

ENNIO NONNI FEDERICA DREI DEVIS SBARZAGLIA

UNA ESPERIENZA URBANISTICA
ASSOCIATA

PSC

PIANO STRUTTURALE DEI
COMUNI DELLA ROMAGNA FAENTINA

ENNIO NONNI

architetto-urbanista, è dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza e svolge prevalentemente attività di pianificazione e progettazione urbanistica con la redazione di Piani Regolatori, piani strategici, quartieri. Molti progetti hanno ottenuto importanti riconoscimenti nazionali ed europei. Si citano i principali: nel 1999 il 1° premio nazionale ENEA al piano di Faenza per lo sviluppo sostenibile e nel 2002 la menzione a Parigi da parte del Consiglio Europeo degli urbanisti; nel 2008 il 1° premio a Venezia dell'INU al quartiere ecosostenibile S. Rocco; nel 2009 a Modena il 1° premio nella Regione Emilia-Romagna al Piano Strutturale Associato per la categoria "urbanistica"; nel 2009 il piano strategico del centro storico di Faenza riceve una menzione nell'ambito del premio Gubbio. È autore di molteplici pubblicazioni di carattere storico e urbanistico.

FEDERICA DREI

architetto del Settore Territorio del Comune di Faenza, lavora presso il Servizio Urbanistica e Ambiente, fa parte del gruppo di progettazione che ha elaborato il Piano Strutturale Associato della Romagna faentina.

DEVIS SBARZAGLIA

ingegnere del Settore Territorio del Comune di Faenza, lavora presso il Servizio Urbanistica e Ambiente, fa parte del gruppo di progettazione che ha elaborato il Piano Strutturale Associato della Romagna faentina.

I sindaci del PSC

Adozione: marzo 2009

| | |
|------------------|------------------|
| Faenza | Claudio Casadio |
| Brisighella | Cesare Sangiorgi |
| Casola Valsenio | Giorgio Sagrini |
| Castel Bolognese | Silvano Morini |
| Riolo Terme | Emma Ponzi |
| Solarolo | Roberto Bezzi |

Approvazione: febbraio 2010

| | |
|------------------|------------------|
| Faenza | Claudio Casadio |
| Brisighella | Davide Missiroli |
| Casola Valsenio | Nicola Iseppi |
| Castel Bolognese | Daniele Bambi |
| Riolo Terme | Emma Ponzi |
| Solarolo | Fabio Anconelli |

Progetto grafico
studiograficotamtam
Tamara Mini - Faenza

Stampa
La Rapida Tipolitografia
Giulianova (TE)

Ottobre 2012

Tutti gli elaborati del PSC sono scaricabili dai siti internet istituzionali dei sei Comuni dell'Ambito faentino.

UNA ESPERIENZA URBANISTICA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

COMUNI DELLA ROMAGNA FAENTINA



Faenza



Brisighella



Casola Valsenio



Castel Bolognese



Riolo Terme



Solarolo

I riconoscimenti al PSC

2008 - Venezia

Nomination conferita dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare nell'ambito del Premio "Energia sostenibile per l'Europa" alla rassegna "UrbanPromo"

2009 - Roma

Diploma di qualità conferito da FORUM Pubblica Amministrazione, Presidenza del Consiglio Ministri, UPI e Lega Autonomie nell'ambito del Premio "Sfide 2009 - Dalla buona pratica alla buona amministrazione; le politiche energetiche degli Enti locali e delle Regioni come strumenti di sviluppo territoriale"

2009 - Modena

1° Premio per la categoria urbanistica conferito da ProMoLab e Regione Emilia Romagna nell'ambito del Premio "Sostenibilità 2009" alla rassegna "Settimana della bioarchitettura e della domotica"

2009 - Firenze

Menzione per la sperimentazione della sostenibilità del centro storico conferito da Regione Toscana ed altri nell'ambito del Premio "Tradizione e innovazione" alla rassegna "Terra Futura"

2010 - Venezia

Nomination conferita dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare nell'ambito del Premio "Energia sostenibile nelle città" alla rassegna "UrbanPromo"

2010 - Padova

Menzione speciale conferita dall'Associazione Nazionale Comuni Italiani e dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare nell'ambito del Premio "Sostenibilità ambientale e sociale per il Comune - Efficienza energetica e innovazione nell'edilizia"

Alla redazione del Piano Strutturale Comunale Associato hanno partecipato

Progetto Generale

Ennio Nonni

Gruppo di progettazione

Mauro Benericetti

Federica Drei

Devis Sbarzaglia

Gabriele Tampieri

Marco Villa

Elaborazioni cartografiche

Antonello Impellizzeri

Collaborazioni

Daniele Bernabei

Cinzia Neri

Aspetti normativi

Lucio Angelini

Roberta Darchini

Azioni comunali

Faenza

Giovanni Alboni

Brisighella

Laura Vecchi

Casola Valsenio

Fausto Salvatori

Castel Bolognese

Mauro Camanzi

Riolo Terme

Alfio Gentilini

Solarolo

Cristina Santandrea

Quadro Conoscitivo

Daniele Babalini

Federica Drei

Devis Sbarzaglia

Marco Villa

ValSAT

Ecoazioni snc - Gubbio

Massimo Bastiani

Virna Venerucci

Luca Tantari

Valerio Calderaro

Aspetti giuridici

Deanna Bellini

Sistema economico e sociale

Claudio Facchini

Gualtiero Malpezzi

Maurizio Marani

Simonetta Torrioni

Sistema naturale e ambientale

Unione dei Comuni di Brisighella,
Casola Valsenio, Riolo Terme

Luca Catani

Alvaro Pederzoli

Alessandro Poggiali

Aspetti geologici e di tutela sismica

Stefano Marabini

Sistema insediativo storico

Stefano Saviotti

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

TPS Associazione Professionale - Perugia

Stefano Ciurnelli

Giancarlo Bocchini

Guido Francesco Marino

Aziende a Rischio di Incidenti Rilevanti

Crea srl - Ravenna

Domenico Mirri

Archeologia territoriale

Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'E.R.

Chiara Guarnieri

La Fenice Archeologia e Restauro srl - Bologna

Giovanna Montevecchi

Claudio Negrelli

Bioarchitettura e risparmio energetico

Francesco Marinelli

Dea Biondi

Graziano Pompeo

Segreteria

Tiziana Piancastelli

Claudia Lanzoni

Le tappe fondamentali del PSC

Aprile 2006

Avvio dei lavori
dell'ufficio di Piano Associato

Novembre 2007

Approvazione del Documento
Preliminare, Quadro Conoscitivo
e Valutazione di Sostenibilità
Ambientale e Territoriale.

Dicembre 2007

Apertura della Conferenza
di Pianificazione

Febbraio 2008

Chiusura della Conferenza
di Pianificazione con la sottoscrizione
unanime del verbale conclusivo

Agosto 2008

Stipula dell'accordo di pianificazione
con la provincia di Ravenna

Marzo 2009

Adozione del PSC Associato

Novembre 2009

Stipula dell'accordo territoriale
per gli ambiti specializzati
per attività produttive di rilievo
sovramunicipale e per i poli funzionali
con la provincia di Ravenna

Febbraio 2010

Approvazione del PSC Associato

Marzo 2010

Il PSC Associato entra in vigore



Crediti fotografici

- Settore Territorio Comune di Faenza
24^(*), 27^(*), 36^(*), 64^(*), 77^(*), 96^(*), 107^(*), 111,
150, 151, 152, 163^(*), 165, 175^(*), 188^(*), 189^(*),
192^(*), 228, 233, 236^(*), 238^(*), 255^(*), 260^(*)
^(*) foto di D. Bernabei
- Fototeca Istituto Beni Culturali
dell'Emilia Romagna
45, 60, 69, 99, 170, 171, 216, 223, 231, 255,
265
- Soprintendenza ai Beni Archeologici
dell'Emilia Romagna
Concessione del Ministero dei Beni Culturali
82
- Società di Area "Terre di Faenza"
10^(*), 21^(*), 23^(*), 86^(*), 88^(*), 94^(*), 108^(*), 126^(*),
132^(*), 160^(*), 168^(*), 182^(*), 191^(*), 193^(*), 198^(*),
222, 234, 240, 242, 248, 252
^(*) foto di F. Liverani
- Società STePRA
149, 179, 184, 185
foto di P. Giunchi
- Speleo GAM (Gruppo Amici Montagna)
21^(*), 48^(**), 202^(*)
^(*) foto di M. Ercolani, P. Lucci, B. Sansavini
^(**) foto di C. Pollini
- Cristofani & Lelli Architetti Associati
203
foto di M. Ciampi
- Matteo Brucoli
206
- Silvano Cantoni
23, 80, 158, 207, 209
- Matteo Casadio
190
- Pietro Fabbri
23, 27, 29, 33, 60, 100, 113, 114, 115, 117,
118, 201, 208, 220, 241, 251, 263
- Adriano Forapani
20
- Pietro Malavolti
214, 219, 222

| | | |
|--|------|-----|
| Parte 1 - Un nuovo stile di pianificazione | pag. | 9 |
| 1.1 Un metodo partecipato | » | 10 |
| Parte 2 - La lettura dinamica del territorio | » | 19 |
| 2.1 Le eccellenze da esaltare: l'identità | » | 20 |
| 2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità | » | 24 |
| 2.3 Scenari e statistica | » | 36 |
| Parte 3 - Gli scenari di progetto | » | 47 |
| 3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva | » | 48 |
| 3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza | » | 64 |
| 3.3 Le reti territoriali: la promozione | » | 80 |
| Parte 4 - Indirizzi per POC e RUE | » | 93 |
| 4.1 Sistema insediativo storico | » | 94 |
| 4.2 Territorio urbano | » | 100 |
| 4.3 Territorio rurale | » | 108 |
| 4.4 Dotazioni territoriali | » | 118 |
| 4.5 Le quattro qualità | » | 126 |
| Parte 5 - Sostenibilità ambientale e sicurezza territoriale | » | 131 |
| 5.1 Valutazione dell'urbanistica sostenibile | » | 134 |
| 5.2 La sicurezza territoriale | » | 150 |
| Parte 6 - L'impianto strutturale dei sei Comuni | » | 157 |
| 6.1 Strategie condivise | » | 158 |
| 6.2 Faenza | » | 168 |
| 6.3 Brisighella | » | 198 |
| 6.4 Casola Valsenio | » | 214 |
| 6.5 Castel Bolognese | » | 230 |
| 6.6 Riolo Terme | » | 250 |
| 6.7 Solarolo | » | 262 |

Abbreviazioni

| | |
|--------|---|
| PTR | Piano Territoriale Regionale |
| PTPR | Piano Territoriale Paesistico Regionale |
| PRIT | Piano Regionale Integrato Trasporti |
| PRSR | Piano Regionale Sviluppo Rurale |
| PAI | Piano Assetto Idrogeologico |
| PTCP | Piano Territoriale Coordinamento Provinciale |
| PIAE | Piano Infraregionale Attività Estrattive |
| PPGR | Piano Provinciale Gestione Rifiuti |
| PSC | Piano Strutturale Comunale |
| POC | Piano Operativo Comunale |
| PUA | Piano Urbanistico Attuativo |
| RUE | Regolamento Urbanistico Edilizio |
| ValSAT | Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale |
| PAE | Piano (comunale) Attività Estrattive |
| PRG | Piano Regolatore Generale |
| D.Lgs | Decreto Legislativo |
| DPR | Decreto Presidente della Repubblica |
| DPCM | Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri |
| LR | Legge Regionale |
| SIC | Sito di Importanza Comunitaria |
| ZPS | Zona di Protezione Speciale |
| St | Superficie Territoriale |
| Sf | Superficie Fondiaria |
| Sul | Superficie Utile Lorda |

Parte 1

UN NUOVO STILE DI PIANIFICAZIONE

I sei Comuni associati dell'Ambito faentino - Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo - sono giunti a questa fase di pianificazione partendo da esperienze e percorsi molto diversi tra loro. Nell'affrontare il Piano Strutturale, secondo gli indirizzi che esporremo di seguito, i sei Comuni si sono attestati su una linea di pensiero condivisa che è quanto mai necessario spiegare, in quanto influenza e dirige questa prima esperienza di pianificazione associata. Innanzitutto, il Piano Strutturale viene visto come una nuova opportunità per garantire flessibilità alle tematiche territoriali e la loro automatica convergenza ad una società in continua, e spesso impreveduta, modificazione; in pratica, quindi, non un nuovo piano urbanistico che si sovrappone alla pianificazione vigente, da redigere perché nuove leggi impongono questo strumento, bensì una visione organica e inedita del territorio che si esprime con strategie di lungo respiro.

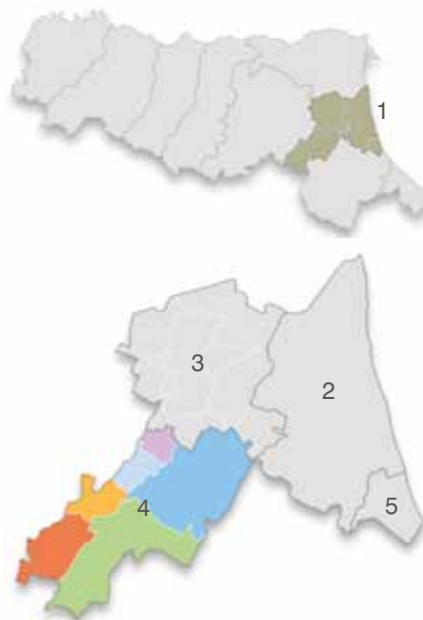


1.1 Un metodo partecipato

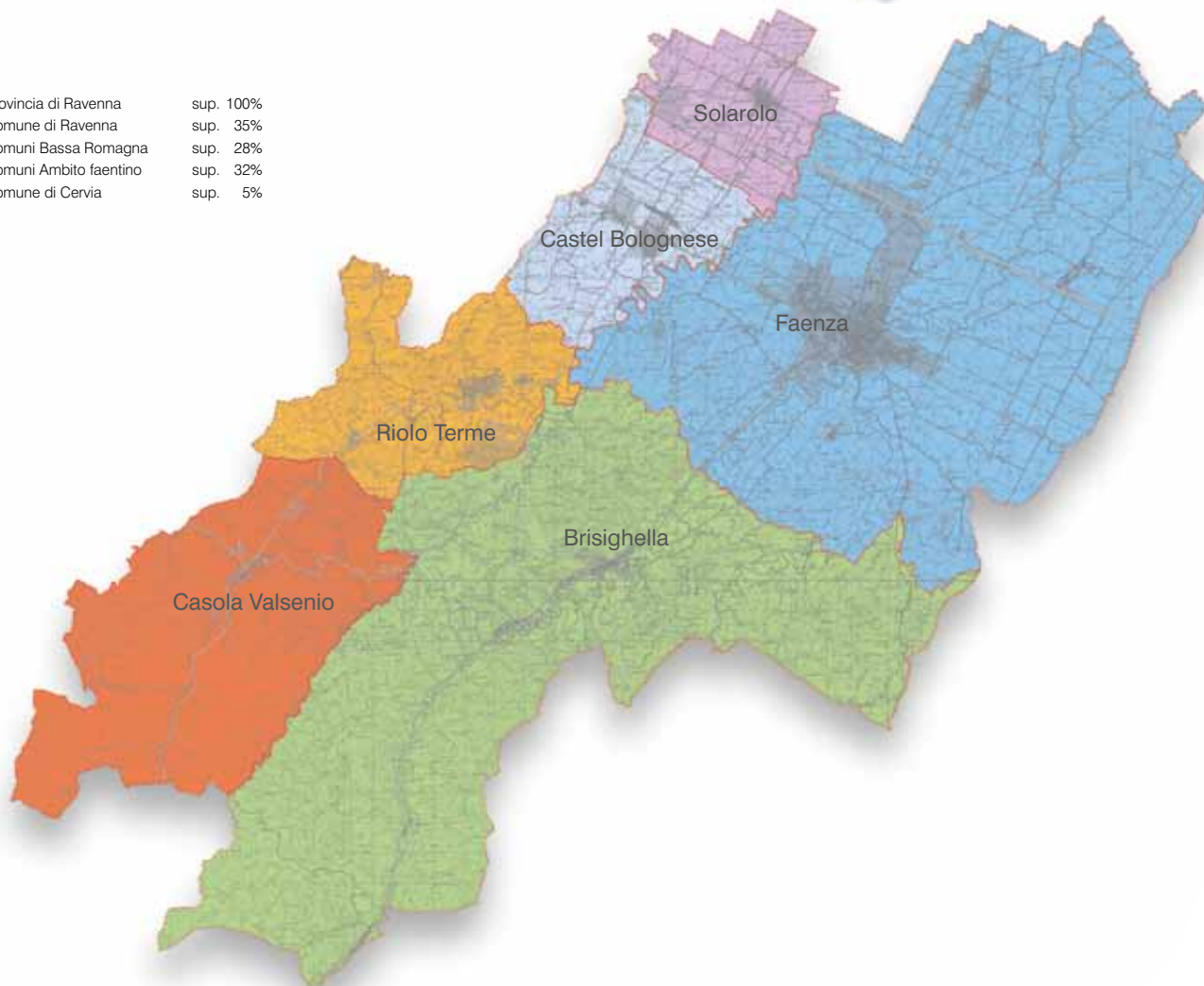
■ Il linguaggio e gli obiettivi del PSC dell'Ambito faentino

I Comuni dell'Ambito faentino sintetizzano le proprie aspirazioni nella volontà di approvare pochi e buoni progetti strutturali; l'intento è quello di promuovere strategie urbanistiche orientate ad elevare il benessere della collettività, attraverso tempistiche e metodi capaci di cogliere segnali che ora, magari, sono sconosciuti e che possono irrompere sulla scena in futuro, per ragioni extraterritoriali. Tutti i sei Comuni dell'Ambito faentino hanno il loro PRG che ha dettato, e detta, le linee di sviluppo e tutela del territorio. Il PSC eleva il problema ad una scala maggiore e costringe ad affrontare pochi, ma grandi temi territoriali che non vengono più diluiti nella frammentazione urbanistica di interessi locali. Definire argomenti strutturali (vocazioni territoriali, grande viabilità, direzioni di sviluppo, ecc.) ci impone di dare una risposta chiara a problematiche concrete attraverso due azioni: le strategie generali e i progetti puntuali; entrambi da approfondire e confermare nei POC e nel RUE per garantire la flessibilità della pianificazione, in funzione della qualità generale delle trasformazioni. Questa affermazione sottintende una filosofia alla quale i Comuni si adeguano: il territorio si modifica per progetti concreti; la qualità delle azioni e la bontà di un Piano si valutano a fatti avvenuti, con la tecnica del confronto, molti anni dopo la sua approvazione; questa è la vera prova del nove alla quale non ci si vuole sottrarre. Oltre ad un approccio per progetti, la redazione del PSC è un'occasione per fare conoscere qualità ed eccellenze di un territorio; non solo urbanistica, quindi, e non solo divulgazione di un Piano auspicabilmente innovativo, ma bensì la messa in rete di un sistema di tematismi e eccellenze in grado di aumentare l'attrattività di un territorio.

Pagina a fianco. Castagneto dell'alta collina faentina.



| | |
|--------------------------|-----------|
| 1 Provincia di Ravenna | sup. 100% |
| 2 Comune di Ravenna | sup. 35% |
| 3 Comuni Bassa Romagna | sup. 28% |
| 4 Comuni Ambito faentino | sup. 32% |
| 5 Comune di Cervia | sup. 5% |



L'identità di una comunità si sintetizza nelle sue eccellenze che fungono da elementi d'attrazione e vengono amplificate con azioni strutturali. Si coglie, già da questa introduzione, un approccio alla redazione di un Piano che, pur non volendo essere semplicistico, si orienta verso la massima semplificazione dei temi, mediante un linguaggio volutamente sintetico, per consentire una lettura ed una comprensione anche ai non addetti ai lavori. Per raggiungere questo fondamentale obiettivo e proporre un Piano snello e flessibile ci si è limitati - o, per meglio dire concentrati - alla proposta di progetto, rinviando al Quadro Conoscitivo e alla ValSAT ogni approfondimento tematico. Le attività di analisi corredate da elaborazioni grafiche non sono concepite come un'esercitazione o un obbligo di legge, bensì rappresentano una dettagliata indagine conoscitiva, critica e valutativa del territorio, necessaria per la definizione delle scelte progettuali e costituiscono un documento coordinato da consegnare a chi in futuro si avvicinerà a questi argomenti. *“Conoscere il passato, per capire il presente e immaginare il futuro”* non è uno slogan, ma l'unico modo per assicurare uno sviluppo sostenibile al territorio, conservandone ed esaltandone le identità. Il mosaico del PSC si completa con una valutazione ambientale che garantisce la conformità delle scelte strutturali agli obiettivi di sostenibilità: una ValSAT concreta che, partendo da una visione complessiva, entra poi nel particolare con un percorso che porta a regime un metodo per valutare e monitorare continuamente il livello di sostenibilità del PSC. La valutazione di sostenibilità, quale studio che accompagna la pianificazione, non è una novità per il territorio faentino, una prima ValSAT ha accompagnato, anni prima dell'entrata in vigore della LR 20/2000, il PRG del 1996, una seconda valutazione ambientale di aggiornamento, è stata poi collegata, nel 2004, ad un accordo territoriale con la Provincia e quindi, nel 2005, un ulteriore aggiornamento ha permesso di simulare concretamente le strategie atte ad aumentare le prestazioni e le efficienze di un territorio, riferendosi al modello condiviso a livello europeo della città compatta (città con brevi vie).

■ Il campo di azione: solo azioni strutturali

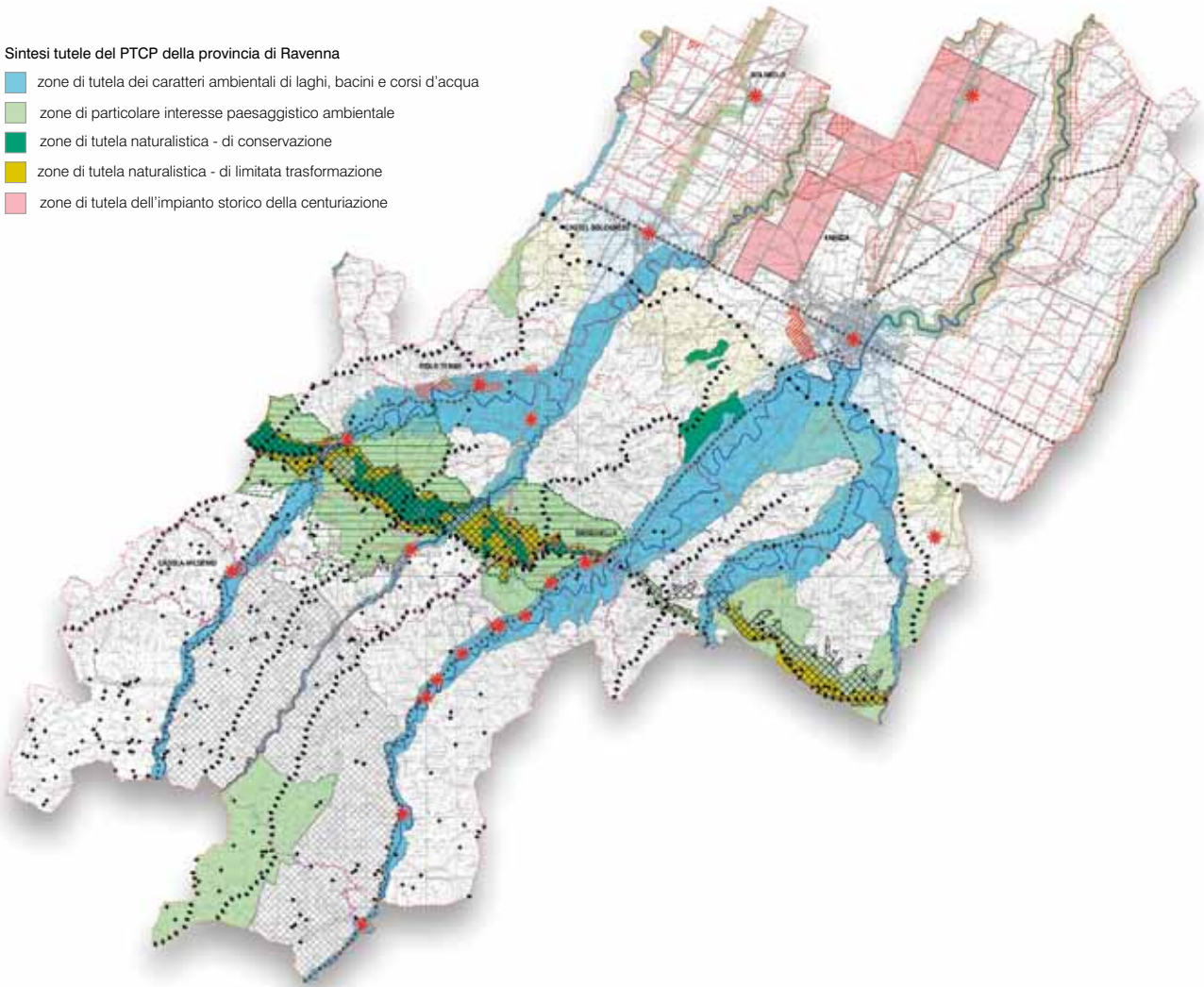
Il PSC deve mantenersi esclusivamente alla scala che gli è propria e che gli è stata affidata dalla legge urbanistica regionale, per questo motivo delinea unicamente le scelte strategiche di assetto e di sviluppo, di tutela della identità culturale, della integrità fisica ed ambientale del territorio. Queste regole, riassunte nel concetto: “non uscire mai fuori campo”, consentono di assicurare lunga vita al Piano Strutturale, nel rispetto dei suoi essenziali obiettivi strategici. Altri strumenti, quali il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) saranno deputati a completare il quadro, per farlo coincidere, per quanto concerne l'efficacia, con i vecchi Piani Regolatori Generali. Questo PSC non sarà comparabile ad un PRG, non sarà onnicomprensivo e non risponderà a tutte le domande necessarie per capire come sarà la configurazione fisica di una specifica trasformazione, ma risponderà in modo chiaro, attraverso una drastica selezione di argomenti, su quale sarà l'assetto, la struttura portante del territorio. Paragonando il PSC ad un edificio possiamo affermare che in questa fase si definisce e si progetta la sua struttura, predisponendo, nel contempo indirizzi per garantirne l'assoluta qualità formale. L'impianto strategico del PSC deve essere chiaro nella sostanza - anche se flessibile nella tecnica - e la direzione deve essere ben tracciata, per evitare di incorrere nella facile soluzione del rinvio delle scelte, generalmente contenuta nei documenti di gestione territoriale.

■ La continuità con la pianificazione vigente

I sei Comuni dell'Ambito faentino sono disciplinati da Piani Regolatori Generali approvati in tempi diversi; questi Piani hanno garantito un'efficace qualità delle trasformazioni ed una risposta alle molteplici iniziative che si sono via via presentate in





Sintesi tutele del PTCP della provincia di Ravenna

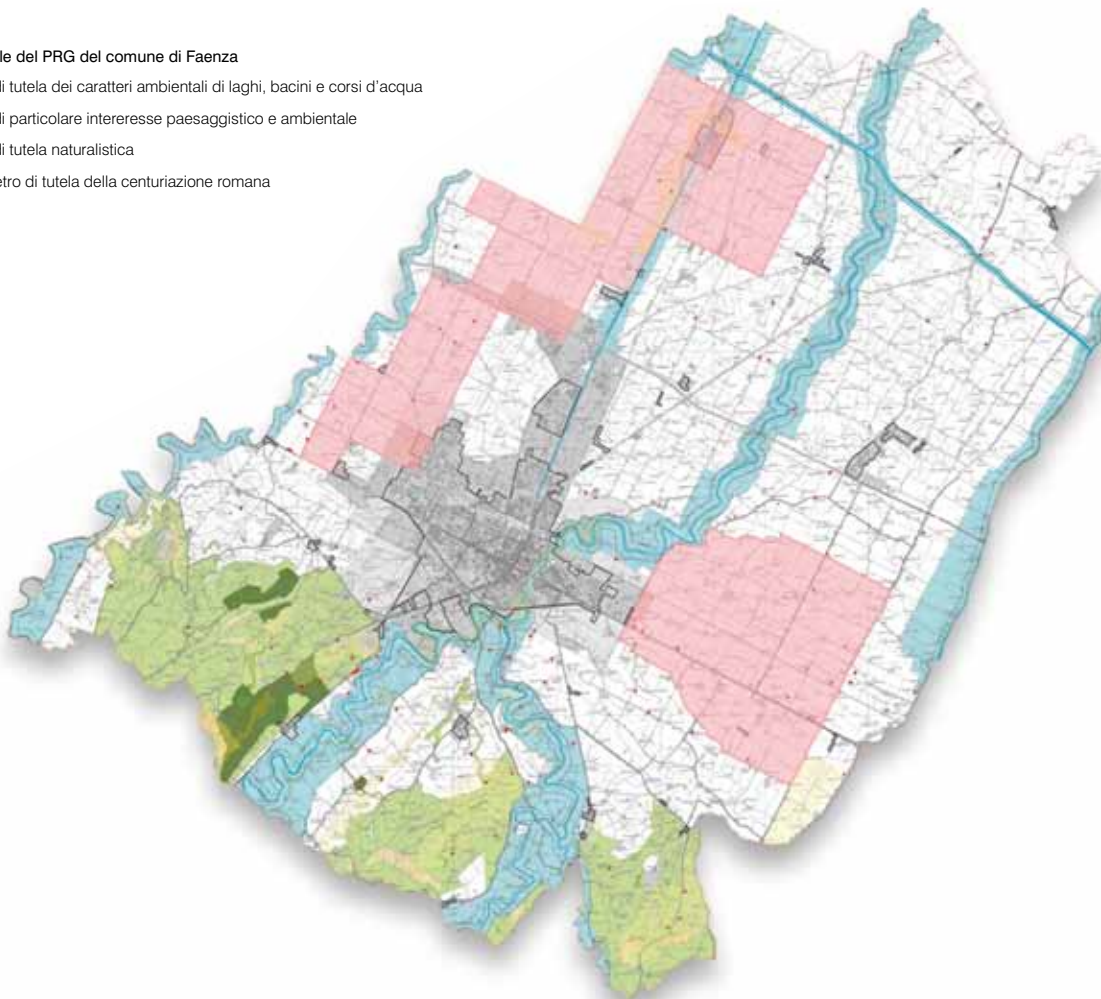
- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- zone di tutela naturalistica - di conservazione
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione



questi anni. Il PRG di Faenza ha interessato una popolazione pari ad oltre il 65% di quella dell'intero Ambito e ha fatto da battistrada alla LR 20/2000 anticipando, fin dal 1996, molte strategie innovative che è necessario qui evidenziare, al fine di chiarire le cause di una così stretta coerenza fra il PSC e la pianificazione attualmente vigente. Nello specifico, queste azioni innovative del PRG faentino, risalenti ad oltre dieci anni fa, hanno riguardato le seguenti tematiche: la valutazione di sostenibilità delle scelte di Piano; la perequazione urbanistica; gli accordi con i privati; l'acquisizione gratuita di aree pubbliche edificabili; il superamento dello zoning, con l'individuazione di due soli ambiti: urbano e rurale; l'individuazione di ambiti da riqualificare, oggetto di strategie puntuali e di accordi; l'introduzione, per la prima volta in Italia, degli incentivi urbanistici per favorire la bioarchitettura e la biourbanistica; l'introduzione di un indice di permeabilità dei suoli; l'individuazione degli standard pubblici, non esclusivamente pertinenti l'insediamento, ma ubicati dove realmente servono; il concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni ecologiche; la valorizzazione delle corti, la riqualificazione e il riordino degli immobili esistenti in centro storico; l'introduzione di norme prestazionali, mettendo in secondo piano gli usuali parametri edilizi. Come si può capire da questo semplice elenco, le azioni innovative che hanno interessato e toccato in vari modi tutti i sei Comuni dell'Ambito non sono il punto di arrivo, ma costituiscono il punto di partenza del nuovo PSC: nessun ripensamento rispetto al passato, bensì la necessità di mettere a sistema, in un processo condiviso, queste strategie che costituiscono un elemento innovativo riconosciuto a vari livelli. Sostanzialmente, quindi, il PSC, eccezion fatta per alcune e motivate questioni puntuali, non mette in discussione la pianificazione vigente, che viene in gran parte confermata a

Sintesi tutele del PRG del comune di Faenza

-  zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
-  zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale
-  zone di tutela naturalistica
-  perimetro di tutela della centuriazione romana



livello di scelte localizzative e di impianto normativo principale che dovrà comunque evolvere in indirizzi omogenei per i POC e il RUE. In attesa dell'approvazione del RUE e del primo POC, le carte di PSC individuano le aree di espansione previste nei PRG vigenti mantenendone transitoriamente le norme, tenendole ben distinte dalle aree per nuovi insediamenti introdotte dal PSC e sottoposte a ValSAT. Spetterà al POC incentivare opportunamente l'attuazione dei diversi ambiti, favorendo la saturazione dei volumi edificatori residui dei PRG in atto.

■ Il rapporto con la LR urbanistica e il PTCP della provincia di Ravenna

Il contenuto del Piano Strutturale, fatti propri gli indirizzi descritti ai punti precedenti, unitamente al Quadro Conoscitivo e alla ValSAT, è stato redatto in piena conformità alla LR 20/2000. Il PTCP, approvato nel 2006, è lo strumento di riferimento principale al quale il PSC si è adeguato. Il Piano provinciale, pur limitandosi alla definizione degli interessi sovracomunali, delinea già linee di tendenza evolutiva che, per il dettaglio critico, sono condivisibili e attuali per il territorio faentino. Stesso ragionamento vale per il Quadro Conoscitivo che offre una fotografia critica e valutativa del territorio provinciale, particolarmente esaustiva per l'ambito territoriale di questo PSC. Queste brevi considerazioni confermano non tanto una scontata conformità al PTCP, bensì, la totale acquisizione del contenuto teorico provinciale nell'elaborazione del PSC. Lo studio delle tendenze demografiche, economiche, sociali, culturali, evolutive in genere, non nasce con il PSC, ma è già stato approfondito in strumenti sovraordinati ed in particolare nel PTCP; è quindi necessario dare per acquisito questo patrimonio di conoscenza effettuando solo interventi di approfondimento, quando necessario.

Il metodo per il progetto

Criticità

Infrastrutture e pertinenze, paesaggio, energia, acqua, dispersione edilizia e reti ecologiche

Eccellenze

Centri storici, Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola, Faenza ceramica, reti territoriali

Grandi strategie urbanistiche

la prospettiva

accordi, incentivi, perequazioni

strategie di lungo periodo...

Progettualità locali

la concretezza

infrastrutture, centri storici, poli funzionali

strategie di medio periodo...

Reti territoriali

la promozione

reti ecologiche, percorsi tematici, marketing territoriale

strategie di breve periodo...

Piani Regolatori Generali vigenti

Faenza

approvato il 29.04.1998
dalla provincia di Ravenna

Brisighella

approvato il 30.04.2002
dalla provincia di Ravenna

Casola Valsenio

approvato il 30.05.2001
dalla provincia di Ravenna

Castel Bolognese

approvato il 14.11.1997
dalla provincia di Ravenna

Riolo Terme

approvato il 14.05.1987
dalla Regione Emilia-Romagna

Solarolo

approvato il 20.03.2002
dalla provincia di Ravenna

Il decalogo condiviso dell'urbanistica sostenibile

I Consigli Comunali dei sei Comuni dell'Ambito faentino, costituendosi in associazione, hanno deliberato la volontà di orientare il Piano Strutturale verso precise strategie e indirizzi puntuali. In pratica, prescindendo dal linguaggio della legge urbanistica regionale di riferimento, ma comunque rientrando totalmente nella sostanza delle sue tematiche, le comunità locali, dopo un lungo percorso di concertazione e condivisione, hanno chiarito in modo concreto e pratico la loro idea per dare forma alle aspirazioni di benessere di una collettività; hanno precisato dapprima gli obiettivi strategici generali, per scendere poi nel concreto elaborando dieci precisi indirizzi che costituiscono una sorta di decalogo per la sostenibilità:

1. evidenziare i confini dei centri urbani, dando priorità alla saturazione e alla valorizzazione degli spazi incompiuti e/o incongrui prima di aggiungere aree nuove;
2. caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro;
3. valorizzare, con regole ambientali, l'ambiente urbano, quello extraurbano e le nuove zone di trasformazione;
4. non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali;
5. incentivare i progetti di urbanistica sostenibile e di bioedilizia; l'obiettivo è la qualità delle trasformazioni e la riduzione di CO₂ in atmosfera;
6. perseguire, con accordi specifici e trasparenti, la partecipazione dei privati alle trasformazioni urbanistiche;
7. lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive;
8. evidenziare le scelte urbanistiche a livello descrittivo e grafico alla stregua di progetti, con creatività e innovazione;
9. perseguire la semplificazione normativa ad ogni livello;
10. garantire, comunque, la flessibilità delle scelte attraverso strumenti agili, di manutenzione continua, per conservare l'attualità del Piano.

Il decalogo dell'urbanistica sostenibile non nasce ora, è stato già oggetto di approfondimenti tematici e di validazione a vari livelli; il PRG di Faenza lo ha introdotto nel 1996 e anche per questo è stato selezionato dall'ENEA quale esperienza pilota innovativa di urbanistica sostenibile e successivamente validato a Parigi dal Consiglio Europeo degli Urbanisti, nel 2001.

Partecipazione e condivisione

La partecipazione, necessaria per l'approvazione del Documento Preliminare e quindi del PSC si è sviluppata in 120 incontri preliminari svolti con enti, amministrazioni e associazioni economico-sociali e grazie ad un laboratorio di condivisione condotto attraverso la metodologia "European Awareness Scenario Workshop" (EASW). Attraverso queste azioni, unitamente allo studio del Quadro Conoscitivo - che ha portato a sintesi svariate elaborazioni tematiche - e alla ValSAT, sono state fatte emergere a scala territoriale due situazioni opposte, che rispondono ai macroscopici ambiti delle positività e delle negatività di un'area geografica: da una parte l'individuazione delle eccellenze di un territorio - le identità - e dall'altra le sue principali criticità. Operazione difficile, in quanto ogni comune ha cercato di fare emergere una molteplicità di questioni e progetti, ma necessaria per evitare che il PSC diventi un comodo contenitore di problemi ed esigenze, a prescindere da una strategia chiara e condivisa. La metodologia EASW, certificata con protocollo della Comunità Europea, ha avuto lo scopo di far comprendere i miglioramenti che possono essere realizzati nel campo della sostenibilità, utilizzando processi decisionali consultativi, e di sviluppare, nel frattempo, nuove prospettive di impiego e nuove opportunità imprenditoriali locali. Nel laboratorio, rappresentato dalle quattro categorie - cittadini, esperti di tecnologia, amministratori e imprenditori - sono stati affrontati i temi dell'urbanistica sostenibile, della qualità della vita, dell'ambiente e del paesaggio, dello sviluppo

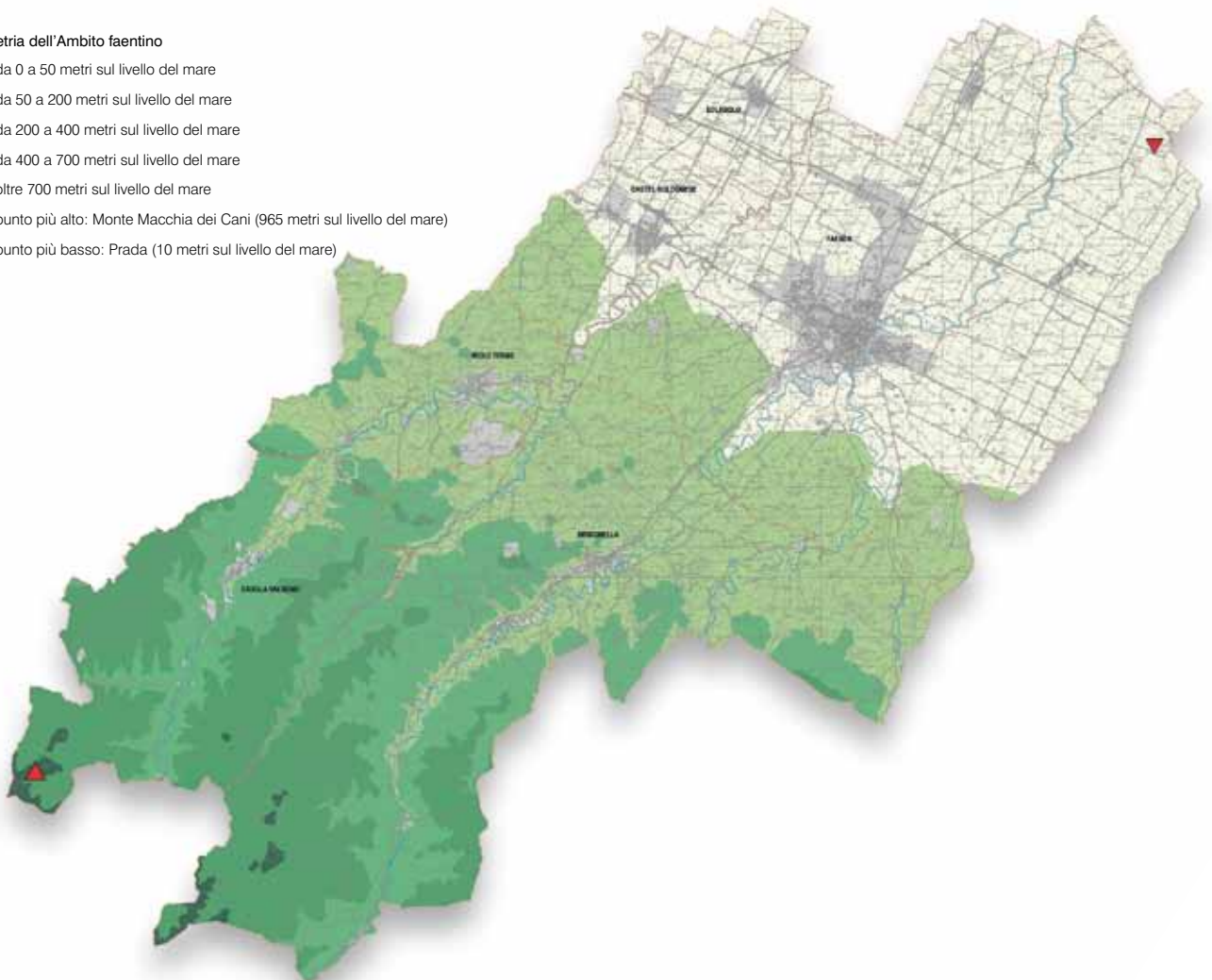
economico, attraverso la risposta continua a questi due quesiti: chi è il responsabile della soluzione dei problemi; come operare il cambiamento.

A conclusione della conferenza di pianificazione, il 28 febbraio 2008, è stato sottoscritto unanimamente, da tutti i rappresentanti di enti ed amministrazioni, un verbale conclusivo che costituisce, tanto in questa fase del procedimento che in quella di redazione di POC e RUE, un chiaro riferimento cui attenersi. Nella medesima data si è siglato, sempre all'unanimità, un documento di concertazione con le associazioni economiche e sociali sulle strategie del PSC. Il 25 agosto 2008 è stato poi firmato dai sei Comuni e dalla Provincia l'accordo di pianificazione sugli indirizzi del PSC. Nel marzo 2009, dopo due anni di discussioni pubbliche e incontri istituzionali, i Consigli Comunali hanno adottato il nuovo PSC. Da aprile fino alla fine di ottobre 2009, gli enti, gli organismi pubblici, le associazioni ed i singoli cittadini hanno potuto presentare osservazioni e proposte sui contenuti del Piano adottato. Dopo la valutazione delle 136 osservazioni presentate (89 a Faenza, 17 a Brisighella, 4 a Casola Valsenio, 8 a Castel Bolognese, 5 a Riolo Terme, 13 a Solarolo) e dopo l'accoglimento delle riserve della Provincia, l'iter del PSC si è concluso con l'approvazione da parte dei Consigli Comunali. Il 16 marzo 2010 è stato infine sottoscritto dai Sindaci e dal Presidente della Provincia l'Accordo Territoriale per l'attuazione degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e per i poli funzionali.

Il PSC dell'Ambito faentino è entrato ufficialmente in vigore il 31 marzo 2010.

Altimetria dell'Ambito faentino

- da 0 a 50 metri sul livello del mare
- da 50 a 200 metri sul livello del mare
- da 200 a 400 metri sul livello del mare
- da 400 a 700 metri sul livello del mare
- oltre 700 metri sul livello del mare
- ▲ punto più alto: Monte Macchia dei Cani (965 metri sul livello del mare)
- ▼ punto più basso: Prada (10 metri sul livello del mare)





2.1 Le eccellenze da esaltare: l'identità

Il territorio dei sei Comuni dell'Ambito faentino contiene, per ragioni anche geografiche, situazioni di notevole eccellenza. In questa vasta area sono riassunte quasi tutte le diversificazioni paesaggistiche, naturalistiche, costruttive, storiche che si possono riscontrare nel territorio provinciale. Ai 10 metri sul livello del mare nel punto più basso del comune di Faenza (Prada), rispondono i 965 metri sul livello del mare del comune di Casola Valsenio (Monte Macchia dei Cani); a questa grande diversità geografica corrispondono forti identità locali e territoriali, che si qualificano come i temi salienti di un'area così interessante. Un'eccellenza rappresenta la ragione per cui un numero significativo di afflussi, generalmente non locali (turisti, studiosi, escursionisti, sportivi, ecc.), è interessato a vari livelli ad interagire con le potenzialità di un territorio. I punti di attrazione di rilievo generale, localizzati in aree puntuali, riguardano, in sintesi, i sei centri storici dei Comuni, il Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e Faenza, in quanto capitale della ceramica e città simbolo del neoclassicismo italiano. Affermare che i sei centri storici costituiscono un'eccellenza per il territorio faentino può apparire scontato, ma è assolutamente necessario ribadirlo per confermare che le strategie e le politiche devono essere rivolte alla massima valorizzazione di tali ambiti pregiati (consolidati, densi di popolazione e di attività). Se, prima della seconda guerra mondiale, i sei centri storici si presentavano con pari valore, oggi, purtroppo, dopo le devastazioni belliche, alcuni offrono un'immagine diversa, da sfruttare comunque come attrazione di un territorio.

■ I centri storici

I sei centri storici rispondono a tipologie insediative complesse e diverse fra loro: Faenza ha un impianto romano sul quale si innesta l'impronta neoclassica, Castel Bolognese e Solarolo sono un esempio di centro murato di pianura, Riolo Terme esprime le caratteristiche di un centro collinare che ruota attorno alla Rocca, Casola Valsenio è un tipico esempio di insediamento montano, mentre Brisighella riassume, senza uguali, l'eccellenza di un centro storico medioevale. Valorizzare i centri storici, per elevarne ulteriormente l'attrazione, significa riassumere le azioni in strumenti strategici che oltrepassano l'urbanistica e si pongono, come obiettivi primari, la non delocalizzazione dei servizi, l'aumento di popolazione, l'attrazione di nuove attività economiche, il riordino delle facciate e la pulizia dagli elementi incongrui.

■ Il Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola

Il Parco, istituito con LR n. 10 del 21 febbraio 2005, interessa sei Comuni (Brisighella, Borgo Tossignano, Casal Fiumanese, Casola Valsenio, Fontanelice e Riolo Terme) e costituisce un ambito che ha caratteristiche uniche nel territorio nazionale, con un potenziale raggio di influenza che si estende ben all'esterno dei confini provinciali. Il Parco è un sito di interesse comunitario che copre una superficie di 6.063 ettari, con altimetrie comprese fra i 70 e i 515 metri sul livello del mare. Una specie vegetale rarissima presente nel Parco è la felce persica (*Cheilanthes Persica*); il Parco è caratterizzato da imponenti fenomeni carsici: l'inghittitoio del rio Stella, che scompare fra Monte Mauro e il Monte delle Volpe; il Catino di Pilato, che è la dolina più significativa; gli abissi Fantini, Garibaldi, Carnè e Faenza, che sono cavità a sviluppo verticale. La più conosciuta fra le cavità naturali del Parco è senza dubbio la Grotta di Re Tiberio, ma anche la Grotta Tanaccia e la Grotta dei Banditi sono altrettanto famose, non solo per i rinvenimenti di età protostorica. Per aumentare la fruizione e promuovere un turismo sostenibile all'interno del Parco è necessario perseguire le seguenti azioni strategiche:

- la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e del caratteristico paesaggio rurale;
- la tutela, il risanamento, il restauro, la valorizzazione della preesistente edilizia



Il Parco della Vena del Gesso si estende su 6.063 ha, il 66% dei quali insiste sui Comuni dell'Ambito faentino: 2.031 ha (33%) sul comune di Brisighella (in verde), 981 ha (16%) sul comune di Casola Valsenio (in arancione), 1.001 ha (17%) sul comune di Riolo Terme (in blu).

Pagina a fianco. La medioevale via sopraelevata "degli Asini" nel centro di Brisighella.

In questa pagina. Dall'alto: la felce persica e la Grotta Tanaccia nel Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola.

Pagina 23. Dall'alto: Torre del Marino (Brisighella), vaso "Le quattro stagioni" di Pablo Picasso (Collezione MIC Faenza), paesaggio dei calanchi (prima collina faentina).





Faenza centro storico: 98 ha - 8.500 ab - 84 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 15,3%



Brisighella centro storico: 10 ha - 556 ab - 54 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 7,2%



Casola Valsenio centro storico: 7 ha - 453 ab - 60 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 16,23%



Castel Bolognese centro storico: 12 ha - 1.112 ab - 93 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 13,3%



Riolo Terme centro storico: 6 ha - 557 ab - 85 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 10%



Solarolo centro storico: 3 ha - 348 ab - 71 ab/ha
% popolazione centro storico rispetto al Comune: 8%

storica, delle emergenze architettoniche, dei manufatti e degli assetti storici del paesaggio;

- il recupero di aree degradate, nonché la ricostituzione e la difesa degli equilibri ecologici;
- la promozione e la realizzazione di programmi di studio, ricerca ed educazione ambientale e di percorsi didattici storico-naturalistici;
- l'incentivazione di attività culturali e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale;
- la promozione delle produzioni agroalimentari tipiche dell'area e dell'agricoltura locale/biologica legata a modalità colturali ecosostenibili;
- la qualificazione e la promozione delle attività economiche compatibili con le finalità istitutive del Parco e con l'occupazione locale, secondo criteri di sviluppo sostenibile;
- la valorizzazione della cultura, della storia, delle tradizioni e delle identità locali.



■ Faenza ceramica

Ragioni storiche elevano il centro urbano più popoloso dell'Ambito a capitale della ceramica, con il Museo Internazionale della Ceramica (MIC) che ne costituisce il fiore all'occhiello, per le esposizioni uniche al mondo che può vantare. Faenza (faience) è nota nel mondo per la ceramica, attorno alla cui ruotano una molteplicità di azioni, fra le quali l'insegnamento specialistico, le botteghe d'arte tradizionali, alcune industrie innovative, le esposizioni, gli artisti contemporanei e le installazioni di arte urbana contemporanea. Questa ultima innovativa azione è contenuta fra gli indirizzi del PTCP, che prefigura un museo che si diffonde nella città - museo all'aperto - uscendo dalle proprie stanze per realizzare un nuovo percorso di arte urbana contemporanea nella cintura periferica. Valorizzare ulteriormente l'immagine di Faenza, capitale della ceramica, significa individuare azioni che, uscendo dagli spazi museali, facciano percepire ai turisti questa connessione fra ceramica e città, incentivando le azioni volte alla valorizzazione e alla promozione della ceramica artigianale e artistica.



| | | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|--|
| 30.000 visitatori nel 2006 al MIC | 34.854 visitatori nel 2010 al MIC | circa 6.000 opere esposte al MIC | 15.000 mq di superficie del MIC | 51 botteghe di ceramica in città |
|---|---|--|---------------------------------------|--|

■ La rete delle eccellenze

Se i tre temi appena descritti, che costituiscono l'apice attrattivo del territorio, possono focalizzare l'attenzione su argomenti ben precisi, il vero collante di quest'area geografica va identificato nel reticolo di percorsi tematici - una sorta di griglia delle attrazioni - che copre l'intero territorio, con particolare rilevanza per l'ambito collinare e montano. Questa griglia di eccellenze investe tutti i Comuni dell'Ambito, che entrano in sinergia fra loro, mettendo sul piatto della bilancia le identità e le specialità locali. L'individuazione di questa rete amplifica la riconoscibilità del territorio e, in ambito progettuale, consente di concentrare le strategie verso una loro maggiore fruibilità turistica. Le reti territoriali sono state oggetto di appositi studi tematici finalizzati a promuovere, in sede progettuale, una serie di azioni fra le quali: la riconoscibilità della rete e dei punti, le azioni di tutela e conservazione, le azioni di riqualificazione ed eliminazione delle incongruità, la promozione delle azioni di recupero conservativo, e la valorizzazione di strategie urbanistiche volte ad elevare l'attrazione turistica. Per semplicità, definiamo le seguenti eccellenze territoriali "percorsi" in quanto solcano, in associazione con le viabilità storiche e panoramiche, tutto il territorio: le reti ecologiche; i percorsi archeologici; il percorso delle fortificazioni; il percorso delle case e delle ville rurali; il percorso degli edifici religiosi extraurbani; il percorso del paesaggio e dell'ambiente; il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia.





2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

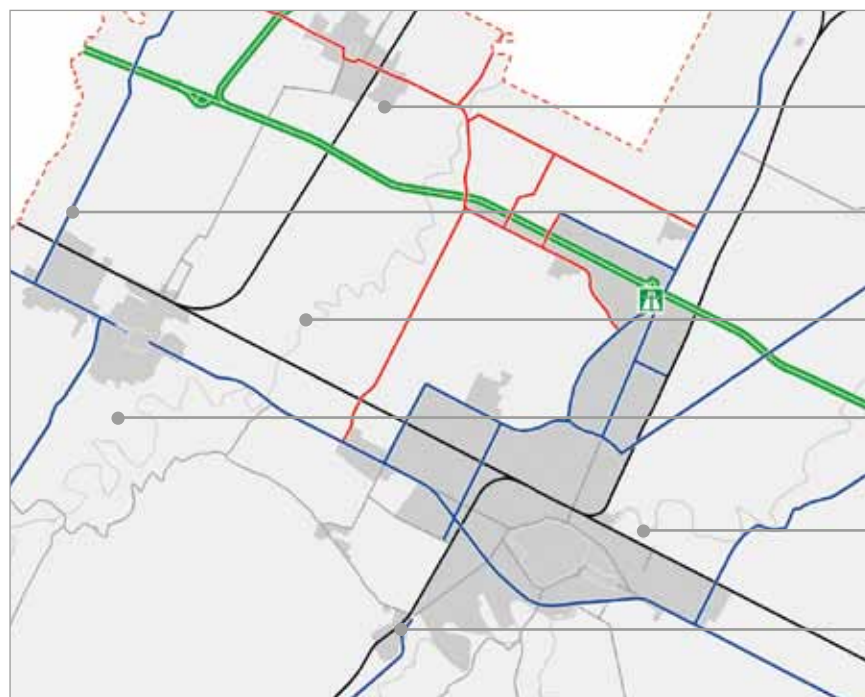
Le dieci criticità che, di seguito, verranno esaminate rappresentano un contributo sintetico e concreto a realtà e problemi che i Comuni si trovano a trattare in campo urbanistico; attenuare le criticità di un territorio significa elevarne le qualità attraverso azioni coordinate. L'individuazione delle criticità non è una operazione ricognitiva fine a sé stessa, in quanto all'analisi segue la soluzione, o il tentativo di soluzione, attraverso le strategie urbanistiche descritte nel presente documento. La riduzione delle criticità rappresenta la prospettiva di un territorio in cui, contemporaneamente, una serie di progetti puntuali ne esaltano la concretezza. Gli ambiti di criticità che necessitano di azioni innovative e strategiche interessano, in maniera più o meno estesa, tutti i Comuni e vengono in questo capitolo sinteticamente analizzati.

Pagina a fianco. I grandi spazi ancora liberi nella prima zona industriale di Faenza offrono rilevanti opportunità di densificazione e nuove funzioni.

■ La carenza infrastrutturale

La maglia infrastrutturale che connette l'intero Ambito faentino rappresenta un tema fondamentale del Piano Strutturale; solo negli ultimi anni si è infatti consolidata la consapevolezza dell'importanza che una solida rete viaria riveste per aumentare l'attrazione economica e turistica di un intero territorio. La rete infrastrutturale, specie per i Comuni di pianura, è discontinua e, nel migliore dei casi, funziona bene solo per limitati e circoscritti ambiti del territorio; d'altro canto, i Comuni di collina accusano la mancanza di un efficace sistema di collegamento diretto con la grande viabilità di attraversamento regionale (autostrada). A prescindere da puntuali carenze di snodi o di percorsi viari e ciclabili all'interno del territorio urbanizzato, che vanno affrontati nell'ambito del POC, le principali carenze infrastrutturali dell'Ambito riguardano:

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



I nodi infrastrutturali da risolvere

- collegamento
S.P. San Mauro - S.P. Felisio
3 km
- collegamento
S.P. Casolana - Autostrada A14
3,5 km
- circonvallazione
Faenza - Castel Bolognese
9,5 km
- collegamento
S.P. Casolana - S.S. Emilia
2,5 km
- circonvallazione
lato Forlì
3,5 km
- collegamento
S.P. Brisighellese - Autostrada A14
7 km

Pagina a fianco. In alto: area produttiva da riqualificare (Faenza). In basso: allevamento da dismettere (Celle di Faenza).

- il mancato aggiramento di Castel Bolognese a monte;
- il mancato aggiramento di Solarolo a monte.

Oltre a queste carenze strutturali, che comportano un impegno progettuale importante, vanno evidenziate altre situazioni problematiche che però sono, per così dire, più localizzate:

- la carenza di parcheggi presso la stazione di Faenza, con grave disagio per le affluenze dai Comuni collinari;
- il mancato raccordo ferroviario diretto da Forlì, in funzione del nuovo scalo merci sulla linea Faenza /Ravenna;
- la criticità dell'intersezione presso il Ponte Rosso, sulla via Modiglianese;
- la presenza di tre barriere ferroviarie nel centro abitato di Castel Bolognese;
- l'assenza di un'alternativa all'unico accesso da est all'abitato di Solarolo che ora avviene attraverso un passaggio a livello;
- l'assenza, sempre a Solarolo, di una viabilità alternativa a quella del transito obbligato attraverso il centro;
- la problematica accessibilità al centro storico di Casola Valsenio;
- la carenza di parcheggi nei centri urbani di Brighella e Fognano;
- il complicato attraversamento dell'abitato di Borgo Rivola.

A queste problematiche si affianca l'endemica assenza di collegamenti ciclabili strutturali extraurbani (alcuni decisamente importanti) che, fino ad ora, ogni Comune ha pianificato con logiche meramente locali:

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

Nella parte terza del presente documento, riguardante gli scenari di progetto, queste problematiche troveranno una risposta a scala strutturale, unitamente a ulteriori valutazioni inerenti l'eliminazione di previsioni infrastrutturali che appaiono sovradimensionate, come ad esempio la circonvallazione di Fognano, nel Brisighellese.

■ Le riqualificazioni rurali

Le analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo evidenziano che il territorio extraurbano del faentino presenta un'immagine complessiva di assoluta compatibilità. Questo non toglie che siano presenti siti puntuali sui quali concentrare l'attenzione mediante una pluralità di azioni che può riassumersi nelle seguenti tipologie di intervento:

- mitigazioni paesaggistiche;
- riqualificazioni architettoniche;
- demolizioni, con ricostruzione parziale e delocalizzata in siti compatibili.

I principali insediamenti in ambito rurale che necessitano di ipotesi di riqualificazione sono i seguenti: allevamenti che, per la loro vicinanza ai centri abitati, sono fonte di problemi ambientali; strutture edilizie isolate che, in genere dismesse, sono incompatibili con il paesaggio; aree produttive sorte all'ingresso dei paesi che hanno una forte identità turistica; aree produttive sparse, in territorio rurale di pregio.

Per fare alcuni esempi concreti, rientrano nelle categorie appena elencate i seguenti insediamenti: il grandissimo allevamento avicolo alle porte di Faenza, presso la frazione di Celle; l'allevamento dismesso adiacente alla zona sportiva di Casola Valsenio; la zona produttiva a valle della stessa Casola Valsenio, dal forte impatto paesaggistico. Le modalità per affrontare le operazioni di riqualificazione rientrano nel sistema degli incentivi, degli accordi e della perequazione, da dettagliare nel RUE, ma da anticipare fra le strategie del PSC.

■ Le integrazioni di funzioni

Se ricondotto nel giusto alveo di ragionamento, il tema delle aree produttive urbane esistenti, da affrontare nel RUE seguendo gli indirizzi dettati dal PSC, non rappresenta una criticità. Dallo scenario economico attuale e dalle previsioni di sviluppo delle attività produttive sui prossimi 15/20 anni emerge la necessità di assumere, in ambiti puntuali, un atteggiamento dinamico, per evitare di creare rigidità immotivate e il conseguente mancato utilizzo degli immobili. Alcune aree produttive di rilevanza locale, caratterizzate da aziende artigianali di piccole e medie dimensioni, possono progressivamente qualificarsi come ambiti in grado di accogliere destinazioni più pregiate, in stretta conformità al PTCP e senza sconfessare la prevalente natura economico-produttiva dell'Ambito. In sostanza, non si tratta di individuare veri e propri "ambiti di riqualificazione", bensì norme puntuali per migliorare la qualità ambientale, l'integrazione urbana e l'immagine complessiva dei vecchi comparti produttivi. Queste aree esistenti, poste ai margini della città e talvolta ricomprese all'interno di ambiti specializzati sovracomunali possono rappresentare, nel caso in cui si arrivi ad una dismissione e non ci sia più il naturale ricambio, una risposta qualitativa da attuarsi con interventi puntuali di moderno disegno urbano, con inserzione di spazi collettivi e di una molteplicità di funzioni. La vecchia zona produttiva di Faenza, risalente agli anni '70 e posta ad ovest della città rappresenta in pieno questa situazione e si offre all'esperimento delle strategie di intervento appena descritte. La soluzione a queste problematiche rientra fra le priorità di "sviluppo dello spazio" proposte a Postdam, nel maggio del 1999, dai Ministri responsabili dell'assetto del territorio e divulgato dalla Commissione Europea; è infatti necessario attivare: "... strategie globali di pianificazione urbana che si propongano di favorire la diversità sociale e funzionale, ponendo l'accento sulla lotta contro l'esclusione sociale e prevedendo la riutilizzazione dei siti meno o per nulla sfruttati. Politiche adeguate di localizzazione e di pianificazione dell'occupazione dei suoli, che favorisca la commistione delle funzioni delle città".

Nel 2005 la provincia di Ravenna e il comune di Faenza, nell'ambito di un accordo territoriale in variazione del PRG, hanno approfondito il tema delle integrazioni funzionali, il risultato è stato quello di prevedere, a seconda delle caratteristiche e dell'ubicazione degli ambiti specializzati, quote di funzioni abitative comprese fra il 20% e il 30% e case per lavoratori comprese fra il 3 e il 5% dell'utilizzazione territoriale; si legge in uno stralcio della relazione allegata all'accordo territoriale: "... un argomento da tenere in considerazione, è quello legato alla residenza (di grande qualità e da rapportare al sistema del verde) dei lavoratori stagionali, temporanei, ma anche permanenti. L'Europa e l'Italia sono ricche di esempi di quartieri per lavoratori, realizzati fino alla metà del '900, e che oggi sono esempi di architetture di qualità, addirittura da additare come modello di integrazione. Nelle nuove zone di trasformazione è essenziale che una parte delle superfici sia riservata (non come facoltà, ma come obbligo) alle funzioni aggregative sopraccitate. Inoltre, una parte delle aree produttive va utilizzata (in percentuale rispetto alla possibilità edificatorie) per una residenza economica, con una qualità architettonico/ambientale alta. Una città che si espande deve pensare in primo luogo a dove fare alloggiare chi lavora; assicurando in primis, alloggi in affitto o a basso costo, per evitare situazioni di degrado o per l'impossibile accesso al libero mercato. L'obiettivo è che qualunque intervento, medio o grande che sia, debba partecipare a questa offerta di residenza per lavoratori che oltre ad alleviare concrete situazioni di disagio, contribuisce a rendere più viva la periferia. È un argomento quanto mai attuale quello della residenza economica per i lavoratori; non affrontarlo in questa fase significa dover risolvere il problema, non si sai poi con quali mezzi, in un futuro molto prossimo. Faenza si è già distinta dal 1996 per avere abbandonato la politica dei PEEP, che necessitano di espropri sempre



Pagina a fianco. Il paesaggio dalla pianura all'alta collina faentina con i nuovi laghi che trattengono l'acqua per un'agricoltura che si integra con l'ambiente; il PSC si pone l'obiettivo di pianificare la realizzazione di invasi aziendali ed interaziendali a basso impatto ambientale.

problematici, individuando, in alternativa, soluzioni concertate coi privati al fine di garantire, comunque, il ruolo del Comune nell'offerta di case economiche. La residenza collegata all'attività è stata ampiamente sperimentata in Italia, in molti casi con risultati di maggiore qualità rispetto alla cosiddetta edilizia libera; a volte sono piccolissimi quartieri, inseriti nel verde, ispirati ad un paternalismo aziendale, di forme domestiche e tipologie tradizionali, con piccolo orto e con una dignità formale e una gerarchia stilistica attenta a mediare il rapporto fra lo spazio del lavoro e l'abitazione. Nelle zone di espansione (caratterizzate dalla produzione) si individuano, così, fasce funzionali per il lavoro e il commercio sui fronti strada, per la residenza aziendale, inserita in piccoli comparti di verde, e per la ricreazione, all'interno del sistema dei servizi". Valorizzare le vecchie zone produttive significa decentrare in quegli ambiti anche funzioni pregiate attinenti la ricreazione, i servizi pubblici e quelle attività private, pur a valenza produttiva, in grado di fungere da polo di attrazione, interponendo fra le aree a diversa destinazione funzionale fasce cuscinetto a verde attrezzato in cui concentrare la presenza di alberature autoctone ad alto fusto.

■ Le pertinenze stradali

Le pertinenze stradali costituiscono una criticità in quanto attualmente non riescono ad assicurare collegamenti ciclabili o pedonali funzionali all'assetto strutturale dei percorsi; i quartieri sorti nel dopoguerra non hanno tenuto conto, a differenza di quelli sorti successivamente, degli spazi pertinenti la viabilità, oggi imprescindibili per assicurare un razionale sviluppo della rete ciclabile, finalizzato alla sicurezza dei cittadini. Sono necessarie strategie urbanistiche che favoriscano le acquisizioni e le trasformazioni dei bordi strada - non storicizzati - attraverso incentivi urbanistici e compensazioni edilizie. Un secondo aspetto inerisce tutte le pertinenze stradali all'esterno del territorio urbanizzato in cui si inserisce, fra l'altro, la maglia di fossi e canali che costituisce la struttura idrologica che garantisce il deflusso ordinato delle acque. È un tema a cui, negli ultimi decenni, si è prestata poca attenzione, ma che è causa di molti piccoli dissesti e frane in svariati punti del territorio; le strategie urbanistiche da elaborare per il territorio rurale non potranno più prescindere dall'affrontare questi temi legati alle prioritarie ragioni di sicurezza idraulica territoriale.

■ Il consumo energetico

Dal dopoguerra, l'urbanistica razionalista ci ha consegnato quartieri caratterizzati da un altissimo consumo di energia. Se nei nuovi quartieri ad alta efficienza energetica questi temi saranno affrontati con efficacia, è altrettanto necessario che inizino politiche di convergenza sulla riduzione dei consumi, nei dispendiosi quartieri esistenti. Nell'Unione Europea, il 40% del consumo di energia è rappresentato dagli edifici e il consumo energetico degli edifici esistenti è circa il doppio di quelli nuovi. Prevedere che tutti i nuovi edifici previsti dal Piano Strutturale debbano essere ad alta efficienza energetica è fondamentale, ma non rappresenta una reale e significativa riduzione dei consumi; è quindi necessario, a prescindere dalle leggi di settore, coinvolgere nel ragionamento i quartieri e gli edifici esistenti mediante progetti e strategie per elevarne l'efficienza energetica. In tutti i Comuni ci sono quartieri che non hanno tenuto in alcun conto il tema dell'energia; per questa ragione, nei POC e nel RUE dovranno essere individuate precise regole che, adottando tecniche incentivanti, conducano gradualmente tutto il patrimonio edilizio ad adeguarsi agli obiettivi prestazionali di risparmio energetico e di previsione di fonti rinnovabili qui espressi. Costituisce un obiettivo ambizioso del PSC raggiungere un risparmio energetico di almeno il 30% ed elevare l'utilizzo delle energie rinnovabili ad almeno il 30%; il tutto riducendo e compensando le emissioni di CO₂ in atmosfera. L'obiettivo del 30% può essere raggiunto, per la percentuale eccedente il 20% stabilita dalla Comunità Europea,

attraverso tecniche incentivanti. La produzione di energia da fonti rinnovabili quali i pannelli fotovoltaici, l'eolico, e gli impianti geotermici che sfruttano la temperatura del sottosuolo (costante a 14°) non possono sostituire l'importante azione derivante dal risparmio energetico. Oggi le tecniche disponibili, pur ancora con ovvie difficoltà, consentono di realizzare edifici di classe A, con un consumo di 30 Kwh su mq/anno, ma ci sono esempi di "Passiv-Haus" con consumi di 10 Kwh su mq/anno; pensiamo che gli edifici esistenti, in media, consumano circa 150-200 Kwh su mq/anno. Questi esempi virtuosi, che rientrano nel campo delle sperimentazioni, vanno fortemente incentivati e promossi dal Comune, per stimolare la ricerca verso nuovi materiali, l'innovazione e la cultura della sostenibilità.

Le conclusioni della Presidenza del Consiglio Europeo espresse nel piano d'azione per la politica dell'UE (2007-2009) confermano la direzione intrapresa nel PSC: "... in questa prospettiva, il Consiglio Europeo sottolinea la necessità di aumentare l'efficienza energetica nell'UE in modo da raggiungere l'obiettivo di risparmio dei consumi energetici dell'UE del 20% rispetto alle proiezioni per il 2020, come stimato dalla Commissione nel suo Libro verde sull'efficienza energetica, e invita gli Stati membri a far buon uso, a tal fine, dei loro piani d'azione nazionali per efficienza energetica;... il Consiglio Europeo riafferma l'impegno a lungo termine della Comunità a promuovere lo sviluppo delle energie rinnovabili in tutta l'Unione successivamente al 2010, sottolinea che ogni tipo di energia rinnovabile, se impegnato in modo efficiente in termini di costi, contribuisce simultaneamente alla sicurezza dell'approvvigionamento, alla competitività e alla sostenibilità, ed è persuaso che sia di capitale importanza dare un chiaro segnale all'industria, agli investitori, agli innovatori e ai ricercatori. Per tali motivi, tenendo conto delle singole specificità quanto a circostanze, livelli di partenza e potenzialità, esso adotta i seguenti obiettivi: un obiettivo vincolante che prevede una quota del 20% di energie rinnovabili nel totale dei consumi energetici dell'UE entro il 2020".

■ Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa

Unitamente a quello della energia, il tema dell'acqua sarà la grande sfida dei prossimi decenni. Energia ed acqua rappresentano i due grandi e più importanti temi della pianificazione strutturale che interessano in uguale misura tutti i Comuni dell'Ambito; solo Faenza, nel PRG del 1996, aveva anticipato la pianificazione sovraordinata degli anni successivi, con questi due principi: l'acqua di pioggia va raccolta all'interno degli insediamenti per evitare nuovi apporti nel sistema di deflusso; l'acqua va riutilizzata per usi non pregiati. Il primo principio riguarda la prevenzione da probabili allagamenti, mentre il secondo è volto a trattenere l'acqua per un uso più razionale. Come emerge dalla ValSAT, la distorta visione dell'acqua, considerata ancora da molti come risorsa illimitata e quindi poco costosa, determina una scarsa attenzione al tema nei progetti strutturali di un territorio; progetti che invece, proprio perché strutturali, devono contribuire a far emergere quei radicali cambi di direzione da recepire e poi concretizzare nei POC e nel RUE. Questa criticità, affrontata ora in maniera episodica, dovrà essere condivisa alla scala territoriale mediante decise azioni volte alla sicurezza e al riuso dell'acqua, fra cui:

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





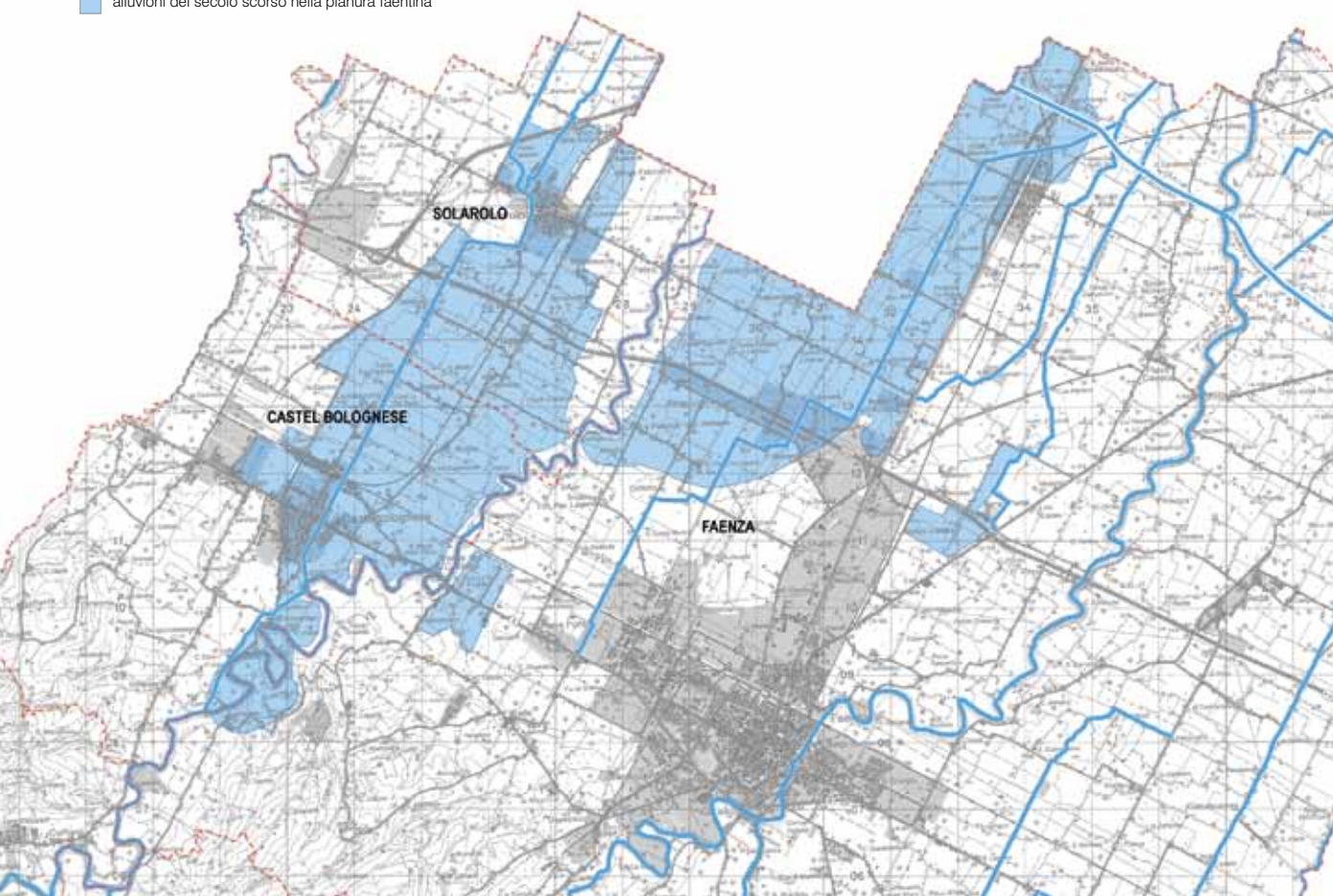
■ alluvioni del secolo scorso nella pianura faentina

Trattenere l'acqua in maniera diffusa, oltre alle primarie ragioni di prospettiva economica, determina una puntiforme caratterizzazione naturalistica del territorio, da far esaltare nella progettazione delle reti ecologiche. Si tratta, anche, di un'importante dotazione ecologico-ambientale.

■ La discontinuità delle reti ecologiche

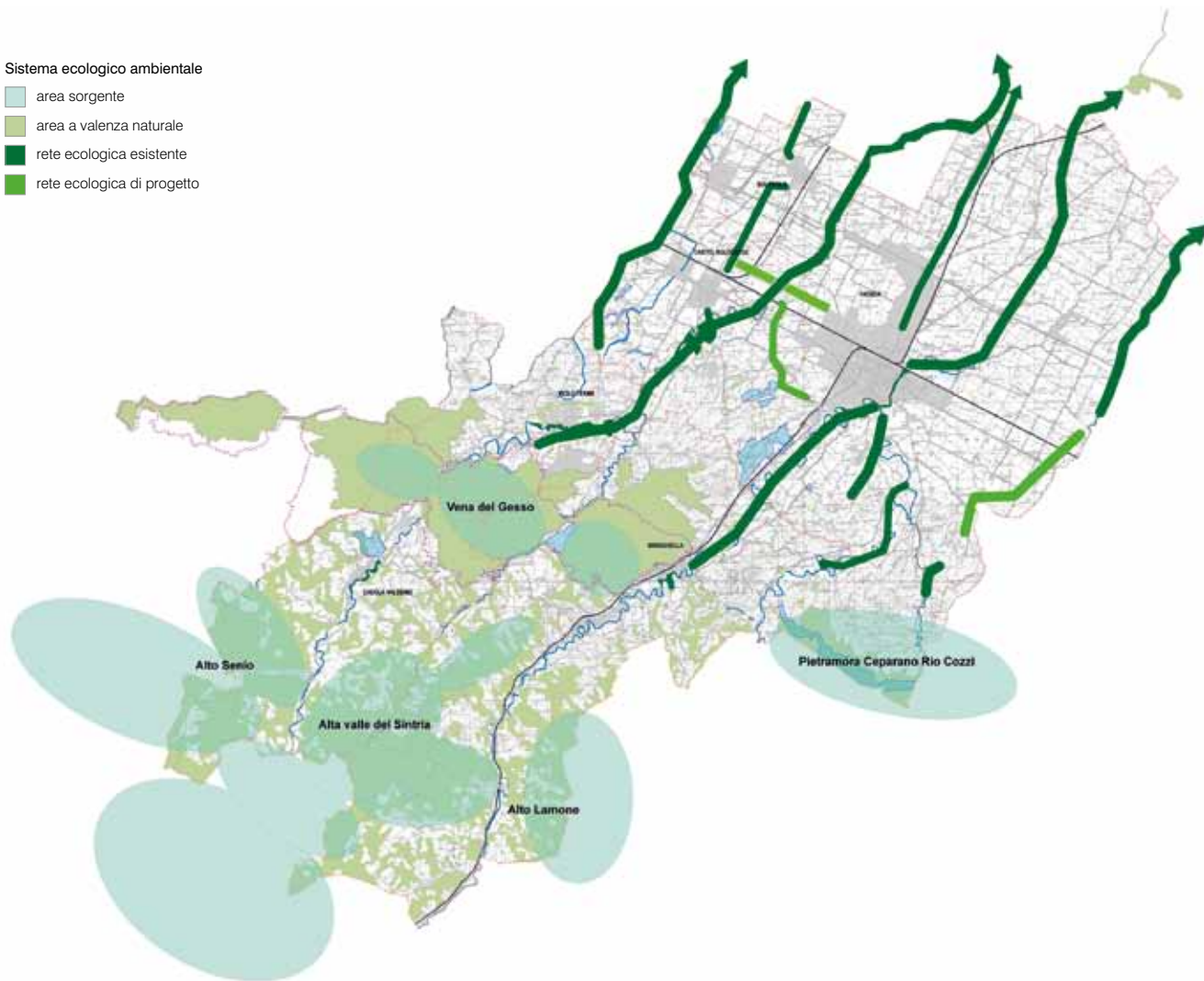
I sei Comuni dell'Ambito faentino, con recenti strumenti urbanistici, hanno promosso e realizzato importanti dotazioni di spazi pubblici e di verde; nonostante questo, considerando l'intero territorio emerge con chiarezza che non si ha continuità progettuale in tema di connessione degli spazi verdi né una visione strategica finalizzata alla realizzazione di un sistema omogeneo di reti ecologiche sistematicamente connesse fra di loro. Questo aspetto costituisce una seria criticità, in quanto la rete ecologica non ha solo funzione ambientale, bensì contribuisce ad accrescere l'interesse su ambiti precisi del territorio in termini di cultura, di fruibilità e di sviluppo sostenibile. È necessario rendere visibile e fruibile, non solo sulla carta, questa rete ecologica in grado di unire, dalla montagna alla pianura, tutti i variegati paesaggi presenti nell'Ambito.

Nel territorio considerato dal Piano Strutturale, i due assi ecologici principali sono rappresentati dall'asta del torrente Senio-Canale dei Molini (da Casola Valsenio a Solarolo) e da quella del fiume Lamone-Canale Naviglio (da Brisighella a Faenza); queste arterie ecologiche, naturalmente definite, presentano molte criticità e discontinuità, specialmente nei nodi urbani, che dovranno essere ricucite con interventi e opere mirate, tese a ristabilire continuità e a recuperare spazi ed elementi di naturalità anche all'interno del centro urbano. Mediante un uso appropriato delle fasce ambientali viarie, degli spazi collettivi e delle dotazioni ecologico-ambientali, è necessario definire le strategie di ricucitura paesaggistica.



Sistema ecologico ambientale

- area sorgente
- area a valenza naturale
- rete ecologica esistente
- rete ecologica di progetto



■ La carenza di aree pubbliche edificabili: incrementare il patrimonio comunale

La carenza di aree pubbliche è un argomento di grande criticità in quanto, a fronte della necessità del Comune di disporre di aree edificabili per le più svariate esigenze di interesse generale (finanziamenti pubblici, residenza per i ceti meno abbienti, lotti produttivi a costi contenuti, possibilità di effettuare permuta, ecc.), il mercato privato ha conservato ovvie rigidità nel corrispondere a tali esigenze. Alcuni Comuni hanno affrontato in maniera episodica il tema dell'acquisizione concertata di terreni e, sostanzialmente, solo il comune di Faenza (agevolato dalla sua dimensione e dal fiorente mercato edilizio), ha attivato, fin dal 1996, numerosi accordi urbanistici che hanno consentito di acquisire al patrimonio comunale una notevole quantità di aree pubbliche edificabili. Questo non toglie che, in riferimento all'intero territorio e tenuto conto della sostanziale difficoltà nel promuovere espropri, questo aspetto rappresenta una criticità importante, dal momento che alcuni Comuni non si sono mai orientati verso questa ineludibile strategia. In questo settore il comune di Faenza, adottando tecniche perequative e accordi incentivanti, ha ottenuto gratuitamente aree per l'edilizia residenziale e per attività economiche. Nell'ambito di un accordo territoriale del 2005, la provincia di Ravenna e il comune di Faenza, hanno così affrontato questo argomento: "... è ormai prassi urbanistica ricorrente che una parte delle aree di nuova urbanizzazione sia riservata alla collettività (a costo zero), da

Pagina a fianco. La serie storica delle alluvioni della pianura faentina nel secolo scorso; emerge chiara la necessità di interventi strutturali per la messa in sicurezza dell'Ambito, come ad esempio le casse di espansione sul torrente Senio ad oggi in realizzazione.

Pagina 33. Il campo da golf da 18 buche (par 72) a Riolo Terme, inaugurato nel 1993 si estende su un'area di circa 200 ha e si sviluppa su una lunghezza di 6.342 m.



Perequazione concreta: aree acquisite in proprietà dal comune di Faenza con accordi urbanistici dal 2000 al 2010; circa 17 ha di aree edificabili

| Densità territoriale ab/kmq | |
|-----------------------------|-----|
| Italia | 195 |
| Regione Emilia Romagna | 186 |
| Provincia di Ravenna | 198 |

| Densità area vasta ab/kmq | |
|---------------------------|-----|
| Ambito faentino | 141 |
| Ambito lughese | 207 |
| Ambito ravennate | 228 |
| Ambito cervese | 330 |

| Densità Ambito faentino ab/kmq | |
|---------------------------------------|-------|
| Comune di Faenza | |
| Densità media: | 253 |
| Densità urbana: | 2.289 |
| Densità rurale: | 58 |
| Comune di Brisighella | |
| Densità media: | 39 |
| Densità urbana: | 2.175 |
| Densità rurale: | 12 |
| Comune di Casola Valsenio | |
| Densità media: | 33 |
| Densità urbana: | 2.167 |
| Densità rurale: | 10 |
| Comune di Castel Bolognese | |
| Densità media: | 280 |
| Densità urbana: | 2.631 |
| Densità rurale: | 51 |
| Comune di Riolo Terme | |
| Densità media: | 124 |
| Densità urbana: | 2.525 |
| Densità rurale: | 22 |
| Comune di Solarolo | |
| Densità media: | 162 |
| Densità urbana: | 1.177 |
| Densità rurale: | 60 |
| Fonte: banca dati ISTAT al 31.12.2006 | |

utilizzare, poi, per finalità sociali, pubbliche, attività innovative, ecc... Questa strategia consente di dotare il comune di un patrimonio pubblico di aree da utilizzare per i più vari fini, non ultimo quello economico a favore di maggiori investimenti sulla città storica. La decisione di destinare un'area per la edificazione attiene ad una sfera di discrezionalità (circa le quantità e la localizzazione), temperata solo da congrue soluzioni urbanistiche e da un equilibrato assetto territoriale. Una strategia che, con la soddisfazione economica dei proprietari, consente al Comune, intervento dopo intervento, di ottenere gratuitamente aree per i più svariati usi, rispondendo a bisogni futuri senza costi a carico del bilancio comunale. Si creano due mercati paralleli che guardano ad interessi diversi". Il PSC crea le condizioni, attraverso la perequazione e gli accordi urbanistici, per attenuare questa criticità, ben sapendo che non affrontare tale tema significa trasferire nel futuro problemi che già ora si stanno delineando in tutta la loro imponenza.

■ La bassa densità abitativa nei centri urbani

Il tema della corretta - e sostenibile - densità di un territorio è un argomento decisivo nell'impostazione strutturale del Piano. La premessa per affrontare il tema della densità inizia dalla valutazione di sostenibilità ambientale e dalla struttura dei servizi pubblici, in relazione agli ambiti urbani ed extraurbani. Negli ultimi trent'anni in diverse aree italiane si è consolidato, per assenza non di pianificazione, ma di strategia, un modello insediativo vocato alla dispersione urbana; si sono confusi i connotati che caratterizzavano e distinguevano in maniera chiara il vivere in città dal vivere in campagna e, in pratica, una nebulosa periferia ha invaso, con svariate tipologie insediative (tentacoli, punti, insiemi), il territorio rurale. Questo sistema urbanizzativo rappresenta, già ora, un grave costo economico per la collettività, sia per la gestione dei servizi, che per l'enorme dispendio energetico. A tal proposito, già dal 1999 la Comunità Europea, negli schemi di sviluppo dello spazio europeo, ha indicato che Comuni e Regioni devono perseguire il modello di "città compatta" (la città con brevi vie). Alla stessa maniera, all'interno del territorio urbanizzato un sistema insediativo rado comporta un costo per l'intera collettività ed un errato utilizzo della risorsa "suolo"; è necessario quindi non confondere, come invece è stato fatto fino ad ora, la densità insediativa con la speculazione, tenendo conto di questi aspetti:

- un uso denso dello spazio urbano consente di rispondere ad esigenze insediative che altrimenti andrebbero ad interessare la campagna consumando nuovo territorio: il beneficio in questo caso è ambientale;
- le spese di gestione dei servizi e delle infrastrutture sono crescenti in via esponenziale all'aumentare della distanza insediativa del centro urbano: il beneficio in questo caso è economico;
- la densità urbana, associata ad una progettazione che favorisca la compattezza degli insediamenti, consente di mantenere quelle basilari relazioni urbane e umane totalmente assenti nei quartieri radi a villette: il beneficio in questo caso è sociale.

Questo tema, da approfondire nel RUE, è trasversale a tutti i Comuni del territorio; lo scopo è affrontare con una visione diversa le microproblematiche insediative delle periferie esistenti e perseguire, al fine di rafforzare l'identità policentrica del territorio, una maggiore densità abitativa dei centri urbani.

A livello di indirizzo, la densità abitativa va quindi aumentata nei centri urbani, andando a correggere la criticabile impostazione centrifuga proposta dall'urbanistica del passato e andando a valorizzare tutti i vuoti urbani che, una volta riempiti, possono elevare il senso di contiguità ispirandosi al modello di città compatta.

A questo tema urbano corrispondono poi le problematiche, opposte, inerenti il territorio extraurbano; in questo caso, pur favorendo il recupero del patrimonio edilizio sparso - con particolare vigore per i comuni di Brisighella e Casola Valsenio - è

inevitabile constatare la criticità dovuta ad un eccessivo frazionamento dell'edilizia rurale che comporta una pluralità di aspetti negativi quali, ad esempio, le situazioni di vita condominiale in campagna che contraddicono il tradizionale assetto rurale (appartamenti e giardini piccoli, rapporti di vicinato, ecc.) e i maggiori costi per accedere ai servizi.

■ Il settore delle terme e del benessere

Da possibile punto di eccellenza, che deve caratterizzare sempre più i comuni di Brisighella e Riolo Terme e quindi l'intero territorio, il settore termale è oggi divenuto un elemento di criticità a causa della difficoltà ad orientare l'offerta verso un turismo moderno, alla ricerca di un benessere molto diverso da quello di qualche decina di anni fa. Lo sviluppo del settore termale attiene prevalentemente alla decisione imprenditoriale privata, che va incoraggiata, nello sforzo di ammodernamento. Le azioni strutturali che il Piano può innescare per aiutarne il rilancio sono volte a inserire i complessi termali in una rete di interessi culturali, sportivi ed enogastronomici che costituiscono una fra le eccellenze maggiori del territorio. Trattandosi di attività, pur private, di grande interesse pubblico, potranno essere attivati accordi sulla priorità di opere pubbliche funzionali anche a questa esigenza e sulla gestione di specifici servizi ricettivi. La conservazione della rete alberghiera esistente consente, poi, di non isolare i centri termali da un contesto più ampio di ricettività.

La conoscenza del territorio:
il Quadro Conoscitivo

► **Sistema economico e sociale**
Aspetti demografici e socioeconomici

► **Sistema naturale e ambientale**
Aspetti naturalistici,
geologici e dei rischi naturali

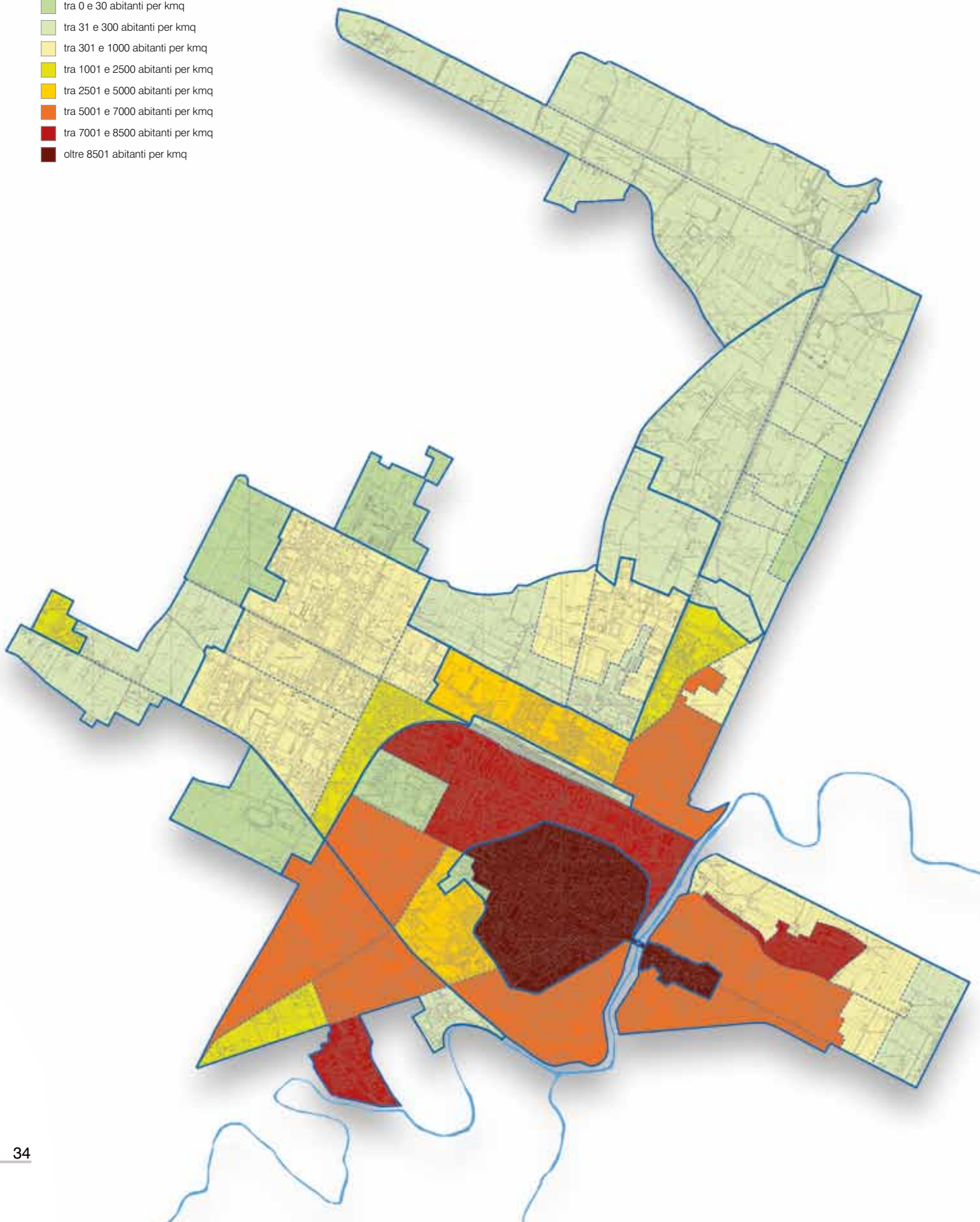
► **Sistema territoriale**
Aspetti storico-archeologici,
insediativi del territorio urbanizzato,
del territorio rurale,
delle dotazioni territoriali e della mobilità

► **Sistema della pianificazione**
Aspetti pianificatori e di tutela
derivanti dall'urbanistica sovraordinata
e dall'urbanistica comunale



Densità della popolazione del centro urbano di Faenza

- tra 0 e 30 abitanti per kmq
- tra 31 e 300 abitanti per kmq
- tra 301 e 1000 abitanti per kmq
- tra 1001 e 2500 abitanti per kmq
- tra 2501 e 5000 abitanti per kmq
- tra 5001 e 7000 abitanti per kmq
- tra 7001 e 8500 abitanti per kmq
- oltre 8501 abitanti per kmq



L'immagine reale della densità
del centro urbano di Faenza:
la densità può essere notevolmente
aumentata conservando la qualità ambientale





2.3 Scenari e statistica

Al fine di delineare la cornice in cui si sviluppa il Piano Strutturale è necessario tratteggiare sinteticamente alcuni dati approfonditi nel Quadro Conoscitivo (demografia, economia, abitazioni e turismo) e comprendere, grazie ad essi, le tendenze evolutive dell'Ambito. Il Quadro Conoscitivo, che recepisce, elabora ed approfondisce le indagini conoscitive poste alla base del PTCP provinciale, è stato costituito e organizzato nel 2007 in occasione dell'apertura della conferenza di pianificazione; i dati statistici in esso contenuti e le elaborazioni prodotte sono quindi riferite a tale anno. Tra l'adozione e l'approvazione del PSC si è poi proceduto all'aggiornamento all'anno 2009 di alcune informazioni e alla predisposizione di una sintesi interpretativa-valutativa che non ha fatto altro che confermare le tendenze evolutive già in atto del decennio 2001-2010. L'attuale fase demografica, economica e insediativa è caratterizzata da alcuni fattori significativi sui quali vale la pena soffermarsi e che di seguito cercheremo di riassumere.

■ Nuovi scenari demografici

Trattandosi di un territorio con caratteristiche insediative disomogenee, lo scenario demografico immaginato al 2024, tenendo conto del fatto che il PSC è operativo, di fatto, dall'adozione del 2009, va integrato da considerazioni sulle tendenze in atto nei singoli territori. Il panorama sulle previsioni demografiche e sulla loro articolazione strutturale presenta rilevanti caratteri di incertezza, dovuti al fatto che le dinamiche sociali non dipendono da situazioni locali, ma da un ambito molto più vasto e complesso. Una curiosità statistica fa emergere che gli strumenti urbanistici del passato, pur con una limitata proiezione decennale, alla verifica si sono sempre discostati considerevolmente dalla realtà. In sostanza, possiamo leggere nel dettaglio i fenomeni in corso, ben sapendo che non necessariamente proseguiranno con lo stesso trend in futuro. Per questa ragione, dal Quadro Conoscitivo vengono estrapolati i macrofenomeni che consentono di focalizzare meglio le problematiche demografiche, in un'ottica di indicazioni urbanistiche strutturali. La popolazione dell'Ambito faentino ha iniziato a crescere decisamente dal 2001, dopo decenni di lento declino; i sei Comuni presentano, però, situazioni eterogenee che fanno prevedere dinamiche evolutive molto diverse.

- La ripresa della natalità, con un forte aumento della presenza di bambini stranieri tende a ridurre il saldo naturale negativo; si passa da 7,49 nati ogni 1000 abitanti del periodo 1991-2001 a 8,76 nati in quello 2001-2006. Nonostante questo, però, non si eguaglia il tasso di mortalità che passa, negli stessi periodi di riferimento, da 11,89 a 11,92 ogni 1000 abitanti.
- Il saldo migratorio, largamente positivo, è dovuto soprattutto ad una immigrazione costantemente in crescita.
- Il costante allungamento della vita media pari, al 2006, a 80 anni per gli uomini e 85 per le donne, non può che portare ad una crescita del numero degli anziani, in un contesto già caratterizzato da un forte invecchiamento della popolazione;
- L'ulteriore diminuzione della dimensione media delle famiglie, che nel 2001 era pari a 2,41 componenti e già nel 2009 si era ridotta a 2,31.

I dati evidenziano che in cinque Comuni dell'Ambito la popolazione è in crescita, mentre è in lievissimo calo a Casola Valsenio; questo aumento della popolazione è dovuto esclusivamente all'aumento di residenti stranieri; nel quinquennio 2001/2006, infatti, la popolazione dell'Ambito è aumentata di 5.318 unità, mentre gli stranieri sono cresciuti di 3.287 unità. Il dato più eclatante è però costituito dall'aumento dei nuclei familiari che negli stessi 5 anni ha fatto registrare un aumento di 2.975 unità e ha causato una imponente richiesta di nuovi appartamenti. Analizzando più a fondo la struttura della popolazione, emerge che a Brisighella e a Casola Valsenio è concentrata un'alta percentuale di popolazione anziana, mentre a Castel Bolognese il

Pagina a fianco. L'agricoltura occupa una parte importante nell'economia del faentino; nel 2006 il 29% delle 10.800 unità locali dell'Ambito erano destinate all'agricoltura (23% industria, 20% terziario-direzionale, 25% commercio, 2% turismo) e il numero degli addetti copre il 14% dei 48.200 occupati (24% industria, 31% terziario-direzionale, 14% commercio, 18% turismo).

| Ambiti della provincia di Ravenna popolazione al 2006-2010 e superficie | |
|--|------------|
| Comune di Ravenna | |
| Superficie | 653,43 kmq |
| Abitanti 2006 | 151.055 |
| Abitanti 2010 | 158.739 |
| Crescita | + 5,1% |
| Comune di Cervia | |
| Superficie | 82,34 kmq |
| Abitanti 2006 | 27.193 |
| Abitanti 2010 | 29.180 |
| Crescita | + 7,3% |
| Ambito lughese | |
| Superficie | 526,10 kmq |
| Abitanti 2006 | 110.029 |
| Abitanti 2010 | 115.904 |
| Crescita | + 5,3% |
| Ambito faentino | |
| Superficie | 597,84 kmq |
| Abitanti 2006 | 84.869 |
| Abitanti 2010 | 88.634 |
| Crescita | + 4,5% |

| Ambito faentino popolazione al 31.12.2010 | |
|--|---------------|
| Faenza | 58.150 |
| Brisighella | 7.847 |
| Casola Valsenio | 2.761 |
| Castel Bolognese | 9.626 |
| Riolo Terme | 5.812 |
| Solarolo | 4.438 |
| Totale Ambito | 88.634 |

| Ambito faentino proiezione al 2024 della popolazione (servizio statistico provincia di Ravenna) | |
|---|--------|
| Al 31.12.2006 abitanti | 84.067 |
| Al 31.12.2010 abitanti | 88.634 |
| Profilo basso abitanti (al 31.12.2024) | 89.672 |
| Profilo medio abitanti (al 31.12.2024) | 94.722 |
| Profilo alto abitanti (al 31.12.2024) | 97.726 |

| Percentuale di residenti stranieri sulla popolazione al 31.12.2005 in ambito nazionale | |
|--|------|
| Italia | 4,5% |
| nord-ovest | 6,3% |
| nord-est | 6,6% |
| Centro | 5,7% |
| sud | 1,6% |
| Isole | 1,4% |

| Percentuale di residenti stranieri sulla popolazione al 31.12.2006 in ambito provinciale | |
|--|-------|
| Provincia di Ravenna | 6,99% |
| Comune di Ravenna | 7,72% |
| Ambito faentino | 6,42% |
| Ambito lughese | 6,07% |
| Comune di Cervia | 6,42% |

| Percentuale di residenti stranieri sulla popolazione al 31.12.2006 in Ambito faentino | |
|---|-------|
| Faenza | 6,42% |
| Brisighella | 6,93% |
| Casola Valsenio | 5,23% |
| Castel Bolognese | 5,61% |
| Riolo Terme | 7,31% |
| Solarolo | 6,94% |

| Percentuale di residenti stranieri sulla popolazione al 31.12.2010 Ambito faentino, provinciale e nazionale | |
|---|--------|
| Faenza | 10,74% |
| Brisighella | 9,04% |
| Casola Valsenio | 7,68% |
| Castel Bolognese | 10,68% |
| Riolo Terme | 10,51% |
| Solarolo | 11,24% |
| Ambito faentino | 10,50% |
| Provincia di Ravenna | 11,11% |
| Italia | 7,50% |

57% degli abitanti è in età lavorativa. Questa situazione ha un'ovvia incidenza sulla tipologia e qualità dei servizi pubblici. Proiettando questi dati sulla struttura dei centri urbani si evidenzia che, in misura maggiore nei comuni di Faenza e Castel Bolognese e, in proporzione, anche negli altri, è necessario prevedere le seguenti tipologie di servizi aggiuntivi: servizi pre-scolastici per tutta la scuola dell'obbligo, servizi per l'integrazione degli stranieri e l'aggregazione degli anziani; servizi sanitari di base e di assistenza della popolazione, soprattutto anziana, da integrarsi con assistenza domiciliare, case protette, centri diurni, ecc.; disponibilità di alloggi a prezzo o affitto più contenuto, variamente distribuiti in ambito urbano, per favorire la massima integrazione.

■ Nuovi scenari economici

Nel definire i nuovi scenari economici e le loro probabili tendenze si rinvia, in primis, alla relazione al PTCP di Ravenna e, in seconda istanza, alle puntuali ricognizioni del Quadro Conoscitivo dell'Ambito faentino e ai contenuti della Conferenza economica comprensoriale. In questo elaborato si sintetizzano e si descrivono unicamente alcuni macrofenomeni che caratterizzano il territorio faentino e che descrivono le motivazioni per cui quest'Ambito, storicamente molto competitivo, si è sempre distinto, grazie soprattutto all'insediamento di una pluralità di segmenti economici che ne hanno assicurato la flessibilità e la tenuta complessiva anche nei momenti di rallentamento di un settore rispetto agli altri. Questa diversificazione, che deriva dalla storia di un territorio, è alimentata da una pluralità di ambiti e paesaggi che si completano e che rappresentano il carattere distintivo del faentino. Innanzitutto, l'invidiabile posizione geografica, con i centri maggiori attestati sulla storica via Emilia, attribuisce all'Ambito, non per merito, ma per dato di fatto, un rango territoriale unico, vocato ad ospitare insediamenti economici moderni, grazie alla favorevole compresenza infrastrutturale; vale a dire che le iniziative imprenditoriali non sono legate alla episodicità dell'investimento, bensì sono in grado di sostenersi, riconvertirsi, modificarsi, mantenendo attuale il valore economico proprio perché inserite in una struttura e in una posizione geografica che identifica, per l'intersecarsi della via Emilia, dell'autostrada, del crocevia Ravenna-Firenze e di quello Bologna-Rimini, un nodo regionale sia a livello viario che ferroviario.

Se il sistema produttivo si appoggia alla via Emilia, la storia del territorio faentino è legata all'agricoltura e alle sue industrie di trasformazione che, in varia misura, interessano tutti i Comuni. È un'agricoltura specializzata nella zona di pianura - coincidente con il paesaggio della centuriazione romana - che man mano si diversifica con produzioni di qualità nel paesaggio della prima collina e si ramifica in una pluralità di nicchie produttive nella zona della Vena del Gesso e nell'alta collina.

Anche l'attrazione commerciale del territorio è esercitata prevalentemente dal suo centro maggiore e Faenza sarà destinata, in futuro, a diventare un polo di attrazione commerciale, per certi aspetti unico, in seguito all'attivazione e all'ampliamento del nuovo Polo adiacente il casello autostradale che, quanto a localizzazione e visibilità, potrà competere con le più importanti strutture nazionali. Tra le valenze produttive, agricole e commerciali, si innesta anche il turismo che, con dimensioni sempre più interessanti, va ad implementare l'economia dei Comuni collinari, oltre, naturalmente, a quella di Faenza. L'incertezza sull'evoluzione dello scenario economico, dovuta a fattori che non dipendono dalla sfera di influenza provinciale, ma guardano alla collocazione stessa dell'Italia nel mercato globale, si stempera in questa rete economica in grado di attutire gli effetti negativi, con dinamici e repentini assestamenti economici. È giusto evidenziare poi, in questa sede, che anche nel nostro territorio è avvenuta una innegabile contrazione di alcune produzioni industriali, parzialmente decentrate in paesi in via di sviluppo, ma questo, a differenza di altre aree geo-

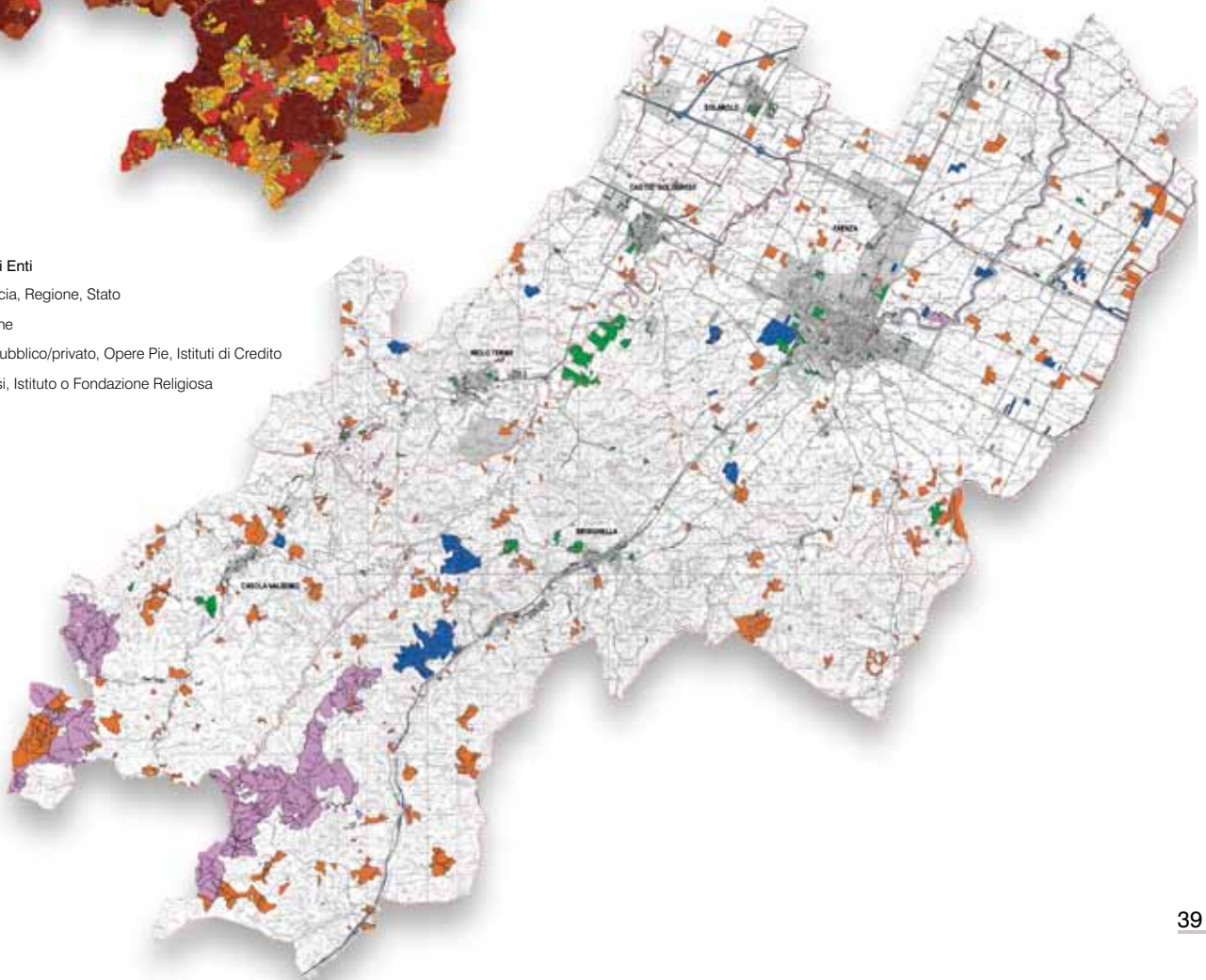
Dimensionamento aziende agricole

- fino a 5 ettari
- da 5 a 10 ettari
- da 10 a 25 ettari
- da 25 a 50 ettari
- da 50 a 100 ettari
- maggiore di 100 ettari



Proprietà di Enti

- Provincia, Regione, Stato
- Comune
- Ente pubblico/privato, Opere Pie, Istituti di Credito
- Diocesi, Istituto o Fondazione Religiosa





Aree produttive non attuate dei Comuni di pianura

| Tasso di disoccupazione | |
|-------------------------------|-------|
| Provincia di Ravenna | |
| 2000 | 4,3% |
| 2001 | 5,1% |
| 2002 | 3,9% |
| 2008 | 3,4% |
| Regione Emilia-Romagna | |
| 2000 | 4,0% |
| 2001 | 3,8% |
| 2002 | 3,3% |
| 2008 | 3,4% |
| Italia | |
| 2000 | 10,6% |
| 2001 | 9,5% |
| 2002 | 9,0% |
| 2008 | 7,1% |

| Serie storica addetti in Ambito faentino | |
|--|-----|
| 1981 | |
| agricoltura | 23% |
| industria | 35% |
| servizi | 42% |
| 1991 | |
| agricoltura | 17% |
| industria | 33% |
| servizi | 48% |
| 2001 | |
| agricoltura | 15% |
| industria | 32% |
| servizi | 52% |

| Posti letto ogni 100 abitanti nel 2006 | |
|--|-------------|
| Faenza | 1,40 |
| Brisighella | 10,57 |
| Casola Valsenio | 4,73 |
| Castel Bolognese | 1,88 |
| Riolo Terme | 20,18 |
| Solarolo | 1,02 |
| Totale comprensorio | 3,42 |
| Nell'Ambito faentino, al 2006 è concentrato il 58,21% degli agriturismi della provincia di Ravenna | |

grafiche, non ha fatto registrare particolari distorsioni. È evidente che la competizione sull'attrazione degli investimenti non può vivere di rendita basandosi solo su una strategica posizione geografica; il completamento della viabilità strutturale, unitamente alle agevolazioni all'insediamento dei nuovi lavoratori, saranno il complemento necessario affinché tale politica riesca con successo. In questo mercato globale l'attrazione economica di un territorio non si limita a valutare solo gli aspetti tradizionali, ma guarda anche ad altri fattori, come la reperibilità di manodopera e di cervelli e l'ubicazione rispetto ai trasporti. La calamita che porta un'azienda a scegliere di insediarsi in un'area è sempre più influenzata dal livello di servizi della città, dalla sua bellezza, dalla presenza di attività ricreative e culturali (ristoranti, teatri, bar, negozi ecc.); in pratica è il fattore del "vivere bene" che attesta il tono della città e che assicura all'investimento iniziale la certezza del permanere nel tempo. Gli insediamenti produttivi dell'Ambito faentino sono ora distribuiti in tutti e sei i Comuni; in prospettiva saranno solo i tre Comuni di pianura a caratterizzarsi quanto a vocazione economica.

Il comune di Solarolo possiede un'area produttiva di carattere locale ed è interessato dalla previsione di un nuovo polo produttivo sovracomunale localizzato nei pressi dell'autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata solo a seguito della sottoscrizione di un accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale, forme di compensazione per le aree esterne all'ambito e interessate, direttamente o indirettamente, dallo stesso.

Il comune di Castel Bolognese è caratterizzato da un comparto produttivo esistente più ampio, sostanzialmente consolidato e ricompreso fra gli ambiti specializzati per attività di rilievo sovracomunale definiti dal PTCP.

Le ambizioni produttive del territorio sono però concentrate nel comune di Faenza, con la conferma dell'ambito produttivo che si sviluppa attorno allo snodo autostradale e al nuovo polo funzionale commerciale.

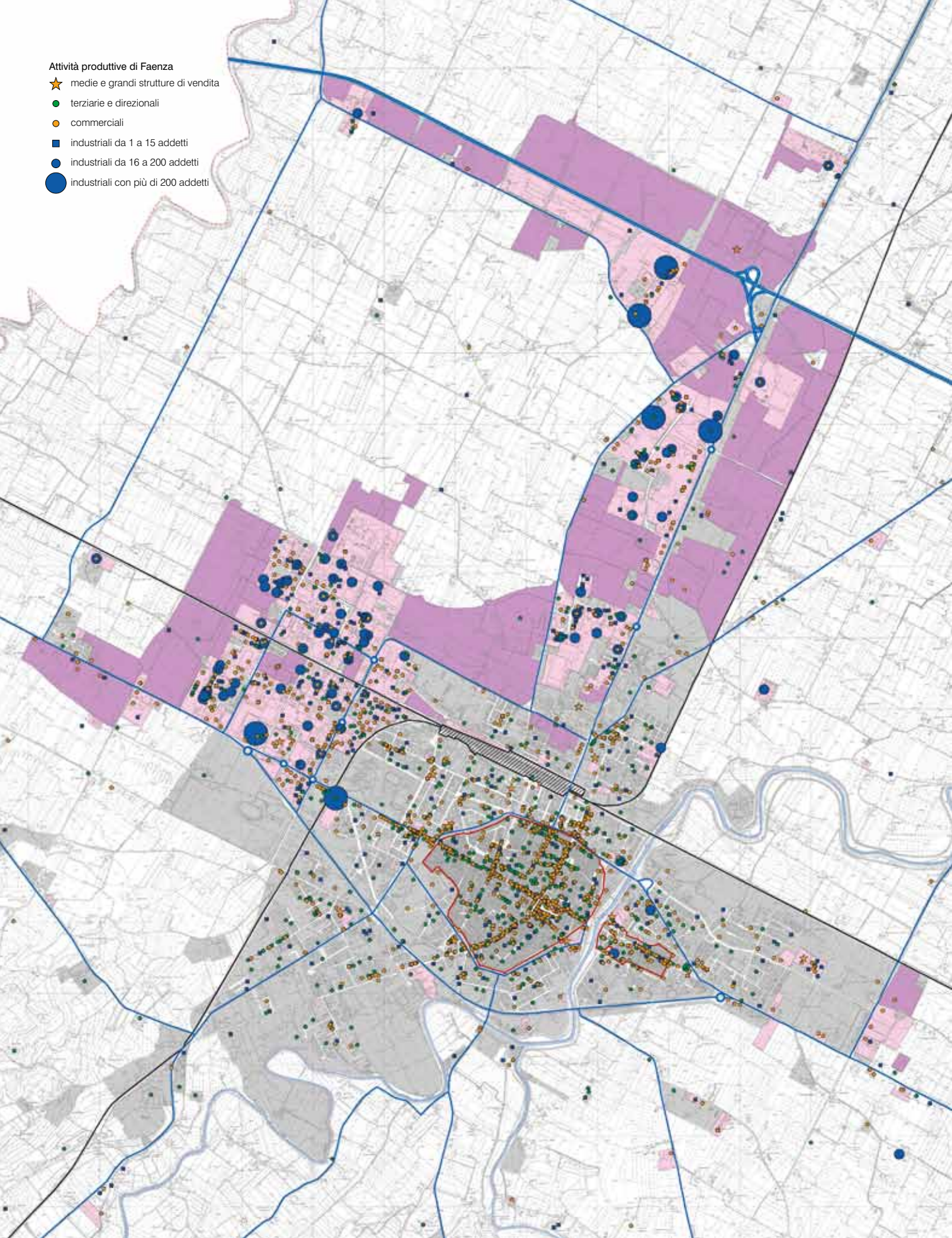
I comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme hanno zone produttive di valenza sostanzialmente locale che vanno consolidate nelle dimensioni attuali, senza prevedere espansioni e, anzi, attivando opere di mitigazione visiva, specialmente per quella nel comune di Casola Valsenio. La solida struttura su cui poggia questa scelta pianificatoria è la seguente:

- una popolazione in aumento costante;
- un'accessibilità e una visibilità diretta dalla viabilità nazionale (autostrada e casello);
- una viabilità strutturale fluida, connessa con le principali arterie urbane;
- la presenza di qualificati centri di ricerca e del Parco delle Arti e delle Scienze;
- il nuovo scalo merci e il potenziamento dello snodo ferroviario;
- la qualità degli insediamenti e la presenza di servizi/attrezzature che assicurano un "effetto città" inusuale nelle zone produttive.

Sono, già così, delineate le vocazioni di questo nodo della rete viaria nazionale: la presenza di aziende ceramiche, che si stanno evolvendo in termini sempre più innovativi e il comparto della logistica, che sta assumendo uno spessore rilevante per la presenza di importanti aziende. L'ambito produttivo di Faenza è un distretto destinato ad essere sempre più competitivo, grazie ad un disegno urbano efficiente ed attento alla qualità e grazie alla realizzazione del nuovo scalo merci e della bretella ferroviaria Forlì-Ravenna. Se però, il distretto della logistica e l'identificazione della città con la ceramica rispondono ad un disegno chiaro, in quanto è figlio di fenomeni già in atto, il futuro, magari più di nicchia, ma maggiormente strategico per Faenza, è quello legato alla ricerca e all'innovazione; la presenza dell'ENEA, del CNR e di alcune aziende innovative, danno solidità a questa eccellenza che troverà il suo apice nel nuovo "Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli" oggi in corso di costruzione. Il futuro risiede in questo segmento economico, da promuovere non con

Attività produttive di Faenza

- ★ medie e grandi strutture di vendita
- terziarie e direzionali
- commerciali
- industriali da 1 a 15 addetti
- industriali da 16 a 200 addetti
- industriali con più di 200 addetti





Aree residenziali non attuate a Faenza al 31.12.2006

chissà quali agevolazioni, bensì investendo sulla qualità e presenza di servizi urbani maggiormente qualificanti, più funzionali e in maggiore quantità rispetto ad analoghi poli produttivi di altre città. Faenza sarà scelta da una forza lavoro di qualità se sarà in grado di offrire una città attraente, che faccia della “bellezza e vivibilità urbana” il parametro decisivo di localizzazione.

Il mondo dell'agricoltura si affaccia sui prossimi decenni con grandi incertezze, nonostante questo, mentre in altri ambiti geografici l'uniformità del territorio rende ancora più problematica la prospettiva, nell'Ambito faentino la situazione è diversa; la diversità dei paesaggi rurali che, di fatto, coincidono con altrettante unità di paesaggio (pianura, collina romagnola, vena del gesso, alta collina), non solo rappresenta una ricchezza percettiva, da mettere in sinergia con la fruizione turistica, bensì costituisce un contenitore di possibilità economiche che si integrano e si completano fra loro. La diversificazione produttiva in campo industriale si ritrova, per naturale situazione paesaggistica, anche in ambito agricolo; all'elevata specializzazione delle produzioni e alla concentrazione di importanti industrie di trasformazione, riscontrabili nei comuni di Faenza, Castel Bolognese e Solarolo, risponde il territorio collinare con le sue eccellenze a Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme, che fa della tipicità delle produzioni un segmento che ha, già ora, un suo valore economico e che, per il futuro, rappresenta una prospettiva importante soprattutto se associata alle attività agrituristiche, da sostenere con ogni mezzo, e alla rete dei percorsi territoriali che rappresentano la vera spina dorsale di questo paesaggio.

In questo panorama, in cui le difficoltà derivanti dai mercati globali sono diluite nelle diversità produttive e nelle eccellenze di nicchia, l'innovazione imprenditoriale, se orientata al rispetto del territorio, va stimolata e sostenuta; a questa stessa casistica va ricondotto il tema dell'energia e, in particolare modo, dell'energia sostenibile, che può costituire in molti casi un'ulteriore nicchia di qualità per il mondo rurale. L'attuale scenario presuppone una visione diversa circa il valore della campagna; in alcuni ambiti localizzati, una pressione insediativa notevole ha portato a vendere case e capannoni per realizzare appartamenti in funzione di una inedita categoria di acquirenti che trasferisce nella campagna le proprie esigenze urbane. È agli imprenditori che la strategia urbanistica vuole assicurare sostegno, per garantire quelle diversificazioni che sono un'opportunità per l'economia agricola e per le attività ad essa connessa. La fruizione turistica del territorio guarda ad un ambito molto più vasto di quello provinciale e si sostiene anche grazie allo scenario agricolo prospettato. Interessante la performance degli agriturismi che, dal 2000 al 2006, nei comuni di Faenza e Brisighella passano da 18 a 34; l'analisi numerica degli arrivi e delle presenze in Ambito faentino porta poi a ritenere che sussistano grandi margini di crescita turistica, nella misura in cui le eccellenze del territorio vengano sostenute da una rete di servizi di accoglienza e da imprenditori che credano nella unicità e innovazione dei prodotti. Pur in aumento, il numero dei posti letto è inadeguato alle aspirazioni di crescita quali-quantitativa del territorio; nel 2006 i posti letto registrati nell'Ambito faentino erano 3,4 ogni 100 abitanti, contro una media provinciale, pur distorta dai centri della riviera, di 29,8. Un obiettivo strategico del PSC rimane quello di incrementare i posti letto nell'intero Ambito faentino.

■ Nuovi scenari abitativi

In una situazione così dinamica, che non dipende da fattori locali e con movimenti globali di popolazione in atto, è assai arduo prevedere sul lungo periodo, e cioè al 2024, il fabbisogno abitativo necessario alle nuove famiglie che si insedieranno; bisogna poi mettere in conto che alcuni Comuni dell'Ambito (Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme) sono interessati, e presumibilmente lo saranno sempre di più, ad una quota di alloggi finalizzati alla seconda casa (casa del tempo libero). Il Servizio

| Massima popolazione registrata dal dopoguerra nei Comuni dell'Ambito faentino | |
|---|--------|
| Faenza | |
| Anno | 2011 |
| Abitanti | 58.618 |
| Brisighella | |
| Anno | 1951 |
| Abitanti | 15.041 |
| Casola Valsenio | |
| Anno | 1951 |
| Abitanti | 5.647 |
| Castel Bolognese | |
| Anno | 2011 |
| Abitanti | 9.670 |
| Riolo Terme | |
| Anno | 2011 |
| Abitanti | 5.843 |
| Solarolo | |
| Anno | 2011 |
| Abitanti | 4.515 |
| Da questi dati emerge il grande patrimonio edilizio sparso presente nei comuni di Brisighella e Casola Valsenio che nel 1951 avevano rispettivamente 7.359 e 2.856 abitanti in più di oggi. | |

Statistico della Provincia proietta al 2024 le previsioni demografiche, immaginando tre scenari - di livello basso, medio e alto - che forniscono una forbice talmente ampia (dal 5,66% al 15,15%) da essere sintomatica della particolare complessità della situazione economica e sociale. Il quadro dimensionale riferito alle previsioni di residenza dovrà quindi tenere conto di fenomeni e aspettative che solo ora iniziano a prendere forma. Il dimensionamento residenziale del PSC trae le sue origini da una pluralità di considerazioni che, per facilità di lettura, prendono in considerazione l'intero territorio. Proiettando al 2024 il ritmo di crescita della popolazione degli ultimi anni, emerge che la popolazione, dalle 84.869 unità del 2006, potrebbe passare a 96.040 (+11.171). Con la contrazione dei componenti del nucleo familiare da 2,36 a 2,25 le famiglie dell'intero Ambito potrebbero elevarsi da 35.902 a 42.684 (+6.782). Se il ritmo di crescita della popolazione sarà analogo a quello degli ultimi cinque anni il numero di alloggi da prevedere sarà di 6.782, che corrisponde a una media di 377 appartamenti anno, fino al 2024.

Altro elemento molto utile per un'ulteriore ipotesi di dimensionamento è quello relativo alla quantità di alloggi realizzati negli ultimi 5 anni (periodo 2001-2006); questi ultimi anni interpretano il fenomeno dell'immigrazione, tuttora in atto, che si prevede possa proseguire almeno per i prossimi vent'anni. Il comune di Faenza, ogni anno, elabora una statistica dettagliata nella quale viene letto criticamente il variegato mondo dell'edilizia; si ritiene, poiché a Faenza è concentrato il 65% della popolazione, che il trend faentino possa essere mediamente assunto per l'intero Ambito; la percentuale di crescita delle famiglie di Faenza, in questi ultimi anni, è stata dell'8,7% a fronte di una punta massima del 17,5% di Castel Bolognese e di una crescita minima, pari al 2,3%, di Casola Valsenio.

Il numero dei nuovi appartamenti realizzati a Faenza nel quinquennio 2001-2006 è stato di 3.082 con una media per anno di 514; estendendo lo stesso criterio alla totalità dei Comuni, risulta una media di nuovi appartamenti per anno (2001-2006) di 824 che, proiettati al 2024, determinano 14.832 nuovi appartamenti.

Un altro elemento statistico è motivo di riflessione: al 2001, sulla base dei dati del censimento, risultano 35.782 abitazioni nei sei Comuni dell'Ambito, a fronte di 32.927 famiglie; questo dato, se letto in modo disaggregato per i sei Comuni, evidenzia le ragioni della particolare vivacità costruttiva nei comuni di Faenza e Castel Bolognese. In questo dato sono certamente presenti tutte le contraddizioni del mercato edilizio che non si attiene, come ovvio, alla regola della coincidenza fra il fabbisogno reale e la produzione edilizia. Certamente, questa ricognizione su ciò che è successo negli ultimi anni (popolazione ed appartamenti), basandosi su dati statistici, può trovare una verosimile forbice di previsione circa la necessità di nuovi appartamenti, al 2024, compresa fra le 9.000 e le 13.000 unità. I ragionamenti appena sintetizzati descrivono un trend edilizio assolutamente orientativo, che tiene comunque conto di numerosi fattori e condizioni quali, ad esempio:

- il patrimonio edilizio che fisiologicamente non viene utilizzato per le più svariate ragioni (degrado, aspettative, mercato, ecc.) si può considerare di poco inferiore al 10%;
- le abitazioni che non rientrano nel concetto di residenza permanente, in quanto vengono utilizzate temporaneamente da operai, studenti, ricercatori, professionisti, turisti; di tale segmento di mercato occorre tener conto, stante la sua progressiva espansione;
- il numero di famiglie locali che aspirano ad elevare la qualità dell'abitazione e, quindi, ad avere unità abitative di maggiori dimensioni;
- la riduzione dei componenti del nucleo familiare ancora in atto;
- le famiglie che scelgono l'Ambito faentino come luogo dove abitare, per la centralità territoriale e per la qualità di offerta abitativa.

| Appartamenti previsti nei PRG vigenti ancora da realizzare al 2006 | |
|--|--------------|
| Faenza | 2.911 |
| Brisighella | 384 |
| Casola Valsenio | 175 |
| Castel Bolognese | 208 |
| Riolo Terme | 367 |
| Solarolo | 376 |
| Totale Ambito | 4.421 |

| Abitazioni in proprietà al 2001 rispetto al totale delle abitazioni | |
|---|--------|
| Italia | 71,37% |
| Provincia di Ravenna | 79,09% |
| Ambito faentino | 72,09% |
| Faenza | 71,05% |
| Brisighella | 73,36% |
| Casola Valsenio | 74,25% |
| Castel Bolognese | 71,69% |
| Riolo Terme | 71,06% |
| Solarolo | 75,81% |

| Abitanti Ambito faentino | |
|-------------------------------------|--------|
| 2001 | 81.749 |
| 2024 | 96.040 |
| Famiglie Ambito faentino | |
| 2001 | 32.927 |
| 2024 | 42.684 |
| Componenti famiglia Ambito faentino | |
| 2001 | 2,42 |
| 2024 | 2,25 |

| I nuovi appartamenti ipotizzati al 2024 | |
|---|--------------------|
| Faenza | 3.200-4.400 |
| Brisighella | 100-200 |
| Casola Valsenio | 50-100 |
| Castel Bolognese | 1.250-1.700 |
| Riolo Terme | 300-400 |
| Solarolo | 100-200 |
| Totale Ambito | 5.000-7.000 |

Occorre inoltre tener conto di altri quattro aspetti estremamente realistici che, se non valutati, provocherebbero una distorsione ed un irrigidimento nel mercato immobiliare:

- non tutte le aree residenziali vengono trasformate nei tempi assegnati dalla pianificazione urbanistica; per varie ragioni le aree non strategiche, come ad esempio le zone di completamento e altre piccole aree, seguono tempi legati soprattutto all'evoluzione della famiglia proprietaria e, quindi, sono al di fuori del mercato;
- i volumi realmente costruiti si discostano sensibilmente da quelli ipotizzati nel dimensionamento, specie nelle aree di dimensioni medio-piccole;
- le norme di attuazione conteggiano nel volume tutto ciò che emerge dal livello del terreno e, quindi, anche i garage, gli spazi comuni, i sottotetti ecc.;
- le norme di attuazione, a differenza del passato, prevedono per le zone residenziali una spiccata dezonizzazione, ipotizzando una integrazione delle abitazioni con attività terziarie, commerciali e artigianali.

Entrando nel dettaglio, si può immaginare un'ipotesi di ripartizione del dimensionamento residenziale dei sei Comuni in percentuale rispetto al totale della popolazione, delle famiglie e dei nuovi abitanti da insediare. Nel conto di questo dimensionamento complessivo rientrano anche le superfici edificabili previste dai PRG vigenti, non ancora realizzate, che sono state quantificate nel Quadro Conoscitivo, ipotizzando una superficie per abitante pari a circa 50/55 mq che, moltiplicata per i componenti del nucleo familiare, porta a considerare una superficie media per appartamento pari a circa 110 mq, compresi gli spazi pertinenziali, comuni e di servizio all'abitazione; dimensione auspicabile per una rinnovata qualità del vivere che supera il concetto di esigenza abitativa e di "esistenza minima". Valutando le rigidità del mercato precedentemente descritte, si ritiene di considerare come realmente fruibile, per appartamenti, una superficie corrispondente al 70% del residuo di PRG. In questo dimensionamento è necessario valutare anche il recupero del patrimonio edilizio sparso che può offrire una quota di nuovi appartamenti per la residenza permanente anche se, in questi ultimi anni, grazie alle possibilità offerte dai PRG, gran parte del patrimonio edilizio rurale è stato oggetto di intervento. Valutazioni effettuate prendendo in esame le dinamiche locali portano a ritenere, in una ipotesi ottimistica, che nel territorio rurale si possano ancora prevedere 2 nuovi appartamenti ogni 100 ettari nei tre Comuni di pianura, 1,5 nel comune di Riolo Terme e 0,3 nei comuni di Brisighella e Casola Valsenio; la percentuale assai contenuta in questi due Comuni è dovuta al fatto che difficilmente il recupero del patrimonio sparso è interessato dalla residenza permanente. Inoltre, per le ragioni appena esposte, la diffusione delle residenze permanenti in campagna va contenuta, per l'aggravio di costi sociali ed ambientali. La determinazione del fabbisogno residenziale espresso dalle nuove trasformazioni viene esemplificato adottando, in questa fase, un valore intermedio, orientativo, di 11.000 appartamenti (compreso fra 9.000 e 13.000) e rinviando, poi, la variabile della forbice a situazioni locali e alla verifica puntuale e generale della ValSAT.

Alla luce di valutazioni specifiche sulle singole realtà comunali, desunte dal quadro conoscitivo e dalla sua lettura critica, tenuto conto che il PTCP ha deciso di concentrare le risposte insediative nei tre centri maggiori della Provincia (Faenza, Ravenna e Lugo) si può ipotizzare uno scenario abitativo di nuovi appartamenti da insediare nei soli nuovi ambiti di PSC compreso in un intervallo che va da 5.000 a 7.000 unità così ripartite: Faenza 3.200-4.400; Brisighella 100-200; Casola Valsenio 50-100; Castel Bolognese 1.250-1.700; Riolo Terme 300-400; Solarolo 100-200. Nella ValSAT sono stati poi determinati il carico urbanistico massimo, l'articolazione funzionale e il sistema delle dotazioni territoriali suddivisi per singolo ambito di intervento. Questa ripartizione tiene conto, oltre che dell'andamento dell'attività edilizia negli ultimi anni, soprattutto della necessità di conservare, nelle varie realtà, un equilibrio dimensionale desunto dalla forma delle città e dalla struttura dei servizi. È evidente, ad esempio,

che nei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme ci si dovrà orientare verso tipologie particolarmente qualitative, al fine di attivare quel segmento di mercato che non trova soddisfazione in altre realtà. La lettura dello scenario abitativo, confrontata con la dimensione del fenomeno della immigrazione, porta a rendere sistematiche alcune tecniche già sperimentate con il vigente PRG di Faenza: intervenendo su una pluralità di direzioni è possibile offrire appartamenti idonei anche a questa nuova categoria di utenti. In particolare, si prefigurano le seguenti strategie: acquisire, attraverso la perequazione, una quantità di aree finalizzate all'edilizia sociale e convenzionata o da utilizzare, come patrimonio disponibile, per elevare l'integrazione sociale e i servizi; favorire, attraverso gli incentivi, la realizzazione di alloggi in affitto. Siccome gran parte delle famiglie è proprietaria di case, è poi necessario sbloccare il mercato dell'affitto, al fine di limitare anche i freni alla crescita economica. Per aumentare lo stock di appartamenti disponibili, oltre ai tradizionali interventi pubblici, ci si dovrà orientare verso l'housing sociale, con collaborazioni pubblico/privato ed incentivi per affitti a costo basso; affitti che dovranno privilegiare soprattutto giovani, ad esempio tra i 25 e 35 anni, anche senza distinzioni di reddito, essendo questa una misura di sviluppo per potenziare la struttura economico-sociale del territorio. La strategia per la scelta dei nuovi ambiti da trasformare dovrà confrontarsi con questi ineludibili obiettivi.



Gerarchia dei centri abitati dell'Ambito faentino: in rosso i centri principali (Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo); in giallo i centri strutturati di primo livello (Granarolo, Reda e Fognano); in blu i centri strutturati di secondo livello (Celle, Errano, Marzeno, Mezzano, Oriolo-San Mamante, Pettinara, Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Santa Lucia, Casale, Castellina, San Cassiano, San Martino in Gattara, Strada Casale, Villa Vezzano, Zattaglia, Borgo Rivola, Cuffiano e Isola)

| Serie storica abitazioni/famiglie dell'Ambito faentino | | | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Comuni | 1991 | | | 2001 | | |
| | Abitazioni | Famiglie | DIF | Abitazioni | Famiglie | DIF |
| Faenza | 21.361 | 19.554 | 1.807 | 23.016 | 21.739 | 1.277 |
| Brisighella | 3.801 | 2.962 | 839 | 3.703 | 3.129 | 574 |
| Casola Valsenio | 1.258 | 1.065 | 193 | 1.450 | 1.156 | 294 |
| Castel Bolognese | 2.938 | 2.823 | 115 | 3.384 | 3.188 | 196 |
| Riolo Terme | 2.178 | 1.816 | 362 | 2.545 | 2.111 | 434 |
| Solarolo | 1.496 | 1.414 | 82 | 1.684 | 1.604 | 80 |
| Totale | 33.032 | 29.634 | 3.398 | 35.782 | 32.927 | 2.855 |

Fonte: elaborazione di dati censuari a cura del Servizio Aziende e Partecipazioni comunali

| Proiezione in Ambito faentino della popolazione e del numero famiglie al 2024, ipotizzando costante l'andamento demografico del quinquennio 2001-2006 | | | | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------|----------------|
| Comuni | Situazione Attuale | | Proiezione al 2024 | | Variazione 2006/2024 | |
| | Abitanti | Famiglie | Abitanti | Famiglie | +/- Abitanti | +/- Famiglie |
| Faenza | 55.504 | 23.632 | 62.193 | 27.641 | + 6.689 | + 4.009 |
| Brisighella | 7.682 | 3.337 | 8.301 | 3.689 | + 619 | + 352 |
| Casola Valsenio | 2.791 | 1.183 | 2.800 | 1.244 | + 9 | + 61 |
| Castel Bolognese | 9.025 | 3.745 | 11.876 | 5.278 | + 2.851 | + 1.533 |
| Riolo Terme | 5.556 | 2.270 | 6.366 | 2.829 | + 810 | + 559 |
| Solarolo | 4.311 | 1.735 | 4.685 | 2.082 | + 374 | + 347 |
| Ambito faentino | 84.869 | 35.902 | 96.040 | 42.684 | + 11.171 | + 6.782 |

Fonte: Servizio Statistico Provinciale



Parte 3

GLI SCENARI DI PROGETTO

Lo scenario di progetto del Piano Strutturale ha l'obiettivo di valorizzare le eccellenze e, nel contempo, diminuire le criticità del territorio con tecniche urbanistiche; la strategia si articola su 3 livelli: il primo identifica le poche, grandi strategie urbanistiche che, pure con graduazioni diverse, costituiscono il patrimonio condiviso dei sei Comuni e riguardano, quindi, la prospettiva di un territorio; il secondo livello, più concreto, è volto a esplicitare, in primis, i più importanti temi progettuali dell'intero territorio per scendere, poi, ad evidenziare le più significative progettualità locali; infine, il terzo livello, volto alla conservazione del territorio, evidenzia quali azioni urbanistiche si possono mettere in atto per amplificare la rete delle eccellenze.



3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

Al di là delle teorie, le reali questioni che si trovano ad affrontare i Comuni possono essere così sintetizzate: ottenere dal privato, senza espropri, aree edificabili e per servizi; realizzare quartieri belli, creativi, vivibili; progettare quartieri a basso consumo energetico e a basse emissioni; consumare meno terreno agricolo possibile e, comunque, dare una risposta molteplice alle esigenze insediative urbane.

Le quattro parole chiave, di conseguenza, sono: accordi, qualità, densità e sostenibilità. Lo strumento principale, per assicurare concretamente la sostenibilità economica ad un programma così ambizioso, è quello dell'accordo urbanistico che, declinato nelle sue varie articolazioni (perequazione, compensazione, incentivi), può essere applicato in ogni situazione territoriale. Se, con la perequazione urbanistica, l'obiettivo è quello di distribuire in maniera più equa i diritti edificatori e di incrementare gradualmente il patrimonio pubblico per assolvere ad esigenze abitative economiche e sociali, con la perequazione territoriale si istituisce un fondo di compensazione che ridistribuisce gli oneri economici, generati dagli insediamenti produttivi, fra tutti i Comuni dell'Ambito ed in particolar modo verso i Comuni di collina, particolarmente vocati al turismo. Grazie a questa strategia economica si ferma la corsa di ogni Comune ad ampliare la propria zona industriale, a prescindere dalle vocazioni del territorio. Il tema dell'incentivo urbanistico, già da molti anni sperimentato con risultati eccellenti, consente in ogni situazione di premiare la qualità e la sostenibilità, andando ben oltre a quanto stabilito dalla legislazione di settore riguardo ai temi ambientali. La sintesi del progetto di PSC, espressa in 10 obiettivi di qualità, costituisce una prima griglia prestazionale per misurare la qualità e la sostenibilità:

1. **progetto partecipato:** per individuare problemi e soluzioni nel modo più obiettivo e condiviso possibile. Le associazioni economiche e sociali, nonché gli enti e i soggetti pubblici hanno condiviso il progetto di PSC con un accordo firmato;
2. **piano sostenibile:** è l'azione più importante del PSC, con l'individuazione degli standard di sostenibilità da assicurare e verificare nei POC e nel RUE;
3. **infrastrutture:** un'individuazione puntuale di grandi infrastrutture, inserite in fasce di ambientazione e mitigazione, da associare prevalentemente a grandi trasformazioni territoriali private;
4. **nuovi quartieri:** in futuro solo nuovi quartieri ecosostenibili che tendono al consumo zero d'energia, che s'ispirano, in chiave contemporanea, alla filosofia aggregativa dei centri storici (densità, compattezza, mix di funzioni) e che riservano almeno il 20% del patrimonio insediato all'edilizia economica sociale;
5. **centri storici:** individuazione di un'alternativa alla pianificazione tradizionale (d'attesa) che si esprime prevalentemente con l'individuazione di categorie d'intervento, mediante la redazione di propositivi Piani Strategici per la città storica;
6. **poli funzionali:** le strategie sui grandi attrattori urbani (stazione, ospedale, fiera, parco scientifico, vetrina commerciale) sono l'occasione per un ridisegno della mobilità e delle infrastrutture;
7. **accordi urbanistici:** per garantire la fattibilità economica delle strategie di intervento urbanistico;
8. **progetti concreti:** una selezione di progetti puntuali per finalizzare le risorse e programmare opere, a prescindere dalla durata della legislatura;
9. **urbanistica e turismo:** promuovere il territorio con l'individuazione di percorsi tematici di grande interesse fra cui: archeologia, fortificazioni, case rurali, edifici religiosi, paesaggio, tempo libero ed enogastronomia;
10. **nuove strategie:** l'attrazione di studenti, professori, ricercatori, creativi, innovatori, ecc., per influenzare la struttura economica e sociale della città, da abbinare al marketing immobiliare rivolto ad un mercato sovralocale e ad un turismo d'architettura, da promuovere anche attraverso il meccanismo dei concorsi.

Le strategie urbanistiche: la pianificazione in 4 parole

Accordi

1

- necessari per garantire la fattibilità economica delle strategie progettuali
- declinabili in varie forme: perequazione, compensazioni e incentivi

Qualità

2

- integrare la funzione prevalente con altre funzioni ad essa compatibili
- ricercare la qualità dell'architettura e degli spazi pubblici: progettare segni distintivi e riconoscibili nella città

Densità

3

- perseguire la densificazione edilizia per ridurre il consumo di territorio e la dispersione urbana
- salvaguardare il territorio rurale come polmone insostituibile della città e ambito di valore paesaggistico

Sostenibilità

4

- individuare nella ValSAT soglie di sostenibilità urbanistiche ed edilizie
- individuare parametri e indici quantitativi da utilizzare per il monitoraggio della sostenibilità

Pagina a fianco. Monte Mauro, in comune di Brisighella, è la cima più alta della Vena del Gesso Romagnola (515 m slm); la salvaguardia del territorio rurale è una azione imprescindibile del progetto di PSC.

Perchè il PSC sia sostenibile
a cosa deve rispondere?

1

Sicurezza

La microzonazione sismica reale e non virtuale, la prevenzione dei dissesti grazie a verifiche puntuali, la conservazione dell'acqua e la permeabilità dei suoli, la percezione di sicurezza personale grazie al mix di funzioni

2

Sostenibilità

Gli obiettivi generali di sostenibilità individuati caratterizzano le scelte di Piano e si traducono in precisi indirizzi urbanistici da tradurre e approfondire nell'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

3

Identità

Le eccellenze da valorizzare ed esaltare e le criticità da mitigare o annullare, il marketing territoriale e l'attrazione di soggetti innovativi, il recupero del rapporto fra arte, urbanistica e architettura è l'indicazione da seguire in futuro

partecipazione attraverso
la metodologia "Europen Awareness
Scenario Workshop" (EASW)

La perequazione nel PRG di Faenza

Il comune di Faenza, col PRG vigente dal 1998, ha già sperimentato la perequazione urbanistica per ambiti omogenei, mettendo in pratica una pluralità di strategie, verificate preventivamente sotto l'aspetto economico, che hanno consentito di:

- attribuire ai proprietari indici di edificabilità perequati;
- attribuire alle aree residenziali private anche un indice di edificabilità pubblico;
- concentrare il volume privato in una parte dell'area e acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico la rimanente proprietà;
- cedere al privato, attraverso accordi urbanistici, una parte di volume pubblico a compensazione della realizzazione di opere pubbliche importanti;
- attribuire lievi incrementi volumetrici, incentivi, agli interventi che rispettano le regole della bioedilizia e del maggiore risparmio energetico.

La perequazione non vuole essere un nuovo stratagemma urbanistico, bensì, come avvenuto a Faenza, rappresenta un modo efficace per risolvere quei problemi pratici che stanno alla base di una equilibrata convivenza sociale.

La strategia perequativa del PSC - che andrà poi calibrata per i singoli Comuni - è stata plasmata prendendo a modello, sotto l'aspetto economico e della fattibilità urbanistica, la tecnica perequativa prevista ed attuata con successo, nel PRG di Faenza. Aree oggi già urbanizzate e abitate, con le cessioni a favore del Comune già avvenute, dimostrano che l'esame economico ed urbanistico della strategia, la cosiddetta prova del nove, è stato superato. Nel PRG di Faenza si sono sperimentate, ed oggi possiamo valutare, tre diverse soluzioni calibrate in relazione alla omogeneità degli ambiti, alla loro posizione nel contesto urbano, agli obiettivi del Piano dei servizi e alle strategie insediative.

Primi esempi di perequazione già attuati a Faenza

Prima ipotesi: si tratta di comparti residenziali ai margini della città, dove è necessario reperire, essendo già all'interno di un robusto sistema di servizi pubblici, uno standard pubblico minimo, pari a 30 mq/ab. L'obiettivo è realizzare quartieri densi e consumare meno territorio possibile. In questo caso, l'indice perequato privato è di 0,12 mq/mq da concentrare nel 40% circa dell'intera superficie territoriale; la rimanente parte dell'area conserva un indice di edificabilità pubblica pari a 0,18 mq/mq. Tali indici possono essere incrementati del 20% per compensare i maggiori costi dovuti alla realizzazione di quartieri progettati con le tecniche della biourbanistica e della bioarchitettura.

Seconda ipotesi: si tratta di comparti residenziali più integrati con la città, nei quali è necessario prevedere quote importanti di dotazioni pubbliche. Lo standard, in questo caso, non viene calcolato sull'area specifica, in quanto è necessario sopperire a carenze urbane, ma viene dimensionato alla scala di quartiere. Queste dotazioni pubbliche, che possono elevare lo standard richiesto anche a 70 mq/ab, determinano un indice perequato privato di 0,21 mq/mq, da concentrare su circa il 40% dell'intera superficie territoriale. L'indice di edificabilità riservato al Comune viene ad essere limitato a 0,04 mq/mq.

Terza ipotesi: più che di perequazione intesa in senso tradizionale, in questo caso si tratta di un accordo incentivante, finalizzato ad elevare la qualità delle zone industriali: i quartieri industriali devono essere maggiormente integrati con attività pubbliche e private innovative e, per agevolare questo processo, viene richiesta la cessione al Comune di una superficie già urbanizzata, e quindi pronta all'uso, compresa fra il 10 e il 15% dell'area fondiaria. Al privato spettano poi tutti gli oneri relativi alla realizzazione degli standard pubblici e delle urbanizzazioni.

■ La perequazione nel PSC

Dopo aver percorso questa essenziale carrellata analizzando i concreti interventi realizzati a Faenza, risulta più agevole quale sia l'utilità della perequazione urbanistica e quali problemi si proponga di risolvere. Il principio è quello di compensare le proprietà che, per le più svariate ragioni e strategie, il Piano Strutturale mette in gioco. Questo sistema, per raggiungere effetti concreti e ferma restando la finalità, potrà essere comunque oggetto di assestamenti o, in particolari aree dell'ambito caratterizzate da una scarsa attività edilizia o da rigidità operative, essere sostituito da accordi o incentivi. In ragione di precise strategie territoriali, il PSC riconosce quindi ad alcune situazioni una capacità edificatoria da utilizzare prevalentemente a distanza: negli ambiti per nuovi insediamenti, in aree a edificabilità ridotta, nelle zone urbane dove sono previsti incentivi. L'intervallo di variazione dell'indice che spetta ai proprietari è:

- acquisizione di aree per servizi pubblici 0,03 ÷ 0,06 mq/mq⁽¹⁾
- ampliamento di pertinenze stradali, piste, viali, ecc. 0,08 ÷ 0,12 mq/mq⁽¹⁾
- aree private da attrezzare per dotazioni ecologiche, ambientali e mitigazioni paesaggistiche 0,010 ÷ 0,012 mq/mq⁽¹⁾
- ambiti puntuali di riqualificazione rappresentati da edifici incompatibili da demolire 0,12 ÷ 0,20 mq/mq⁽²⁾

⁽¹⁾ di Sul rispetto alla St del lotto

⁽²⁾ di Sul rispetto alla Sul esistente

L'indice di edificabilità totale, da applicare alle aree residenziali e produttive dell'ambito, è suddiviso in indice pubblico, indice privato e indice premiale e viene esplicitato nella tabella sotto.

| Nuovo Ambito | Indice privato | Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità | Indice pubblico | Totale indice |
|---|----------------|---|-----------------|---------------|
| Residenziale | 0,10 ÷ 0,14 | 0,10 ÷ 0,15 | 0,06 ÷ 0,10 | 0,26 ÷ 0,39 |
| Produttivo | 0,28 ÷ 0,33 | 0,02 ÷ 0,05 | 0,06 ÷ 0,10 | 0,36 ÷ 0,48 |
| Gli indici sono espressi in mq di Sul su mq di St | | | | |

Fatto salvo quanto stabilito dalla ValSAT, per conseguire gli obiettivi del PSC ci si riserva inoltre la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale. L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale. L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica. L'indice pubblico che, con le relative aree, può essere oggetto di trasferimento, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi riferiti alla qualità sociale, per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

Per gli ambiti produttivi il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico, stabilito dal POC, in un'area da cedere gratuitamen-

Pagina a fianco. In alto il progetto e sotto la fotografia aerea dell'area "Parco Verde" di via Fornarina (Faenza): un esempio concreto di perequazione, accordi ed incentivi. Area di 164.000 mq così suddivisa: area privata 68.000 mq (41%), area ceduta gratuitamente al Comune 96.000 mq (59%).

te al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune. È altresì facoltà dell'amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti; a fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore viene richiesto un contributo alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e subire una parziale revisione qualora, nel periodo di validità del POC, si verificino significative e documentate modifiche del quadro economico e sociale. La perequazione si applica agli ambiti di nuova previsione e alle altre situazioni indicate dal POC secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e alle prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dal progetto complessivo del POC e coniuga l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche con quella di mettere in atto una significativa politica di nuova offerta di edilizia sociale ed economica.

Sono rinviati al POC l'esatta perimetrazione degli ambiti sottoposti a perequazione, con l'eventuale esclusione di aree marginali o pertinenziali ad edifici, l'attribuzione degli indici e le modalità di accesso agli incentivi, la ripartizione delle funzioni e le tipologie di dotazioni territoriali insediabili, gli indirizzi per la localizzazione delle capacità edificatorie private e di quelle pubbliche. Nel rispetto degli obiettivi del POC, gli accordi con i privati sono da considerarsi come un modo usuale per fare convergere con efficacia progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale; gli accordi possono precedere la scelta delle aree da inserire nel POC e, per gli ambiti di nuova previsione dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, sono alternativi al metodo perequativo.

La strategia perequativa del POC va approfondita e declinata con i Piani Operativi Comunali; detti piani potranno quindi escludere dal metodo perequativo la trasformazione di piccole aree essendo, in quel caso, più efficace procedere attraverso accordi redatti ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000. Anche gli indici perequativi potranno essere aumentati o ridotti di POC in POC nel caso in cui, nel periodo di validità del Piano Strutturale, siano cambiati in maniera significativa i valori per le compensazioni territoriali.

Al fine di favorire la realizzazione di dotazioni territoriali nei Comuni di minori dimensioni, è poi possibile, attraverso accordi bilaterali e con la partecipazione della Provincia, consentire la perequazione fra più Comuni; in pratica, sarà possibile accogliere superfici provenienti da altri Comuni dell'Ambito, per favorire la realizzazione di dotazioni territoriali condivise da tutti gli associati.

■ La perequazione territoriale: il fondo intercomunale di compensazione

La dislocazione delle attività produttive in ambito territoriale viene concentrata, in coerenza con l'assetto della viabilità strutturale, nei Comuni di fondovalle; è quindi necessario attivare un meccanismo economico di equilibrio intercomunale che ridistribuisca le risorse e gli oneri derivanti dai nuovi insediamenti di tipo produttivo: il fondo di compensazione. Il fondo è finanziato con gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei nuovi insediamenti produttivi nonché con eventuali ulteriori risorse. Uno specifico accordo territoriale fra Provincia e Comuni regola il fondo di compensazione e disciplina: le modalità di gestione del fondo e la costituzione degli organi di gestione; la





Ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale indicati dal PTCP:

- 5 Castel Bolognese
Zona industriale
- 11 Faenza
Zona ind. autostrada - Naviglio - S.Silvestro 2
- 12 Faenza
Zona ind. Boaria 2 - Risorgimento 2 - S.Silvestro 1
- 13 Faenza
Zona ind. Boaria 1 - Galilei - Risorgimento 1
- 23 Solarolo
Castelnuovo

precisazione delle tipologie di insediamento che generano le risorse da conferire al fondo; la specificazione della tipologia ed identità delle risorse da conferire al fondo; le modalità di utilizzo delle risorse conferite al fondo.

Le risorse conferite al fondo sono utilizzate prioritariamente per la qualificazione degli ambiti produttivi sovracomunali e per la qualificazione dei poli funzionali.

Esaurite le esigenze di cui sopra i finanziamenti possono essere utilizzati per opere ed infrastrutture prioritarie di interesse generale o infine essere ridistribuite ai Comuni secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse.

Per far sì che il fondo sia concretamente efficace è necessario che le risorse, concentrate su poche opere strategiche condivise, contribuiscano ad elevare la qualità strutturale dell'intero Ambito di PSC.

L'accordo territoriale, siglato fra la Provincia e i Comuni dell'Ambito faentino, oltre a definire le linee di gestione del fondo di compensazione, disciplina lo sviluppo degli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale e dei poli funzionali.

Gli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale che possono essere ampliati sono quelli che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale indica come "strategici" (n. 11 e 12 PTCP), mentre, ai sensi della normativa provinciale, gli ampliamenti che il PSC può prevedere per gli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale "consolidati" (n. 5, 13 e 23 PTCP): "vanno riservati allo sviluppo di attività produttive già insediate nell'ambito o all'eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune o nei Comuni dell'associazione".

■ Lo spazio urbanizzabile

Se le tecniche di perequazione preparano la strada a nuovi quartieri armonici e integrati, piacevoli da vivere e da frequentare, è evidente che il risultato può essere raggiunto solo se, fin dal livello della pianificazione strutturale, vengono condivise precise linee guida da mettere poi in pratica nei Piani Operativi Comunali e nei Piani Urbanistici Attuativi. La concreta progettazione dei nuovi ambiti è una tematica spesso rinviata ad un livello successivo di pianificazione e, in genere, sempre decisa all'ultimo istante, con una visione parziale delle problematiche e nell'impossibilità di introdurre elementi innovativi all'interno di percorsi progettuali già avviati.

Stiamo parlando del più importante argomento del PSC; stiamo parlando di come sarà il progetto architettonico sia dei quartieri nuovi che di quelli soggetti a ripristino urbanistico; stiamo parlando delle strategie che danno forma visibile alla città del domani e alla qualità del vivere dei suoi abitanti: vogliamo realizzare quartieri diversi da quelli degli anni '70 e '80, perché diversi saranno i loro abitanti con le loro aspettative e con le loro modalità di fruizione degli spazi pubblici. Si pensi al fenomeno delle immigrazioni, ancora in aumento, e alla risposta abitativa che deve, non solo abituarsi a confrontarsi con questa tendenza, ma deve anche elaborare forme urbane che facilitino l'integrazione, contrastando l'isolamento. A tal fine, dovranno essere sperimentate con decisione forme nuove di insediamento urbano fra cui, ad esempio, i villaggi ecosostenibili per la terza età, forme di autocostruzione parziale e cohousing, ecc.

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e insediamenti produttivi

A scala territoriale emerge, sempre più netta, la tendenza alla concentrazione delle dinamiche evolutive residenziali, produttive e dei servizi nei centri urbani principali. Sta infatti emergendo in modo sempre più palese che la dispersione insediativa, oltre a non essere sostenibile, non è competitiva rispetto alla concentrazione urbana. Tutti i Comuni dell'Ambito, interpretando questa tendenza, hanno ipotizzato, coerentemente, di rendere ancora più compatti i centri urbani, andando perlopiù a riempire intervalli spaziali derivanti da pianificazioni del passato.

La filosofia insediativa che il Piano Strutturale prevede per i sei Comuni dell'Ambito è, in sintesi, la seguente.

A **Faenza**, il maggior centro urbano dell'Ambito, il PRG vigente ha già attuato quasi tutte le aree interne. Si conferma l'ambito specializzato consolidato per attività produttive (n. 13 del PTCP) posto all'ingresso ovest di Faenza, con le funzioni già frutto di accordo territoriale, mentre si ampliano gli ambiti produttivi strategici (n. 11 e 12 del PTCP), posti a ridosso dello snodo autostradale. In questi ambiti è collocato il nuovo scalo merci che dovrà essere trasferito dalla sede attuale; l'ubicazione lungo questa direttrice ferroviaria consente di immaginare, qualora il comparto della logistica si espanda, un suo sviluppo oltre l'autostrada Bologna-Ancona. Gran parte del dimensionamento residenziale viene collocato a sud della città, esattamente ai piedi della collina, fra la via Ospitalacci e la via Emilia, mentre ambiti più integrati sono localizzati nelle adiacenze di aree con medesime caratteristiche funzionali. Le nuove previsioni saranno attuate seguendo il criterio della compattazione della città e dei nuovi quartieri ecologici.

A **Brisighella** il PSC non contempla nuove zone produttive e, tenuto conto delle ampie previsioni del PRG ancora da attuare, individua un nuovo quartiere residenziale ecologico a sud del centro urbano, in continuità con l'urbanizzato; la trasformazione di questa nuova area potrà avvenire, però, solo dopo aver attuato gran parte delle potenzialità residenziali residue nel PRG vigente.

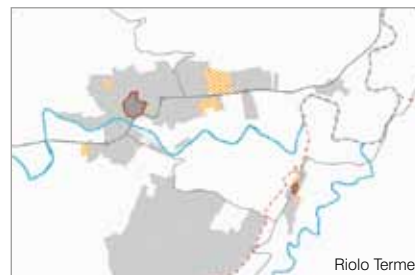
A **Casola Valsenio** un nuovo quartiere residenziale ecologico si associa alla demolizione di un grande allevamento dismesso ai margini del centro sportivo e non ipotizza ampliamenti delle aree produttive.

A **Castel Bolognese** l'ambito specializzato consolidato per attività produttive (n. 5 del PTCP) viene interessato da una limitata espansione, in relazione anche al futuro assetto viario della nuova circonvallazione in direzione Faenza. La forte richiesta di residenza, associata all'esaurimento delle aree da urbanizzare previste dal PRG vigente, consente di individuare alcuni nuovi grandi ambiti, da realizzarsi sempre progettando quartieri ecologici, prevalentemente residenziali e per servizi, uno dei quali è totalmente inserito nel tessuto edificato, mentre gli altri si appoggiano a previsioni viarie e in contiguità con il centro urbano.

A **Riolo Terme** si confermano le aree produttive esistenti ipotizzando, per una dinamica abitativa più vivace, una pluralità di aree di completamento e ricucitura che, una volta attuate con quartieri ecologici, offriranno un'immagine ancora più compatta del centro termale.

A **Solarolo** viene confermato il grande ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale di Castelnuovo (n. 23 del PTCP) adiacente l'autostrada Bologna-Ancona; si tratta di un ambito produttivo ancora da realizzare, nel quale non si prevedono espansioni. La sua attuazione, che dovrà assumere i caratteri propri delle aree produttive ecologicamente attrezzate, avverrà a seguito della sottoscrizione di uno specifico accordo intercomunale che dovrà prevedere, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale di Castel Bolognese-Solarolo, forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dallo stesso. Inoltre, tenuto conto anche in questo caso delle rilevanti previsioni di PRG ancora da realizzare, le nuove aree residenziali, con valenza ecologica, assumono i caratteri di piccoli quartieri di ricucitura e compattamento.

Nuovi ambiti prevalentemente residenziali previsti dal PSC



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

I nuovi quartieri da realizzare, così come quelli esistenti sui quali si procederà ad attuare interventi di recupero urbanistico, disegneranno il nuovo volto delle città dell'Ambito faentino fra qualche decennio; occorre quindi delineare, già con il Piano Strutturale, la loro fisionomia qualitativa e prestazionale. Pensando agli scenari demografici e abitativi del futuro, l'obiettivo di questi nuovi quartieri ecosostenibili è quello di articolare gli spazi liberi e quelli costruiti in modo da accentuare le relazioni urbane, ricorrendo a un corretto orientamento degli spazi e a tecniche per ridurre i consumi, con progettazioni impegnate a creare una filigrana di spazi pubblici e ambienti protetti, dimensionati con adeguata densità edilizia, mix di funzioni compatibili e contiguità delle costruzioni.

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

1. Il clima acustico
Le tematiche acustiche vanno affrontate già con il progetto urbanistico creando, ove possibile, "isole silenziose" con piazze e parchi preclusi alle auto.
2. La sicurezza sismica
La progettazione del disegno urbano deve tenere conto della massima sicurezza in caso di emergenza sismica.
3. La sicurezza idraulica e il riuso delle acque
Tutte le acque meteoriche non devono essere disperse, ma vanno raccolte, conservate e riutilizzate per usi compatibili.
4. La bioedilizia e la sostenibilità
Gli edifici devono essere costruiti con materiali e tecniche costruttive naturali; la permeabilità dei suoli, i tetti giardino, le pareti verdi, un'impiantistica basso emissiva, il corretto orientamento delle forme e degli spazi e gli isolamenti adeguati sono solo alcuni degli elementi da considerare nel progetto.
5. Le tipologie libere e la densità
È necessario esaltare le esigenze individuali e la massima espressività immaginando modernissimi quartieri, densi e contigui, che guardano ai centri antichi come modello ideale di grande integrazione sociale e funzionale, dove si favorisce la presenza di unità immobiliari di taglio medio-alto.
6. Gli spazi pubblici e l'integrazione sociale
I quartieri gravitano attorno ad una successione di piazze, spazi pubblici e privati che diventano luogo di incontro e forte integrazione per i cittadini, con spazi coperti per il ritrovo sociale e l'inserimento di innovativi spazi gioco. I nuovi quartieri, incentivando forme di cohousing, devono affrontare con consapevolezza queste tematiche.
7. Le energie alternative
I nuovi quartieri dovranno massimizzare l'utilizzo di energie alternative, sistemi di teleriscaldamento, pannelli solari e fotovoltaici devono integrare le esigenze di energia degli edifici e coprire totalmente i consumi per l'illuminazione pubblica. Il calore prodotto dalle industrie limitrofe ai quartieri va utilizzato, evitandone la dissipazione in atmosfera.

Alcuni indirizzi concreti di progetto dei quartieri

- 1 Lo spazio privato è una conseguenza del progetto delle aree pubbliche
- 2 Gli edifici tendono a recuperare il rapporto con il fronte strada
- 3 I luoghi dei parcheggi assomigliano a corti urbane
- 4 In un quartiere c'è sempre una piazza
- 5 La previsione di grandi installazioni artistiche identifica il quartiere
- 6 La corretta esposizione solare degli edifici aumenta la vivibilità

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

Non vanno progettati e privilegiati solamente gli spazi per le auto, ma va studiata e prevista una viabilità a misura d'uomo, con ampie pertinenze per piste ciclabili e marciapiedi che si integrano con le alberate stradali; il viale alberato, oltre al sistema di piazze, diventa un punto imprescindibile del progetto per la realizzazione graduale di una "città senza barriere".

9. Un quartiere dinamico

La diversità tipologica deve sposarsi con una molteplicità di funzioni compatibili che rendono vivo il quartiere, rendendolo più fruibile e aumentando le dinamiche relazionali e il senso di sicurezza dei cittadini.

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

Più ci si allontana dal centro e più è necessario dare identità ai quartieri progettando edifici di adeguato livello architettonico, aumentando la qualità degli spazi pubblici e caratterizzandoli con installazioni artistiche; imprimere dei segnali, fin dalla scala d'impostazione, costituisce la premessa perché un luogo sia piacevole.

Questi dieci indirizzi, da approfondire e attuare con apposite schede progetto nei Piano Operativi Comunali, vanno calibrati sulle specifiche situazioni locali e declinati in coerenza alla destinazione insediativa dei quartieri: residenziale, integrata o produttiva.

A livello normativo, i temi considerati decisivi per accentuare le relazioni urbane nella progettazione dei nuovi quartieri sono quattro.

Il tema del consumo energetico e delle emissioni di CO₂

Non va relegato a generici indirizzi poco quantificabili, spetta alla ValSAT definire quali strategie mettere in campo per minimizzare il consumo di energia e procedere alla sua misurazione effettiva. Al tema del consumo energetico è poi necessario associare la verifica delle emissioni di CO₂: i nuovi quartieri dovranno tendere all'obiettivo delle "emissioni zero" compensando gli inevitabili scarti negativi con la piantumazione di nuove alberature.

Il tema della densità

Lo sfruttamento del suolo va perseguito come obbligo e non come facoltà, obiettivo del PSC, confermato nella ValSAT, è la creazione di ambiti densi riducendo al minimo il consumo di terreno agricolo che va invece valorizzato quale polmone insostituibile per la vita della città. L'indice massimo di edificabilità va, dunque, integrato con un indice minimo di sfruttamento edilizio.

Il tema dell'integrazione

L'integrazione di più funzioni compatibili con quella principale non viene vista come facoltà, ma come obbligo: il mix di destinazioni va graduato a seconda delle zone, anche con attività di livello collettivo, per evitare quartieri monofunzionali e generare, nei cittadini, una sensazione di sicurezza e vivibilità urbana.

Il tema dell'identità

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

aree di valore naturale ed ambientale



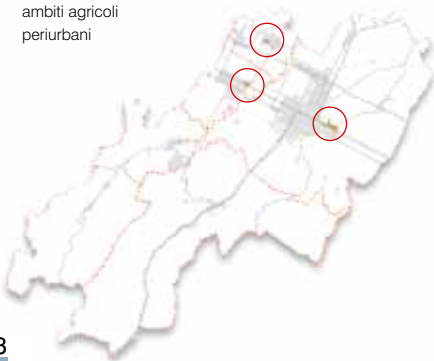
ambiti agricoli di rilievo paesaggistico



ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



ambiti agricoli periurbani



Lo spazio rurale

La pianificazione storica di tutela del territorio rurale - valutata a posteriori - è stata eccellente; ha permesso di conservare i connotati di grande rarefazione edilizia e di salvaguardare il paesaggio collinare e quindi, per queste ragioni, viene confermata quale strategia di lungo termine del PSC.

I quattro ambiti del territorio rurale

Il PSC, attraverso l'individuazione di quattro ambiti omogenei, non cancella, ma anzi conferma in toto l'approccio pianificatorio locale che hanno fatto del dettaglio valutativo e della tutela normativa puntuale un fattore di arricchimento e salvaguardia del territorio rurale.

Le aree di valore naturale e ambientale

Queste aree sono presenti in tutti i Comuni e sono trasversali agli altri tre ambiti che suddividono il territorio rurale. Le aree di valore naturale e ambientale sono i cosiddetti "polmoni" dell'Ambito, ai quali è riconosciuto un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologica territoriale. Fanno parte delle aree di valore naturale e ambientale: le aree boscate, le aree destinate al rimboschimento - compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco - gli invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, le golene, le aree umide, le aree naturali protette (costituite in particolare dai siti Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale - e dai parchi regionali). Le aree di valore naturale e ambientale hanno un ruolo strategico rilevante in quanto, oltre ad esprimere il massimo livello di biodiversità, sono un punto di attrazione dal quale partire per un uso sostenibile del territorio rurale.

Un obiettivo del Piano Strutturale Comunale è collegare questi siti puntuali e di rendere più corpose le fasce ecologiche lineari, riducendo le interruzioni e ricomprendendole nella rete ambientale intercomunale. In questa operazione di ricucitura entrano a far parte dello spazio naturalistico i laghetti di campagna, i filari di pregio, i canali e i grandi bacini di laminazione. Il potenziamento di tali ambiti naturali, che arricchisce il paesaggio, in termini sia faunistici che floristici, viene perseguito con incentivi e perequazioni e con la demolizione e la ricollocazione delle costruzioni incompatibili.

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

La definizione degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico deriva dall'analisi delle tre unità di paesaggio individuate dal PTCP della provincia di Ravenna: collina romagnola, vena del gesso e alta collina romagnola; sono le parti del territorio rurale dove l'attività agricola è presente ed integrata con il sistema ecologico ed ambientale e con il sistema insediativo storico del territorio rurale. Gli ambiti di rilievo paesaggistico rappresentano la vera risorsa di un territorio che aspira ad essere sempre più frequentato a fini turistici e culturali. La tutela rigorosa del paesaggio, associata allo sviluppo di attività agricole multifunzionali e ambientalmente sostenibili, costituisce la condizione per un futuro con mutate prospettive economiche.

I Piani Regolatori hanno sempre tutelato, con politiche di conservazione, questo territorio collinare - intermedio fra la pianura e la montagna - da sempre oggetto di pressioni insediative. In questi ambiti vanno valorizzate e potenziate le attività integrative del reddito agricolo, le attività di promozione del territorio e dei suoi prodotti eccellenti, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero. Gli ambiti di rilievo paesaggistico, al fine di cogliere e definire in modo più aderente le specificità del territorio e per modellare in maniera più definita la normativa, sono stati suddivisi dal Piano Strutturale in due sottoambiti: gli ambiti di particolare interesse paesaggistico e gli ambiti di rilievo paesaggistico.



Ambiti agricoli periurbani

Gli ambiti agricoli periurbani sono posti in adiacenza del centro urbano e hanno lo scopo di contribuire al miglioramento della qualità urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali definite nello specifico dall'art. A25 della Legge Regionale n. 20/2000, e di soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti, mantenendo i caratteri consolidati del territorio rurale. In pratica, si tratta di aree limitrofe al centro abitato che vanno a consolidare la cintura di verde rurale attorno alle città, sottraendola ad una aspettativa di edificazione futura, e a riarmare in maniera netta il confine fra ciò che è "urbano" e ciò che è "rurale"; un ambito dal significato opposto a quello delle pianificazioni del passato che, nello stabilire "le zone di rispetto all'abitato", di fatto le mettevano in attesa di eventuali futuri sviluppi urbanizzativi.



I principali obiettivi del PSC in ambito rurale

Un territorio che si caratterizza con un sistema di poli urbani ben definiti deve conservare un limite spaziale netto e visibile fra i centri edificati e la campagna circostante. Il confine rappresenta il limite all'interno del quale consentire la densificazione urbana e, all'esterno, tendere a ridurre le densità già esistenti.

I cinque macro obiettivi spaziali che il PSC immagina per l'ambito rurale sono:

- indicare il limite fra centro - compatto - e campagna - rarefatta - da esaltare con densità arborea e piantumazioni con le tecniche della forestazione;
- limitare la densità e la pressione abitativa nel territorio rurale, specialmente ai margini dei centri urbani;
- rimuovere le strutture incompatibili all'interno del Parco della Vena del Gesso, nelle aree naturalistiche e in altri ambiti rurali più esposti alla percezione visiva, con incentivi per la valorizzazione spaziale;
- costruire una rete ecologica che colleghi e valorizzi i percorsi culturali, paesaggistici, storici, enogastronomici, con finalità turistiche e di fruizione ambientale;
- ampliare l'offerta di agriturismi, con possibilità di pernottamento, potenziando soprattutto le strutture esistenti.



Le sottounità di paesaggio

Le quattro unità di paesaggio dell'Ambito faentino, costituite da centuriazione, collina romagnola, vena del gesso e alta collina romagnola, sono state oggetto di uno studio approfondito all'interno del Quadro Conoscitivo. Pur confermando le quattro unità di paesaggio principali, è stata effettuata una ricognizione sulle diverse situazioni territoriali che ha consentito di individuare 10 sottounità di paesaggio. Tali sottounità si configurano come suddivisioni e specificazioni delle unità di paesaggio principali e ne rispettano i confini, così da esserne interamente contenute.



L'elaborato "*Il paesaggio dell'Ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi*" dovrà essere utilizzato, nell'ambito della redazione del RUE, come guida per la formulazione di indirizzi e criteri generali di intervento nei processi di trasformazione e valorizzazione del territorio, nelle differenti sottounità di paesaggio.

Le criticità e le modalità di intervento sulle sottounità di paesaggio sono schematizzabili come segue:

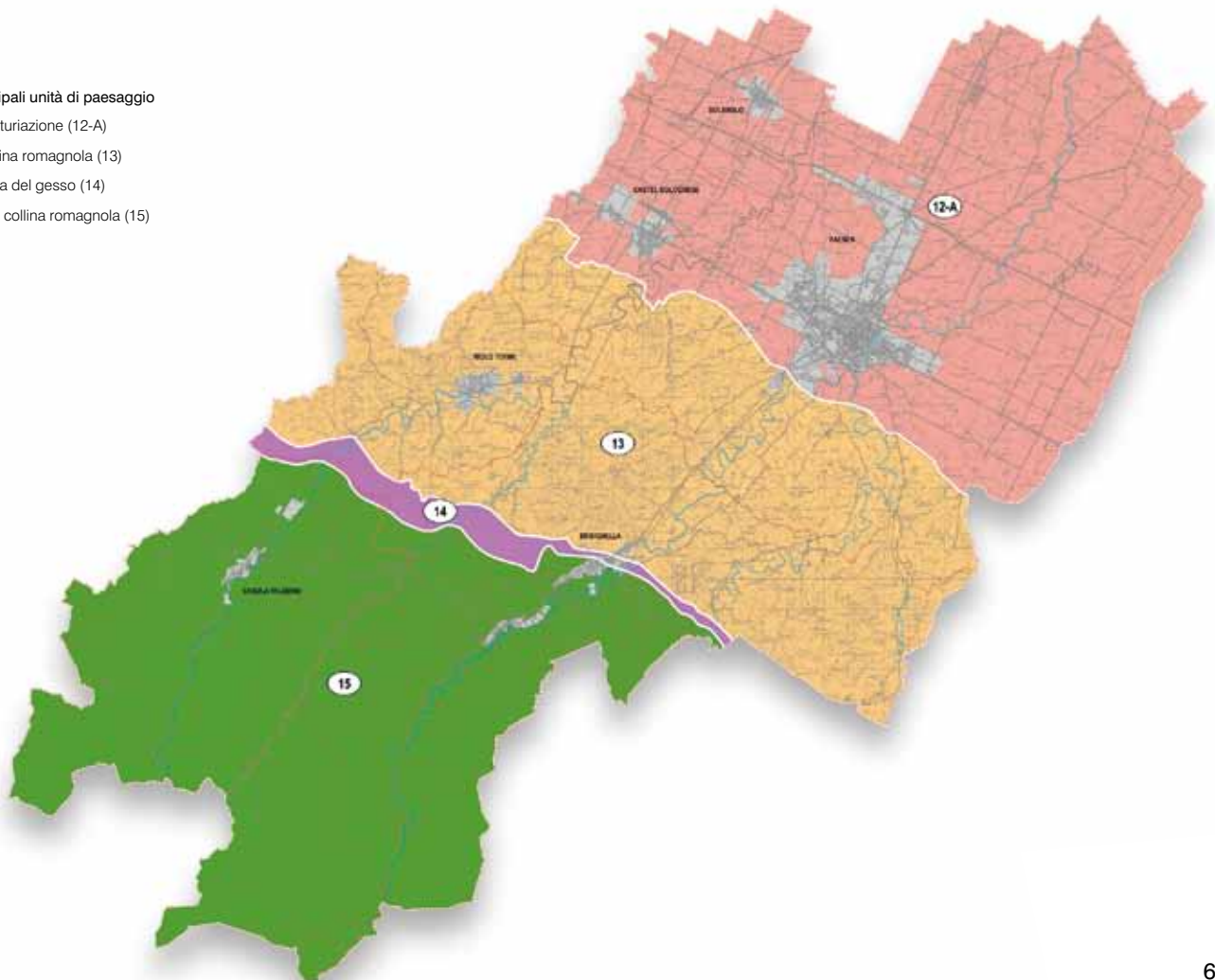
- Problematiche e conflitti ambientali e paesaggistici:
 - progressiva omogeneizzazione paesaggistica;
 - scarsa definizione dei margini urbani e situazioni di frangia urbana;
 - presenza puntuale ed interferenza invasiva della rete infrastrutturale;
 - interruzioni e barriere infrastrutturali alla continuità delle reti ecologiche;

- scarsa valorizzazione delle eccellenze ambientali del territorio e dei percorsi;
- scarsa pianificazione e programmazione della tutela delle risorse idriche;
- presenza puntuale di detrattori del paesaggio agricolo.
- Principi di intervento:
 - progressiva caratterizzazione paesaggistica;
 - separazione, identificazione e riconoscimento dei diversi paesaggi;
 - consolidamento delle zone produttive di collina esistenti e loro mitigazione paesaggistica ed ambientale;
 - mitigazione ed inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
 - qualificazione ambientale della matrice paesistica e rafforzamento della continuità delle reti ecologiche;
 - valorizzazione delle eccellenze ambientali del territorio e dei percorsi che collegano le varie eccellenze;
 - pianificazione e programmazione della tutela della risorsa idrica;
 - eliminazione e delocalizzazione di elementi detrattori del paesaggio agricolo.

Pagina a fianco. Gli ambiti del territorio rurale faentino. Dall'alto: area di valore naturale e ambientale (calanchi della prima collina faentina); ambito di rilievo paesaggistico (crinale dell'area di Montefortino nel Comune di Brisighella); ambito ad alta vocazione produttiva agricola (area rurale nella pianura del Comune di Solarolo); ambito agricolo periurbano (area rurale limitrofa all'abitato di Castel Bolognese).

Le principali unità di paesaggio

- centuriazione (12-A)
- collina romagnola (13)
- vena del gesso (14)
- alta collina romagnola (15)



La nuova carta del paesaggio

Paesaggio della centuriazione romana: pianura caratterizzata da una maglia ortogonale regolare disegnata da strade e canali affiancati; edifici in argilla cotta disposti lungo le strade; paesaggio agricolo razionale e geometrico.

Paesaggio della pianura non orientata: pianura caratterizzata da una maglia poderale che si origina dai limiti fisici del luogo (fiumi, strade, canali...); i tracciati dei canali e delle strade non coincidono.

Paesaggio della bonifica medioevale: lotti rettangolari isorientati con forma allungata che spesso determinano viste prospettiche parallele in direzione est-ovest.

Paesaggio dell'alta pianura: coltivazioni di pregio non orientate in modo omogeneo; vicinanza sia alla prima collina che alla via Emilia con centri urbani percepibili in modo non episodico ma diffuso.

Paesaggio della prima collina: fronte visibile dalla pianura e con vista sulla stessa; colture specializzate e ville di pregio; morfologia dolce dei crinali e variegato mosaico rurale che si adegua ai versanti; paesaggio agricolo organico costellato di laghetti ad uso irriguo; numerosi percorsi con valenza paesaggistica.

centuriazione romana



pianura non orientata



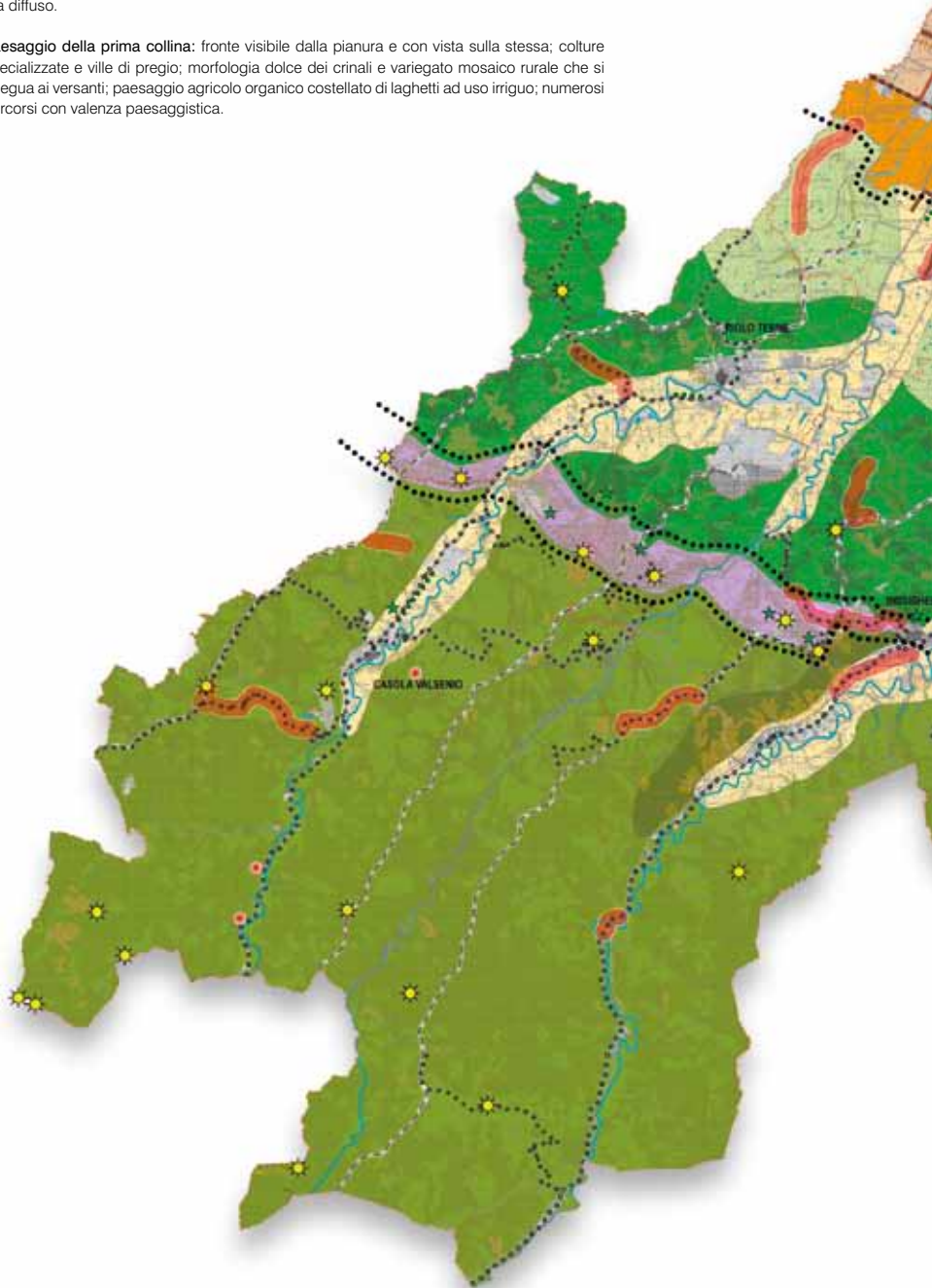
bonifica medioevale

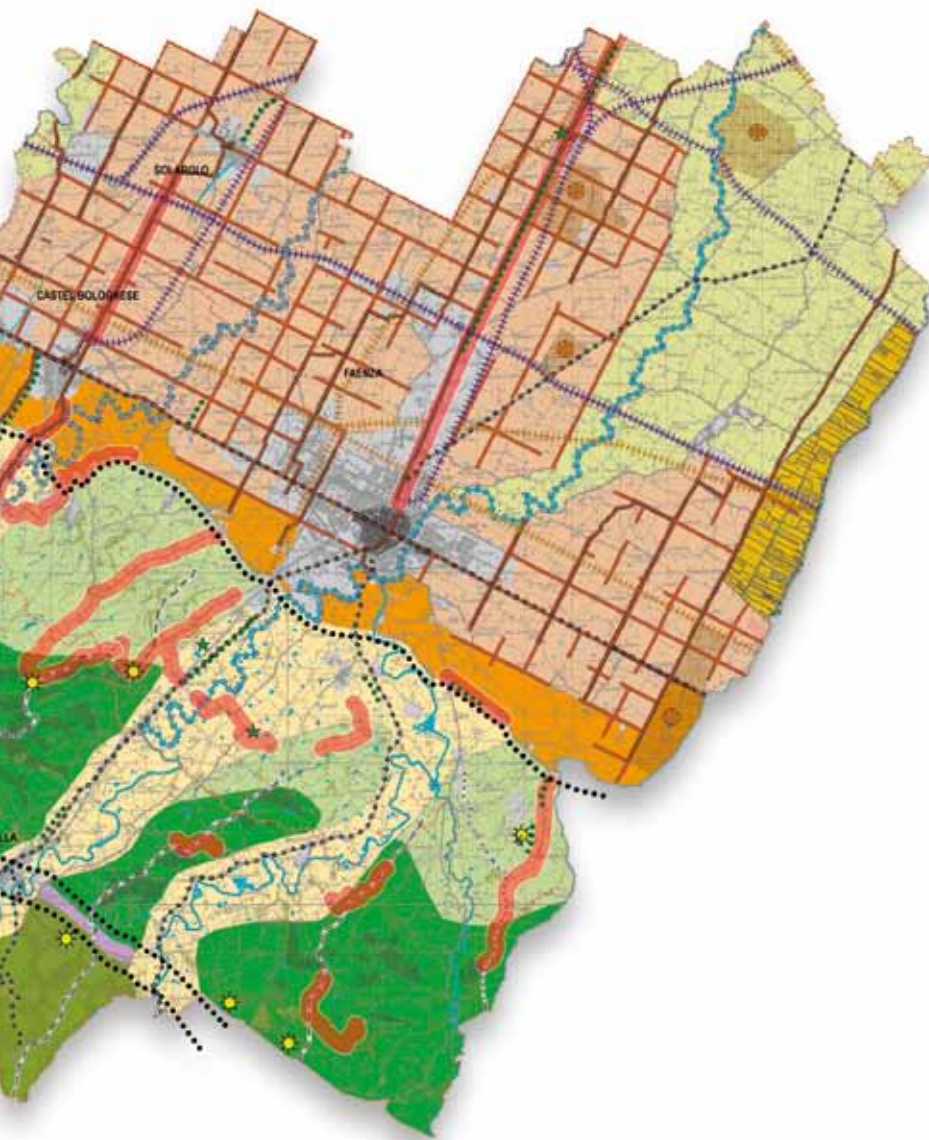


alta pianura



prima collina





Paesaggio dei fondovalle insediati: colture arboree specializzate in spazi disegnati dall'orografia del terreno; coltura a filari densificata dove è più forte l'antropizzazione; contatto diretto con i versanti collinari che fungono da quinte per la visuale; presenza diffusa di invasi irrigui e solo residuale di boschi; caratterizzazione paesaggistica legata alla presenza del corso d'acqua e della strada di fondovalle.

Paesaggio dei calanchi: zone scarsamente coltivate ed abitate; assenza quasi totale di vegetazione ad altro fusto; rete viaria e di antropizzazione molto limitata; paesaggio caratterizzato da fenomeni calanchivi.

Paesaggio della Vena del Gesso: paesaggio caratterizzato da affioramenti di formazione geologica posti a "cesura" del sistema appenninico con profili taglienti dei rilievi e sviluppo lineare in direzione nord-ovest/sud-est; elevata concentrazione di strade e punti panoramici.

Paesaggio dell'ulivo di Brisighella: versanti panoramici con esposizione particolare, prossimi all'abitato e coltivati quasi esclusivamente ad ulivo.

Paesaggio di alta collina-montagna: cospicua copertura boschiva alternata a pascoli; aspetto prevalentemente naturale e selvatico con scarsa antropizzazione; case in pietra; maglia poderalo molto larga e di difficile percezione.



3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

La concretezza del PSC si manifesta in maniera particolare nel momento in cui gli indirizzi di Piano affrontano tematiche puntuali proponendo per esse soluzioni atte a ridurne le criticità e a valorizzarne i pregi. In questa parte del documento vengono descritte le strategie che il PSC intende proporre per affrontare le tematiche legate alle infrastrutture, da migliorare e implementare, ai centri storici, da rivitalizzare e valorizzare, ai poli funzionali, su cui proporre progetti di sviluppo, e, infine, sui cosiddetti pixel delle eccellenze, cioè su quei progetti che, messi a sistema, hanno la capacità di elevare il livello globale dell'intero Ambito.

Pagina a fianco. La piazza del Popolo di Faenza caratterizzata dai due porticati di forme classicheggianti sormontati da grandi logge architravate e con il Palazzo del Podestà, da riportare ad un uso collettivo.

■ L'assetto infrastrutturale della viabilità

Le infrastrutture previste dal PSC sono il risultato della lettura del territorio approfondita nel Quadro Conoscitivo e nella ValSAT; ne emerge che l'attuale criticità delle infrastrutture, dovuta agli scarsi finanziamenti del passato e ad una visione troppo locale dei problemi, può diventare un punto di forza del territorio. Le nuove infrastrutture consentono di creare nel territorio di pianura una maglia adatta a ricevere le future trasformazioni territoriali e pronta a connettersi con i due assi di fondovalle, via Brisighellese e via Casolana, oltrepassando con facilità i centri di Castel Bolognese e Faenza. L'inserimento nel POC di infrastrutture di rilevanza strategica è preceduta da un progetto preliminare e di fattibilità di iniziativa pubblica.

Uno schema chiaro, di facile lettura territoriale, si esprime nelle seguenti grandi azioni strutturali inerenti il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali.

1. La circonvallazione Castel Bolognese-Faenza

Già frutto di un accordo territoriale, è concepita, ora, come una parallela alla via Emilia che, dalla via Borello di Castel Bolognese, arriva alla via S.Silvestro di Faenza, intercettando anche le due viabilità di fondovalle, Brisighellese e Casolana; gli innesti sulla via Emilia di questo nuovo asse (all'ingresso e all'uscita di Castel Bolognese) agevolano l'attraversamento di Castel Bolognese riducendo notevolmente il traffico sulla via Emilia. Il tracciato proposto nel PSC è rilevante perché indica la direzione in cui dovrà svilupparsi il progetto; è evidente che, trattandosi di una infrastruttura complessa, fatta salva la direzione sostanziale, il tracciato potrà svilupparsi in un ambito che consenta di assicurare le compatibilità necessarie relative ad ostacoli, presenze territoriali, edifici, infrastrutture paesaggistiche ecc. Lo studio di fattibilità di queste infrastrutture viarie complesse dovrà mettere in campo strategie per compensare e valorizzare le proprietà che si sacrificano al passaggio della nuova arteria viaria. Tale indirizzo vale per ogni tipo di infrastruttura prevista nel PSC.

2. La strada Casolana si congiunge all'autostrada Bologna-Ancona

L'obiettivo è quello di consentire a chi proviene dalla vallata del Senio l'attraversamento dell'abitato di Castel Bolognese, con rotatorie a raso, per arrivare al nuovo casello autostradale di Castelnuovo e superando la barriera ferroviaria con due nuovi sottopassi: uno sulla via Borello e l'altro sulla nuova viabilità di progetto. Il passaggio all'interno del centro urbano, che raccoglie tipologie miste di traffico e necessita quindi di una forte integrazione spaziale con l'intorno, è associato ad interventi di trasformazione urbanistica, mentre il traffico per i mezzi pesanti continuerà a transitare lungo la via Emilia ponente nel tratto compreso fra la via Casolana e la via Borello. Per quanto concerne l'intero tratto della Casolana, si procederà poi ad un adeguamento e messa in sicurezza per moduli programmati e in particolare, dovrà essere preso in considerazione il superamento dell'abitato di Borgo Rivola, al fine di eliminare il pericoloso tratto di strada interno.

-  autostrada A14
-  viabilità di progetto
-  viabilità esistente da adeguare
-  viabilità esistente
-  casello autostradale esistente
-  casello autostradale di progetto
-  sottopassi/sovrappassi di progetto





- autostrada A14
- viabilità di progetto
- viabilità esistente da adeguare
- viabilità esistente
- casello autostradale esistente
- casello autostradale di progetto
- sottopassi/sovrapassi di progetto

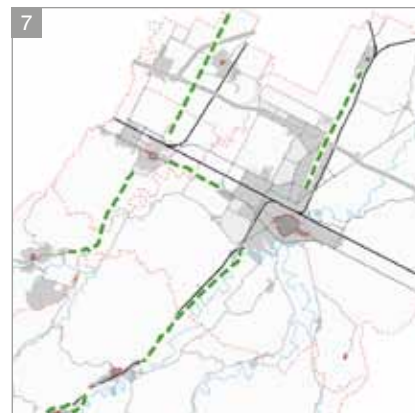
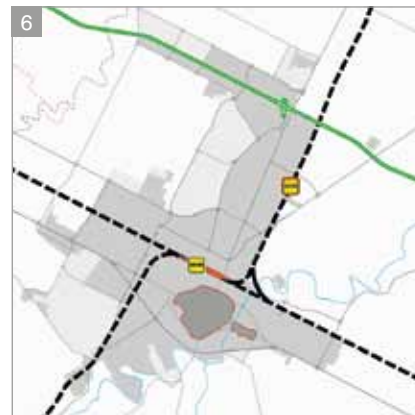
3. La strada Brisighellese si collega all'autostrada Bologna-Ancona
 L'attraversamento razionale, da nord a sud, della città di Faenza è l'altra grande azione di valorizzazione della collina. Un nuovo asse viario, che riprende la viabilità esistente e gli assi centuriati, costituisce la base da cui partire con le nuove trasformazioni urbanistiche. Iniziando dal nuovo sottopasso ferroviario alle Bocche dei Canali, il PSC prevede un'arteria viaria parallela alla ferrovia che si innesta nel tratto già realizzato e messo in sicurezza all'interno del centro urbano (via Risorgimento); la prosecuzione di questo asse, parallelo alla via S.Silvestro, giunge in rotonda sulla via Pana, supera l'autostrada con un nuovo ponte (in sostituzione dell'esistente) per concludersi nelle vicinanze del nuovo polo commerciale. In questo modo, si concretizza l'alternativa alla via Granarolo, assicurando un deflusso e una pluralità di opzioni viarie ad un ambito ora imperniato esclusivamente su un unico ponte autostradale. Per quanto concerne l'intero tratto della Brisighellese si procederà ad un adeguamento e messa in sicurezza per moduli programmati.

4. Il nuovo casello autostradale di Castelnuovo e il ridisegno di quello di Faenza
 Il nuovo casello di Castelnuovo consente al sistema autostradale di entrare in sinergia con la viabilità strutturale, andando a completare il quadro di reti e punti che rappresenta la vera armatura del territorio. La nuova grande rotonda che si realizzerà di fronte al casello autostradale di Faenza mette ancor più in evidenza la necessità di ridisegnare la barriera autostradale, concepita con i canoni degli anni '60 e ora particolarmente obsoleta. Il nuovo casello di Faenza, il cui rifacimento va promosso con forza, è una nuova occasione per realizzare un'importante opera di architettura che, unitamente alla rotonda, deve rappresentare al meglio il biglietto da visita per la città. L'obiettivo è quello di assicurare al casello di Faenza una capacità di deflusso dei mezzi ampiamente superiore a quella esistente, anche in relazione alla futura espansione della "vetrina" commerciale prevista dal PSC.

5. La circonvallazione est di Faenza, lato Forlì
 Un punto critico del territorio, a est di Faenza, che oggi fa convergere totalmente il traffico sul ponte di via F.lli Rosselli e sul cavalcavia ferroviario, è costituito dal mancato collegamento della via Emilia con la S.P. Granarolo. Il PSC affronta il tema in modo realistico, individuando una nuova arteria che consente di superare Faenza, provenendo da Forlì, senza entrare nel quartiere Borgo e permettendo a tutto il quartiere di connettersi al nuovo asse, diminuendo radicalmente il traffico sui due ponti esistenti. Questa soluzione, pensata per accogliere un traffico misto, di attraversamento e locale, è certamente possibile per la scarsa rilevanza dei mezzi pesanti provenienti da Forlì e diretti alla zona industriale nord di Faenza descritta nelle analisi del Quadro Conoscitivo. Questa calibrata soluzione di valenza urbana, lascia inalterata la possibilità di prevedere, in futuro, eventuali altri assi di attraversamento a valle della via Emilia.

6. Il sistema ferroviario
 Il sistema ferroviario è incentrato sul nodo di Faenza e ne ricalca la maglia viaria con l'attraversamento nord-sud (Ravenna-Firenze) e est-ovest (Ancona-Bologna) della città. Faenza, grazie alla sua posizione geografica al centro di questi assi, si pone - con il PSC - l'obiettivo di rendere sempre più appetibile e fruibile questo sistema con strategie puntuali al servizio di tutto il territorio: la valorizzazione della stazione di Faenza con la realizzazione di un nuovo parcheggio, eventualmente multipiano e con funzioni di barriera acustica; il potenziamento delle capacità di

interscambio della stazione di Faenza con la delocalizzazione nell'area ferroviaria dell'attuale stazione delle corriere; il miglioramento dell'accessibilità alla stazione con il prolungamento del sottopasso esistente e la creazione di un nuovo fronte ferroviario, a nord. Strategica è pure la nuova posizione del centro merci, da delocalizzare dal centro, nella direzione della linea per Ravenna che, grazie alla nuova bretella ferroviaria diretta a Forlì, assume grande rilevanza e rappresenta un'opportunità per tutto l'Ambito faentino e per le sue aspirazioni di distretto della logistica.



- rete ferroviaria di progetto
- rete ferroviaria esistente
- rete ciclabile strutturale
- stazione ferroviaria di Faenza
- scalo merci esistente
- scalo merci di progetto

7. La rete ciclabile strutturale

Il PSC attribuisce alla rete ciclabile una funzione importante per elevare la sostenibilità ambientale dei centri urbani; nel Piano è previsto il completamento dell'infrastruttura a fianco della via Emilia che collega Faenza con Castel Bolognese, quale asse ciclabile prioritario; allo stesso modo, il collegamento di Fognano con Granarolo, utilizzando il percorso del Canale Naviglio Zanelli, è una priorità del PSC. Queste piste strutturali vanno realizzate prevalentemente in sede propria, mentre altri percorsi, quale ad esempio la Riolo Terme-Solarolo, che si appoggia lungo il Canale dei Molini, possono essere pensati in associazione a viabilità minori, all'interno della rete ecologica.

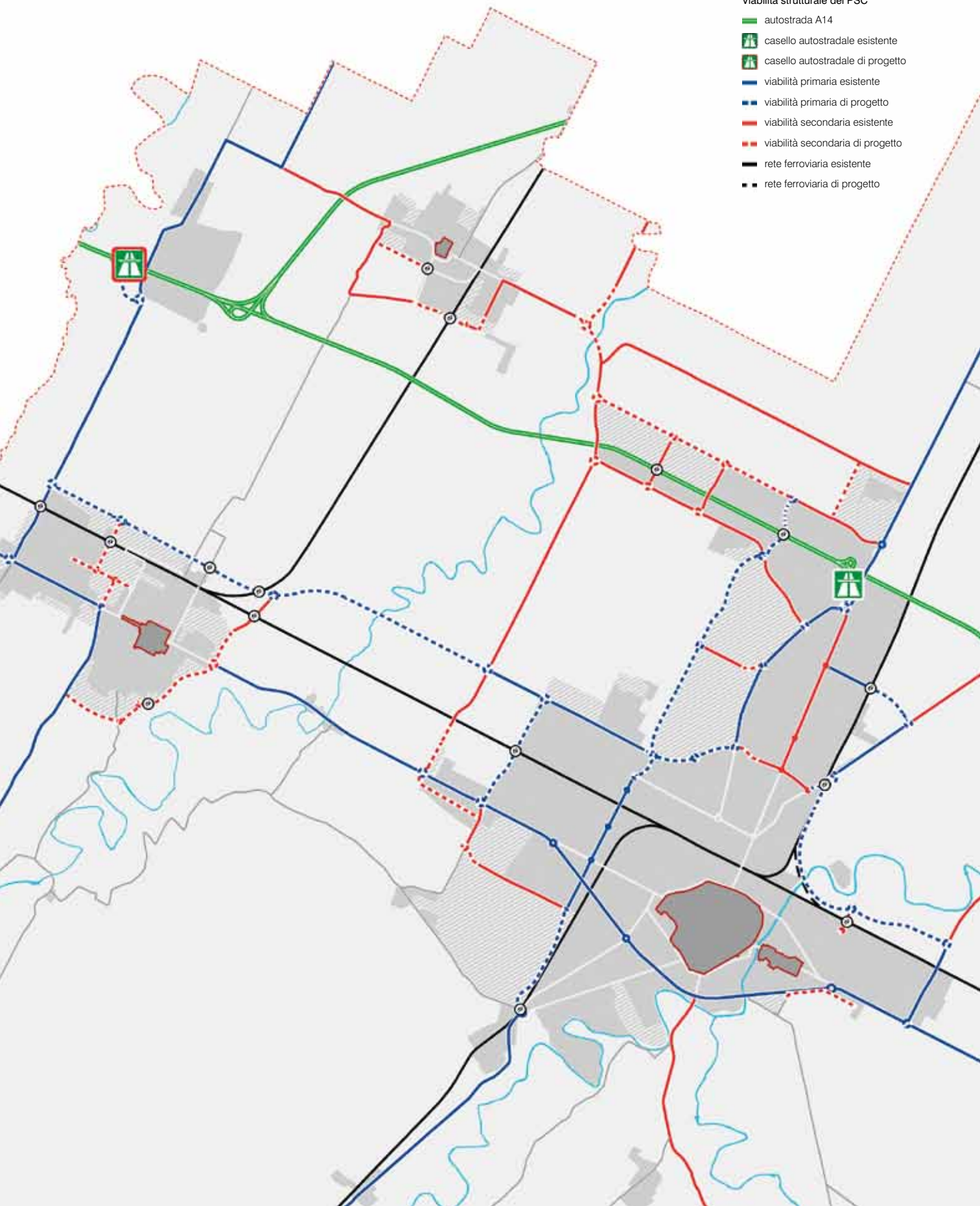
A livello più locale, le strategie che il PSC individua riguardano perlopiù infrastrutture che hanno l'obiettivo di risolvere specifiche criticità.

- a **Faenza**, l'adeguamento di via S.Orsola e di via Celle, con l'innesto sulla via Emilia ovest in rotatoria, consente di far defluire all'esterno della città il traffico proveniente da Brisighella, dal polo sportivo e dal nuovo ambito di trasformazione. Il Piano prevede poi la razionalizzazione dell'immissione della provinciale Lughe-se sulla via Emilia con una intersezione, a rotatoria, tale da identificare l'ingresso ovest della città. Un ulteriore adeguamento è rappresentato dalla prosecuzione di via Bisaura fino ad incontrare la provinciale Felisio, completando in questo modo la maglia viaria della "vetrina" autostradale.
- a **Castel Bolognese**, una nuova viabilità a monte del paese si stacca dalla Casolana e, in aderenza a nuove trasformazioni, arriva alla via Emilia, evitando al traffico locale di attraversare il centro. Si tratta di una viabilità urbana, senza caratteristiche di circonvallazione e con tipologie di traffico miste, al servizio dei nuovi quartieri.
- a **Solarolo**, si prevede un nuovo sottopasso alla ferrovia, per creare un'alternativa all'attuale, e unico, passaggio a livello in ingresso alla città; questa infrastruttura consente di prevedere, a monte del paese, un asse che collega la via Canale dei Molini con la via Felisio. La fattibilità economica di questa viabilità è garantita dalla contestuale realizzazione di trasformazioni urbanistiche territoriali. Il risonamento della viabilità di collegamento della provinciale S.Mauro con la via Canale dei Molini, rappresenta una soluzione per il traffico pesante di attraversamento del centro urbano; traffico che, con la realizzazione del casello autostradale e della circonvallazione per Faenza, modificherà in modo radicale l'entità dei flussi di attraversamento.

In sintesi, il sistema infrastrutturale dell'Ambito connette i centri urbani, con particolare riguardo a quelli di pianura, Castel Bolognese e Faenza; conserva la viabilità di fondovalle (Brisighellese e Casolana) nel tracciato attuale, con locali adeguamenti e/o risonamenti, ma senza pensare a illusorie circonvallazioni di centri abitati mi-

Viabilità strutturale del PSC

- autostrada A14
- 🚧 casello autostradale esistente
- 🚧 casello autostradale di progetto
- viabilità primaria esistente
- viabilità primaria di progetto
- viabilità secondaria esistente
- viabilità secondaria di progetto
- rete ferroviaria esistente
- rete ferroviaria di progetto



norì, che fra l'altro determinerebbero la morte dei centri stessi; a livello più locale, con piccoli adeguamenti viari rende più agevole l'attraversamento di puntuali parti del centro urbano.

Standard di riferimento progettuale per la viabilità

La geometria delle nuove strade va prevista in conformità alle norme emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti, osservando, fra l'altro, l'obbligo di destinare il 2% dei fondi per la costruzione all'inserimento di opere d'arte. Il progetto delle infrastrutture deve puntare alla qualità architettonica dei manufatti e all'inserimento paesaggistico dell'arteria viaria, con l'obbligatorietà di contornarla con fasce alberate di grande effetto. Per tutti i tronchi stradali di nuova realizzazione inerenti la viabilità strutturale, la fascia di rispetto garantisce, a seconda del rango, adeguate condizioni di salvaguardia infrastrutturale prevedendo i seguenti interventi:

- realizzazione di piste ciclabili;
- realizzazione di fasce a verde per la mitigazione dell'impatto delle infrastrutture e per il loro inserimento paesaggistico (rumore, atmosfera, acqua, paesaggio);
- inserimento di fasce di ambientazione per la realizzazione delle reti ecologiche, mediante impianti arborei e arbustivi e dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica.

Per i tronchi stradali in ambito urbano si persegue l'obiettivo di incrementare le pertinenze stradali, finalizzate alla realizzazione di piste ciclabili, unitamente alla previsione delle alberate stradali da ambo i lati, che rappresentano un elemento imprescindibile dell'asse viario; compatibilmente con i flussi da regolare vanno preferite le soluzioni a rotatoria a ridotto consumo di territorio. All'esterno del centro abitato, le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità, individuate dal DPR n. 495/1992, vengono aumentate, in coerenza al PRIT '98, con un franco di 20 metri per lato per le strade di nuova realizzazione e per la "grande rete" e di 10 metri per la "rete di base"; entrambe le categorie sono schematizzate e riportate nelle tavole di PTCP.

■ I centri storici

Affermare che tutti i centri storici dell'Ambito costituiscono un'eccellenza può apparire scontato; in realtà è necessario ricordare che se i nostri centri antichi non avessero le peculiarità che possiedono e che hanno sedimentato nei secoli, ci si troverebbe di fronte ad un territorio privo di interesse e di attrazione. Il Quadro Conoscitivo dedica una sezione decisamente importante dei suoi studi all'esame storico ed alla conoscenza attuale di tutti i siti di antica formazione. Da questi studi emerge la grande attenzione che gli strumenti di pianificazione vigente hanno dedicato, da almeno trent'anni ai centri storici e ai nuclei di antica formazione; sono questi gli ambiti nei quali, nel rispetto della LR 47/78, è stato indagato quasi tutto e nei quali è necessario maggiormente confermare, senza stravolgimenti, l'attuale disciplina pianificatoria. I centri storici dell'Ambito faentino, come sintetizzato nel PTCP, sono 19:

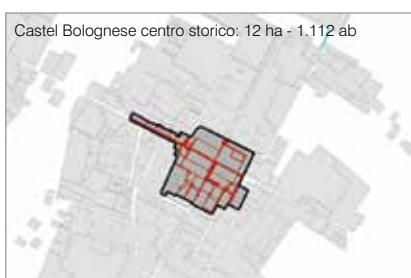
| | |
|-----------------------------|---|
| Comune di Faenza: | Faenza capoluogo, Granarolo, Oriolo dei Fichi; |
| Comune di Brisighella: | Brisighella capoluogo, Brisighella (Strada), Casale, Castellina, Fognano, Ponte Nono, Strada Casale, San Cassiano, San Martino in Gattara, Villa San Giorgio in Vezzano, Zattaglia; |
| Comune di Casola Valsenio: | Casola Valsenio capoluogo |
| Comune di Castel Bolognese: | Castel Bolognese capoluogo |
| Comune di Riolo Terme: | Riolo Terme capoluogo, Borgo Rivola |
| Comune di Solarolo: | Solarolo capoluogo |

I centri storici dell'Ambito faentino: in blu i capoluoghi, in verde i centri storici minori e in rosso i nuclei storici extraurbani



Il centro di Riolo Terme con la medioevale Rocca che si affaccia sulla piazza del paese.





Il PSC, ad integrazione dell'elenco dei centri antichi, individua tre "nuclei storici in territorio extraurbano": Oriano, Ceruno, Mercatale; tutti ubicati nel comune di Casola Valsenio e con le stesse peculiarità e valenze dei centri storici. Spetterà al RUE applicare a questi agglomerati la giusta tutela in sintonia con quanto definito dalla LR 20/2000 per questi ambiti. Da quanto appena descritto balza agli occhi la ricchezza insediativa di antica formazione del comune di Brisighella che deve, d'altro canto, fare i conti con la difficoltà di conservare tali realtà, non solo a livello edilizio, ma soprattutto per quanto concerne la struttura sociale. In sintesi, tutti i piani regolatori dei sei Comuni dell'Ambito possiedono una disciplina dei centri storici, di sostanziale conservazione, secondo l'articolazione delle categorie d'intervento della LR 47/78 (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ecc.). È necessario, però, dare uno sguardo anche all'evoluzione della pianificazione in materia di centri storici; ad esempio, il comune di Faenza, nell'ambito del PRG '98, ritenendo insufficiente la sola prescrizione normativa delle categorie di intervento introdusse, per ragioni di tutela e per esigenze di rivitalizzazione, ulteriori strategie:

- le politiche di intervento (tutela e rivitalizzazione) per individuare le attività storiche, gli assi viari in cui imporre il commercio e l'artigianato al piano terra, gli immobili da ricomporre volumetricamente per eliminare le gravi distonie del dopoguerra;
- il concetto di norma presuntiva, per superare la norma prescrittiva e poter valutare l'intervento concreto, attribuendo la categoria di intervento precisa solo dopo un esame storico dettagliato di tutte le parti dell'edificio, da effettuare nell'ambito del permesso di costruire.

Questo metodo di lavoro ha consentito d'intervenire nel centro storico, in maniera assolutamente circostanziata, con una pluralità di interventi edilizi, affrontati con l'obiettivo di rendere compatibili il maggior numero di edifici alla storica configurazione ambientale del centro antico. Il PSC si conforma ai seguenti principi di ordine generale che derivano dalla Legge Regionale:

- divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- esclusione di rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- divieto all'aumento delle volumetrie preesistenti, senza possibilità di rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, da destinare ad usi urbani o collettivi, e anche quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Il PSC, pur allineandosi alla disciplina di intervento appena descritta, prevede, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi, in deroga ai principi stabiliti. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC, facendo proprie le discipline dei PRG vigenti, conferma le parti del tessuto storico urbano prive di caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ma incentiva l'eliminazione degli elementi incongrui e il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. I principi di tutela sopra riportati sono ritagliati sulla città storica e sul suo impianto originario, essendo anacronistica la conservazione delle affrettate e incongrue riedificazioni conseguenti alle demolizioni belleche. Gli interventi nella città storica devono riguardare le parti di immobili prive di valore storico; per ragioni prevalenti di interesse pubblico, rappresentato in questo caso dalla percezione della scena urbana storica e dalla valorizzazione del centro antico, il PSC prevede, a livello di indirizzo, i seguenti interventi da coordinare e approfondire nel RUE.

Riqualificazione dei cortili privi di valore storico

Da effettuare attraverso la riplasmazione di corpi minori che, alterati nel dopoguerra, non fanno parte dell'edificio principale originario; tale intervento è funzionale ad un

recupero coerente con i caratteri storico-architettonici ed energetici del complesso. Il RUR disciplinerà la possibilità di intervenire, a seguito di studi puntuali e nel rispetto delle valenze storiche, coprendo i cortili o altri spazi aperti privi di valore, con soluzioni interamente vetrate, per rendere più attraente l'offerta ricettiva di bar, ristoranti, alberghi, luoghi pubblici e attività commerciali.

Riordino dei sistemi di copertura

Da perseguire attraverso la ricomposizione di volumi e tettoie posti nelle coperture (molte volte alterati, in passato, per realizzare terrazzi in piano). È evidente che tali interventi, rispettosi di un'estetica della città antica sfigurata nel dopoguerra, non costituiscono incrementi volumetrici, anche se negli spazi sotto la copertura vengono ritagliati degli ambienti fruibili.

Ricompattazione di volumi rientranti quali logge, portici, ecc.

L'obiettivo è attenuare le anomalie edilizie presenti nella città antica che risultano avulse da qualsiasi riferimento a tipologie progettuali dell'edilizia storica.

Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con il sito storico

Per attenuare le differenze negative a favore di una visione unitaria e coerente con l'ambito storico, l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con l'edilizia storica viene esteso anche agli immobili alterati nel dopoguerra.

Ricostruzione, sul sedime storico, di immobili demoliti

Per ricomporre e riconnettere la trama urbana storica, anche prescindendo da ricostruzioni "in stile".

Mantenimento e/o introduzione di attività di interesse generale

Per contrastare tendenze di allontanamento dei servizi e favorire, con politiche mirate, l'incremento della popolazione nei centri storici.

Parlando di strategie di intervento sui centri antichi un tema fondamentale da affrontare è quello di ricondurre i fabbricati ad una configurazione compatibile con l'armonia del contesto storico; armonia che si è interrotta, oltre che con le demolizioni belliche, soprattutto con la frenesia edilizia del dopoguerra che ha portato i tetti piani, i volumi condonati, le tettoie, le speculazioni razionaliste, le tapparelle ecc. Alla luce di queste considerazioni, le categorie di intervento devono poter essere considerate solamente come un punto di riferimento per l'impostazione del singolo progetto e non come una verità assoluta da seguire pedissequamente. Considerata la complessità tipologica del centro storico, derivante dalle successive e continue stratificazioni, è difficile riassumere la categoria di intervento in regole precise a guida degli interventi di recupero. Uno studio storico-critico puntuale, da redigere in sede di richiesta del permesso di costruire, permette di definire la precisa entità degli interventi che è possibile ammettere per esaltare le parti originarie senza impoverire, nel complesso, il tessuto edilizio storico. L'indirizzo che il PSC propone, circa la pianificazione dei centri storici, non guarda solo all'urbanistica bensì invita i Comuni a considerare il centro storico mediante una pluralità di aspetti concorrenti da sintetizzare in Piani Strategici. Solo in questo modo si creano sinergie pubbliche e private che confluiscono, nei casi migliori, in coerenti previsioni di bilancio comunale. In luogo di una tutela passiva, che aspetta e controlla l'intervento, si intraprende la strada di una tutela attiva che promuove, stimola e chiarisce quale futuro debba avere la parte più importante della città; il tutto può essere sintetizzato nello slogan: *"dalla norma al progetto"*.

Di seguito viene elencata una selezione di argomenti e suggestioni da approfondire negli strumenti urbanistici di dettaglio:

- la conoscenza storica del centro, finalizzata ad una riscoperta turistica;
- la conoscenza delle dinamiche economiche presenti nel centro storico, per attivare mirate politiche di sostegno e incentivazione;
- la ricettività del centro storico in relazione alle manifestazioni e agli eventi che caratterizzano il "calendario delle attrazioni";
- la socialità del centro storico, per mantenere alto il livello della sua capacità attrattiva;
- la catalogazione degli edifici esteticamente incompatibili, in riferimento alla percezione dagli spazi pubblici e con l'ottica di riordinare almeno le piccole alterazioni;
- i progetti sugli immobili pubblici per dare slancio, con nuove attività, a contenitori parzialmente utilizzati, ipotizzando la dismissione e la vendita degli immobili non più funzionali agli interessi generali;
- il progetto degli spazi pubblici: le piazze, gli slarghi, i portici, le strade principali e quelle secondarie;
- le porte di accesso al centro storico: una rinnovata visione dei punti di ingresso alla città;
- i limiti del centro storico: le mura, il verde e il loro recupero;
- la mobilità e i parcheggi nell'ottica della sostenibilità;
- le idee per la promozione del centro storico (il suolo pubblico, gli impianti, le biciclette, la segnaletica, i rifiuti);
- la promozione delle attività commerciali e artigianali e il censimento degli spazi inutilizzati;
- le regole tradizionali dell'urbanistica (categorie e politiche d'intervento, ripristini);
- gli aspetti energetici applicati all'edilizia storica;
- il bilancio economico, le priorità e le relazioni con il bilancio comunale.

La pianificazione strategica dei centri antichi, inglobata nel progetto del Piano Strutturale, può essere riassunta in modo esaustivo, nelle seguenti due aree di intervento: gli obiettivi e la sostenibilità.

Gli obiettivi

Assumendo come dato acquisito che nel centro storico gli interventi edilizi sono volti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, è necessario orientarsi verso un nuovo metodo di lavoro, che abbandoni l'approccio esclusivamente ricognitivo e normativo, per indirizzarsi verso quello strategico e progettuale. Alla domanda: che fine ha fatto la città storica? La risposta è: nel rispetto della legislazione urbanistica, sopravvive a se stessa. L'insegnamento classico dell'urbanistica, nel pensare il territorio per parti, è stato, ed in molti casi è ancora, motivo di errore nell'avvicinarsi allo studio di temi complessi. Per esaltare le grandi potenzialità della città storica è necessario, invece, prima di tutto, definire gli obiettivi strategici, condivisi, per il suo rilancio.

Possiamo sintetizzare gli obiettivi in 10 punti:

1. **Mantenere** la residenza e aumentare la popolazione del centro storico;
2. **Non decentrare** i servizi pubblici e le attività di interesse generale;
3. **Favorire** il mix funzionale e incentivare, al piano terra, le attività con affluenza di pubblico;
4. **Aumentare** la mobilità sostenibile (bici, parcheggi esterni, ecc.);
5. **Utilizzare** gli immobili pubblici nella loro globalità, con dismissione di quelli non strategici;

6. **Perseguire** la massima semplificazione degli interventi nello spazio pubblico con operazioni di sottrazione in alternativa alle addizioni (la pulizia visiva);
7. **Ricondurre** le facciate del centro storico a quella armonia materica e tipologica alterata in passato;
8. **Riordinare** i volumi anomali, consolidati, specialmente nelle coperture ed effettuare mirati ripristini finalizzati alla compattazione storica;
9. **Introdurre** una segnaletica mirata (culturale, storica e dei servizi) e rendere più attraenti le eccellenze del centro storico;
10. **Ridurre** la vulnerabilità sismica e aumentare a sostenibilità.

La prima azione, certamente la più importante per assicurare lunga vita a i centri storici, può essere ulteriormente accentuata attraverso accordi urbanistici e nell'ambito di ridefinizione delle tecniche perequative; fin dal PSC si delinea l'indirizzo di mantenere il patrimonio residenziale pubblico esistente e di incentivare la localizzazione di edilizia pubblica in centro storico prima di procedere ad ubicazioni in periferia, specialmente per particolari categorie di utenti in forte aumento (anziani e studenti). L'acquisizione di immobili, da risanare per destinarli alle funzioni sopra dette, può avvenire con permuta di aree pubbliche o con incentivi distribuiti nei nuovi ambiti di trasformazione.

La sostenibilità del centro storico: la vera innovazione

Il PSC introduce l'innovativo tema della sostenibilità nei centri storici, con indirizzi rivolti alle tecniche di bioarchitettura e di risparmio energetico. In Europa il 40% del consumo di energia è rappresentato dagli edifici e il consumo energetico degli edifici esistenti è maggiore di quelli di nuova costruzione. L'obiettivo ineludibile è elevare l'efficienza energetica dei complessi storici salvaguardando il patrimonio architettonico; il metodo consiste nell'individuazione di parametri e indicatori di prestazione e nella proposta e divulgazione di azioni migliorative. I parametri e le azioni conseguenti riguardano il fabbisogno di energia, la produzione di energia da fonti rinnovabili, la permeabilità degli spazi, i consumi e la raccolta delle acque meteoriche, la quantità delle aree a verde pubblico o privato e infine l'utilizzo di materiali ecologici. Riguardo alla tematica, molto discussa, dell'inserimento di pannelli fotovoltaici in centro storico, il PSC individua i seguenti indirizzi: le coperture tradizionali del centro storico vanno conservate visivamente quale componente prospettica; gli interventi sulle le coperture anomale (tetti piani), i manufatti minori (pergolati, tettoie) presenti sui tetti, come pure la sostituzione dei coperti in eternit, i lucernai e le grandi vetrate presenti nelle falde, costituiscono le reali occasioni da non perdere per l'installazione di pannelli integrati con l'architettura; il Comune, mediante accordi con i privati, mette a disposizione aree pubbliche all'esterno del centro storico per la concentrazione di strutture puntuali di energie rinnovabili ad alto contenuto tecnologico.

■ I poli funzionali

Nell'ambito faentino il PTCP individua i seguenti poli funzionali, tutti ubicati nel centro urbano di Faenza:

- Stazione ferroviaria
- Parco delle Arti e delle Scienze e polo della logistica
- Polo sportivo
- Sistema fieristico
- Ospedale
- Vetrina commerciale

I poli funzionali sono caratterizzati da una forte attrattività e da un bacino di utenza di livello sovracomunale; si tratta, per il tipo di servizio che sono chiamati a svolgere,

Poli funzionali di Faenza

- | | |
|---|---|
| 1 | stazione ferroviaria |
| 2 | Parco delle Arti e delle Scienze e polo della logistica |
| 3 | polo sportivo |
| 4 | sistema fieristico |
| 5 | ospedale |
| 6 | vetrina commerciale |





di luoghi di grande importanza per il territorio, anche se, oggi, alcuni di questi ambiti sono solo percepiti e sottoutilizzati. In una "visione" di lungo termine, se adeguatamente valorizzati i poli rappresentano un'occasione eccezionale di sviluppo, in quanto rispondono alle esigenze della mobilità, dell'innovazione, dello sport, della sanità e del commercio per un vasto territorio.

Il PSC, alla luce del contenuto del PTCP, del Quadro Conoscitivo e della ValSAT, recepisce questi poli - entrando nel merito della loro evoluzione - al fine di farli diventare punti riconoscibili, in quanto eccellenti, nella loro specializzazione fortemente integrata con il territorio. Il PSC definisce, quindi, le linee guida di progettazione e programmazione strategica, attribuendo a questi poli un'importanza prioritaria, analoga a quella dello sviluppo delle infrastrutture e della rivitalizzazione dei centri storici.

Un accordo territoriale, sottoscritto prima dell'approvazione del PSC dai Comuni dell'Ambito e dalla Provincia, ha contemplato per ognuno dei poli le seguenti tematiche: il perimetro delle aree e le funzioni del polo; le linee evolutive del polo e le tipologie di attività insediabili; gli interventi necessari per aumentare l'efficienza del polo; gli interventi per il contenimento dei consumi idrici; gli interventi per il contenimento dei consumi energetici e le energie alternative; il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento; le eventuali previsioni di espansioni insediative; le risorse necessarie, i tempi di attuazione e la gestione delle opere.

Stazione ferroviaria di Faenza e nuovo scalo merci

L'impianto ferroviario costituisce, oggi, una barriera che taglia in due la città, provocando un allungamento dei percorsi ed una scarsa attrazione urbana, rispetto alle notevoli potenzialità del sito. I principali interventi strategici da attivare sul polo funzionale della stazione riguardano:

- la delocalizzazione dell'attuale scalo merci, insediato presso l'area ferroviaria in centro urbano, nella tratta Faenza-Ravenna, lungo il Naviglio;
- la realizzazione nell'area dell'ex scalo merci di un grande parcheggio multipiano, parallelo alla linea ferroviaria, con funzione anche di barriera acustica;
- lo spostamento nell'ex scalo merci dalla sede attuale di viale delle Ceramiche della stazione delle corriere, al fine di integrare al meglio l'interscambio;
- la realizzazione di una struttura edilizia nell'ex scalo merci, con funzioni miste e residenziali; è auspicabile la realizzazione "dell'albergo della Stazione" o, comunque, di ambienti per la ricettività;
- il prolungamento del sottopasso pedonale su via Filanda Nuova, dalla parte opposta dei binari;
- la realizzazione di un nuovo fronte della stazione, in via Filanda Nuova, semplice nella sua accentuata visibilità, che guarda la parte nord della città;
- lo studio del sottopasso ciclabile fra via Scalo Merci e via Masaccio;
- la realizzazione di un percorso che, dal nuovo centro commerciale nell'ex area Neri, colleghi il nuovo fronte della stazione sul lato nord;
- la riqualificazione del piazzale della stazione con una nuova pavimentazione ed illuminazione.

Parco delle Arti e delle Scienze e il distretto della logistica

Il polo è costituito da due componenti sinergici fra loro che rappresentano, da un lato, l'eccellenza della ricerca avanzata, e dall'altro, l'evoluzione dell'area a distretto della logistica. Il polo si caratterizza prevalentemente per il nuovo "Parco delle Arti e delle Scienze Evangelista Torricelli-Faventia" - di circa 7 ettari - il cui progetto, approvato nel 2005, è in fase di attuazione. Nell'area sono già presenti la sede ISTEC-CNR (Istituto di Scienza e Tecnologia dei materiali), il corso di laurea in tecnologia dei materiali ceramici dell'Università di Bologna, il corso di laurea in scienze enologiche,

Pagina a fianco. Il sistema dei parchi della città di Faenza previsti nel progetto del PSC: 110 ettari di nuove aree a verde, collegate da percorsi ciclopedonali in ambito naturalistico, che abbracciano l'intera città.

Pagine 76 e 77. Il sistema dei poli funzionali della città di Faenza; dall'alto: stazione ferroviaria; Parco delle Arti e delle Scienze e polo della logistica, polo sportivo, sistema fieristico, ospedale, vetrina commerciale.



la sede dell'ENEA, la sede dell'Agenzia Polo Ceramico e un edificio "incubatore di imprese", in corso di costruzione. Il Parco delle Arti e delle Scienze, da completare con le funzioni previste nel progetto, sarà arricchito con l'innovativo parco centrale che andrà esteso, utilizzando l'ambito del Canale Naviglio, anche alle aree fra la via Granarolo, la via S.Silvestro e oltre.

Se il Parco Bucci, per la sua impronta paesaggistica, fruitiva e creativa - pensato nel secolo scorso - è diventato uno dei luoghi più belli e attrattivi della città è un obiettivo imprescindibile del PSC quello di dotare la parte nord della città di un luogo altrettanto significativo, dove il paesaggio si integra con l'innovazione, con un uso diverso degli spazi a parco, con le esposizioni all'aperto, gli atelier, i bar, la multisala, gli artisti, il divertimento ecc. In sostanza, uno spazio pubblico multifunzionale, mutevole e dinamico, che prende spunto da ben più importanti situazioni europee e che va ritagliato alla scala del nostro territorio. Il Parco delle Arti e delle Scienze trae linfa da una ampia gamma di funzioni, integrate nell'area verde, e diventa un luogo ancora più radicato nella città.

La seconda componente del polo riguarda il distretto logistico che si sta espandendo, in maniera diversificata, nel quartiere centro nord grazie ad una viabilità che converge unitariamente sul casello autostradale e al progetto del nuovo scalo merci ferroviario. Per lo sviluppo del distretto è essenziale che vengano prioritariamente completati il primo tratto della circonvallazione in direzione Castel Bolognese (almeno fino alla via Lughese) ed il collegamento della via Granarolo con la via Emilia, lato Forlì. Per quanto concerne il sistema ferroviario è di grande importanza la bretella che consentirà il collegamento diretto dei treni provenienti da Forlì con la linea per Ravenna.



Faenza fiere e il polo sportivo

Anche in questo caso, il polo individuato nel PTCP è costituito da due componenti connesse fra loro; la prima riguarda la grande area sportiva e la seconda il sistema delle fiere ed esposizioni. Il polo sportivo è, già ora, localizzato nella parte sud-ovest della città, ed è composto da una pluralità di strutture che lo qualificano certamente, quanto a dimensioni, per un bacino di utenza decisamente sovracomunale. Strutture inserite in un contesto di parchi pubblici tematici e altre aree sportive minori, ma che, nell'insieme, fanno di questo polo sportivo un'area di grande livello e grandi prospettive.

Attualmente il centro sportivo occupa una superficie di 25 ettari e si caratterizza per:

- il PalaCattani (capienza 5.000 persone) con il grande parcheggio antistante;
- il PalaBubani (capienza 1.250 persone) con i parcheggi adiacenti.

Queste due strutture costituiscono le ragioni principali di un'attrazione extraurbana e si sostengono grazie ad una solida rete di altre attività consolidate; sono la quantità e la connessione di queste aree che fanno lievitare il rango del polo sportivo:

- il grande parco naturalistico "Bucci", di 84.400 mq, con un bacino attrattivo di livello sovracomunale;
- lo stadio "Bruno Neri" e il campo sportivo della Graziola, con la pista di atletica;
- le strutture sportive minori, ma adiacenti, quali la piscina comunale, il circolo tennis, la bocciofila, il campo arcieri, il campo baseball e il campo rugby;
- il campo da golf a 9 buche.

Mentre il PalaCattani e il PalaBubani sono due singole strutture consolidate, il polo sportivo si dovrà ampliare per rivolgersi ad un bacino ancora più vasto. Tale prospettiva è compatibile, grazie alla recente realizzazione dei sottopassi ferroviari, con l'assetto viario che viene ad essere ulteriormente irrobustito con il nuovo asse di attraversamento nord-sud. Le premesse per ampliare il polo sono rappresentate dalla acquisizione di nuove aree, con il sistema della perequazione. Le potenzialità



turistiche legate allo sport sono notevoli e Faenza può offrire uno spazio eccellente per le valenze paesaggistiche e per l'ubicazione strategica.

Più complessa è la seconda componente, fieristica ed espositiva. Attualmente la Fiera di Faenza occupa un'area di circa 28.000 mq, con una superficie espositiva di circa 3.900 mq; il PRG vigente prevede per l'area una trasformazione a destinazione residenziale. Il PSC conferma questa previsione e propone per il polo fieristico faentino la seguente evoluzione:

- le grandi fiere, che necessitano di spazi all'aperto, per esposizione di merci, possono essere localizzate nelle grandi aree adiacenti il PalaCattani, più compatibili, logisticamente, per quanto concerne la viabilità;
- le esposizioni che necessitano di ampi spazi coperti e percorsi organizzati vengono spostate al Palazzo delle Esposizioni, nel centro della città, già servito da una buona accessibilità. Il nuovo parcheggio multipiano dell'ospedale, quello di piazza Rampi e gli altri, diffusi nelle adiacenze, con le adeguate informazioni elettroniche, sono in grado di assolvere all'esigenza della sosta; esigenze che, in caso di eventi eccezionali, possono essere parzialmente assolte dai parcheggi del polo sportivo, collegati con navette occasionali;
- il recupero del Palazzo delle Esposizioni, oggi scarsamente utilizzato, si pone nell'ottica di rendere più attrattivo il centro storico, con la possibilità di creare una grande piazza coperta, con una struttura vetrata nell'attuale cortile; il Palazzo delle Esposizioni ha una superficie di 3.500 mq a cui vanno aggiunti 550 mq di cortile;
- le esposizioni che hanno necessità di essere particolarmente visibili, di dimensioni contenute, vengono localizzate nel Palazzo del Podestà, a fianco della torre civica, attraverso un importante progetto di adeguamento in corso.

Si prefigura per Faenza un'articolazione fieristica ed espositiva che trova di volta in volta una giusta collocazione a seconda del tema; emerge chiara la volontà di fare ritornare nel centro della città molte esposizioni, con l'obiettivo di avere sempre più turisti nel centro storico, area in cui sono localizzati tutti i servizi per una accoglienza qualitativa e diffusa.

Ospedale di Faenza

Il polo funzionale dell'ospedale si sviluppa su una superficie di circa 33.000 mq, è facilmente raggiungibile, per la sua collocazione ai margini del centro storico, sia dal bacino collinare che da quello di pianura. Fra tutti i poli, questo è quello al quale il PSC attribuisce maggiore importanza; per questa ragione vanno prioritariamente programmati gli interventi di adeguamento e innovazione dell'area e, contestualmente migliorata l'accessibilità all'area. Il PSC, riguardo a quest'ultimo punto, inserisce fra gli interventi essenziali l'ampliamento del parcheggio esistente con una struttura multipiano - che aumenta i posti auto da 380 a 500 - compatibile con l'impronta paesaggistica di viale Stradone. Quest'opera costituisce una delle priorità assolute del PSC ed eleva, diminuendone le criticità, il livello del polo funzionale dell'ospedale.

La vetrina commerciale presso il casello autostradale di Faenza

Il PSC prospetta l'evoluzione e l'ampliamento dell'attuale polo commerciale di Faenza fino a formare la cosiddetta "vetrina autostradale". Il grande valore strategico dell'area è assicurato, in primis, dalla sua visibilità e poi dall'accessibilità diretta da importanti assi viari e dalla vicinanza allo scalo merci ferroviario ed al casello autostradale; in questo polo commerciale di livello superiore sono insediabili: il grande esercizio non specializzato a prevalenza alimentare; i grandi e medi esercizi non specializzati a prevalenza non alimentare; gli esercizi specializzati nel dettaglio di prodotti tradizionali; le attività di servizio alla casa, alla persona e paracommerciali; i pubblici esercizi; le attività non commerciali compatibili.



Oltre che per gli adeguamenti della viabilità - già contenuti nell'accordo territoriale stipulato fra il comune di Faenza e la provincia di Ravenna nel 2007 - il polo commerciale si pone all'attenzione nazionale per una serie di azioni strategiche che riguardano in via di principio le seguenti tematiche: la qualità dell'architettura e dell'insediamento, il contenimento dei consumi energetici ed idrici, le pareti verdi, il parcheggio con una grande quantità di alberature di alto fusto, l'installazione di impianti fotovoltaici, l'utilizzo del calore proveniente da un'industria vicina e la realizzazione di un grande spazio di uso pubblico all'interno del centro finalizzato alla valorizzazione e alla promozione delle tipicità del territorio. Per migliorare l'accessibilità dell'area, alleggerendo il traffico sull'attuale cavalcavia e assicurando un sistema viario a vasi comunicanti, nel PSC si evidenzia la necessità di prevedere un nuovo ponte sull'autostrada A14 Bologna-Taranto.

■ I pixel delle eccellenze

Già il PTCP della Provincia individua azioni e progetti puntuali che caratterizzano, anche per la loro valenza locale, il territorio dei Comuni associati; gran parte di questi progetti rientrano in azioni più generali e con valenza strutturale, a cui il PSC ha dedicato specifiche valutazioni (le infrastrutture, il Parco della Vena del Gesso, i centri storici, i poli funzionali, le reti territoriali). Di seguito si vogliono evidenziare le azioni che fuoriescono da quelle più generali sopraccitate, ma che rappresentano, pur nella loro specificità, un elemento di valorizzazione dell'intero Ambito. Si tratta di azioni che necessitano del coordinamento di tutti i Comuni e i cui conseguenti benefici sono sovracomunali.

Le azioni previste per i Comuni collinari sono le seguenti:

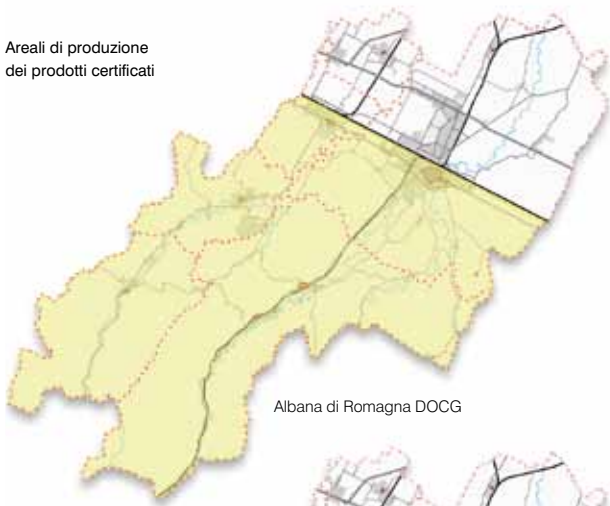
- sperimentare un programma di azioni per il risparmio energetico e l'impiego delle fonti rinnovabili, individuando anche aree dedicate;
- istituire il distretto rurale locale per il coordinamento di iniziative riguardanti i marchi regionali e locali di qualità; le filiere agroalimentari di prodotti tipici; i consorzi di produttori di prodotti di qualità; le aziende a produzione biologica; la commercializzazione di prodotti tipici; la promozione dei marchi DOC, DOCG, DOP e IGP dell'area collinare; la promozione di prodotti tipici dell'Appennino, da integrare fortemente con le reti ecologiche e i percorsi tematici; la valorizzazione del ruolo provinciale del macello intercomunale di Brisighella;
- elaborare un piano di marketing territoriale online per l'offerta, a fini residenziali e turistici, del patrimonio di edilizia rurale rivolgendosi, anche e soprattutto, a mercati stranieri (censimento degli immobili, tipologie di richieste e di offerta, costruzione di un sito divulgativo, ecc.).

Per i Comuni di pianura si evidenziano le seguenti azioni:

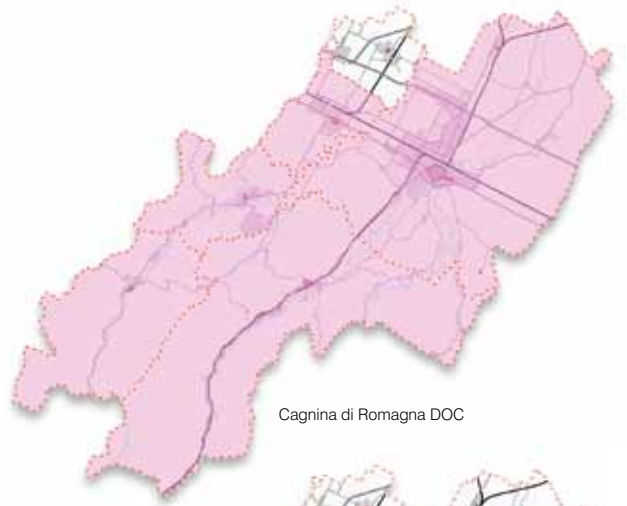
- realizzare l'acquedotto industriale;
- completare la distribuzione secondaria del Canale Emiliano Romagnolo;
- completare le casse di espansione sul torrente Senio e in adiacenza al Canale dei Molini, anche con valenza ambientale e naturalistica;
- individuare l'eventuale localizzazione (nel POC) delle casse di espansione in adiacenza al Lamone, a monte di Faenza.

Oltre a questi progetti, che interessano trasversalmente più Comuni, il PSC prevede una serie di singole iniziative - o progetti puntuali - di rilievo comunale, che vengono evidenziati nell'impianto strutturale di ogni singolo Comune; sono progetti, in genere già noti, che si ritiene necessario sottoporre all'attenzione pubblica, per fare convergere coerentemente le risorse necessarie per la loro valorizzazione.

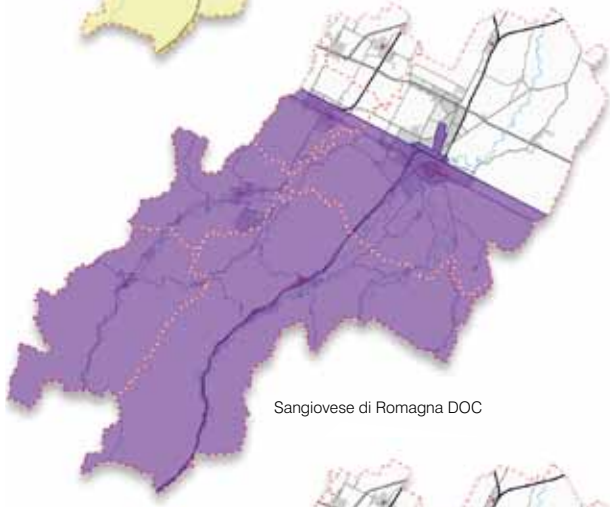
Areali di produzione
dei prodotti certificati



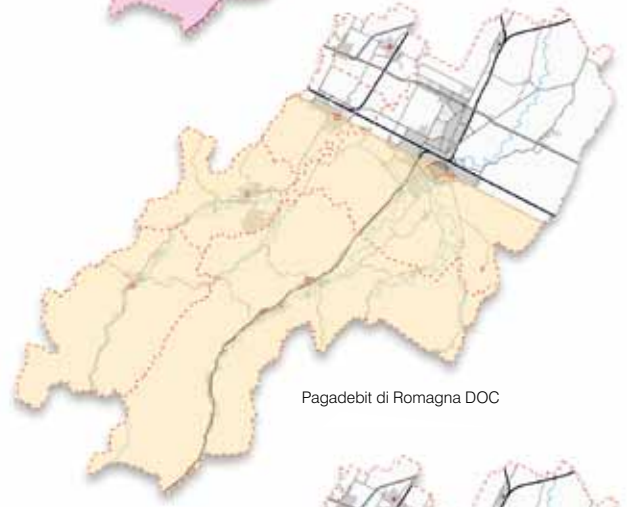
Albana di Romagna DOCG



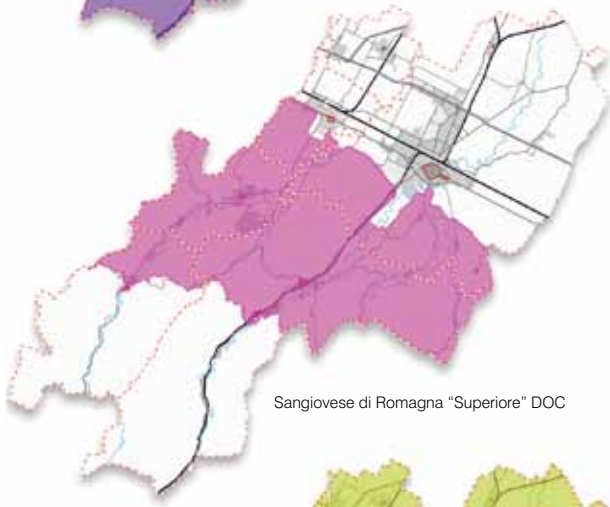
Cagnina di Romagna DOC



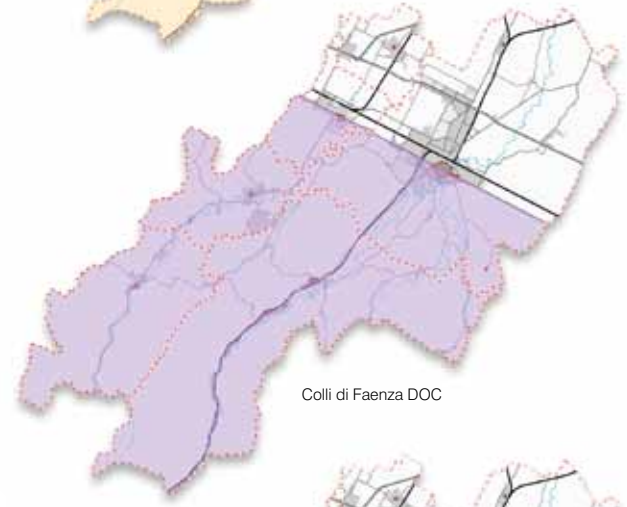
Sangiovese di Romagna DOC



Pagadebit di Romagna DOC



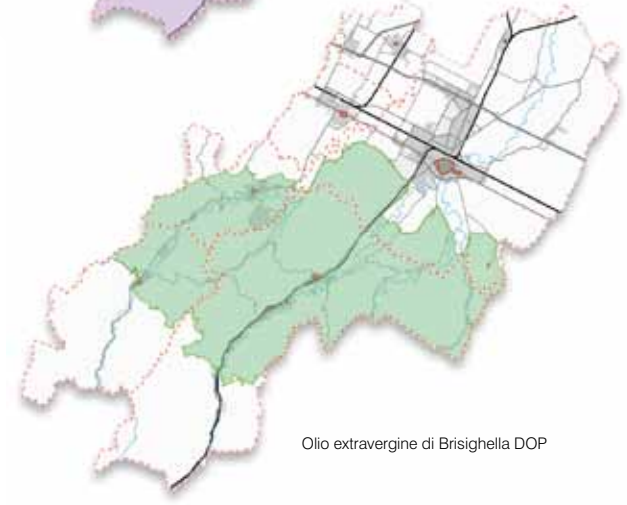
Sangiovese di Romagna "Superiore" DOC



Colli di Faenza DOC



Trebbiano di Romagna DOC



Olio extravergine di Brisighella DOP



3.3 Le reti territoriali: la promozione

Le potenzialità attrattive di un territorio si fondano, oltre che sulle strategie di valorizzazione e divulgazione delle proprie, grandi, eccellenze, sulla capacità di offrire attrazioni che possano rispondere alle più svariate esigenze dei fruitori. Il PSC si pone l'obiettivo di valorizzare al massimo questa rete di percorsi tematici che, se messi a regime e connessi fra di loro, sono in grado di attrarre sul territorio una notevole quantità di fruitori e di promuovere l'intero territorio.

■ Le reti ecologiche

Le reti ecologiche derivano dai grandi sistemi ambientali, a verde puntuale o lineare, che attraversano e si sviluppano sul territorio. La costruzione e il potenziamento della rete ecologica, per i sei Comuni dell'Ambito, non è l'ennesimo progetto di valorizzazione ambientale, bensì rappresenta un sistema più complesso, da cui dipende la tenuta stessa del territorio urbanizzato. In questa fase di pianificazione strutturale i Comuni associati hanno sviluppato, in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la ValSAT, le condizioni operative per la costruzione della rete ecologica, le connessioni con gli altri sistemi e le principali modalità per attuarla.

Questa rete, alla stregua di quella delle infrastrutture, garantisce che il territorio si possa sviluppare in maniera armonica e, soprattutto, in maniera sostenibile. Alla maglia delle infrastrutture, essenziale per la tenuta economica del sistema, sono connessi i nuovi ambiti di trasformazione; la maglia ecologica, nel contempo, preserva il livello ambientale del territorio e ne promuove lo sviluppo, mediante l'ampliamento delle possibilità turistiche, con i percorsi tematici. Per i Comuni della collina (Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme) il futuro economico e le possibilità di sviluppo dipendono proprio dall'incremento del turismo, la cui valorizzazione dipende da scelte coerenti e precise. Connessi al sistema infrastrutturale e a quello ecologico, si sviluppano i grandi progetti che elevano il tono del territorio: il rilancio dei centri storici, lo sviluppo dei poli funzionali, la promozione del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e i progetti puntuali; in queste poche righe è rappresentato il sostanziale ideogramma della struttura del PSC, che si completa con un quadro di necessità di espansione, da valutare e approfondire nei POC. Anche i nuovi quartieri, sui quali, per le più ovvie aspettative, si concentra l'attenzione, dipendono e sono conseguenza dello schema sopra delineato: quartieri di biourbanistica, tenuti assieme da una robusta struttura di reti ambientali e infrastrutturali.

In sintesi, in riferimento alle reti ecologiche prospettate, il PSC si pone le seguenti finalità:

- individuare gli spazi naturali e seminaturali esistenti, cercando di completare i collegamenti ambientali e realizzare i corridoi ecologici;
- considerare e progettare le aree a standard e quelle a verde privato come elementi funzionali alla rete, specialmente nelle aree urbane interessate dalla rete ecologica;
- promuovere, attraverso le reti ecologiche, il sistema delle eccellenze territoriali, rafforzandone la valenza in termini fruitivi e tematici;
- attribuire le funzioni di rete ecologica a corsi d'acqua, canali, laghetti e alle loro 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.

La rete ecologica del territorio non è equiparabile ad parco pubblico lineare, ma, essendo rappresentata da una pluralità di spine verdi, prevalentemente private, costituisce una insostituibile dotazione ecologico-ambientale. Quando la rete attraversa la città si ramifica in una pluralità di spazi, in questo caso prevalentemente pubblici,

Aree di vocazione fauna stanziale

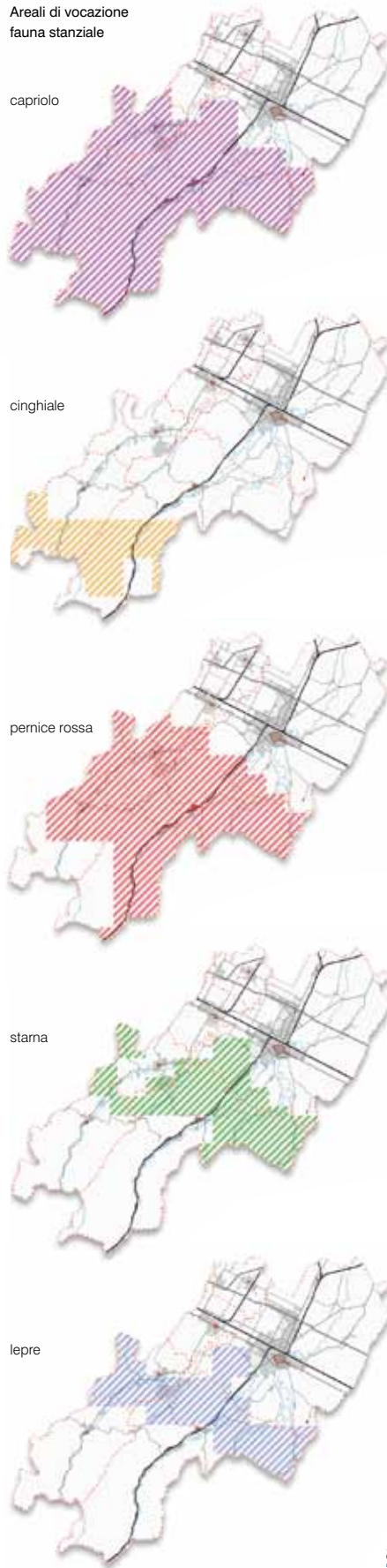
capriolo

cinghiale

pernice rossa

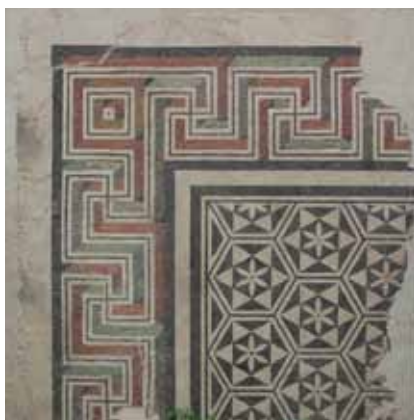
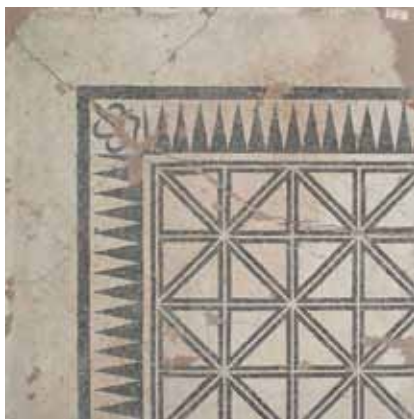
starna

lepre



Pagina 80. La romanica pieve Thò, eretta attorno al V secolo e ricostruita tra l'XI e il XII nel comune di Brisighella lungo la via che conduceva da Ravenna a Firenze.

In questa pagina. Dall'alto: mosaico policromo (V secolo d.C.) proveniente da via Dogana a Faenza e raffigurante la presentazione delle armi ad Achille; mosaico in bianco e nero (I secolo d.C.) proveniente da via Pasolini a Faenza e raffigurante disegni geometrici di notevole prestigio; mosaico (I secolo d.C.) proveniente sempre da via Pasolini a Faenza e raffigurante motivi in bianco e nero con cornice policroma caratterizzata da motivi a meandri.



con funzioni fortemente aggregative, per poi ricomporsi e confondersi con lo spazio rurale. La rete ecologica di livello provinciale viene confermata e potenziata dal PSC, attribuendo le seguenti valenze fruibili e ambientali ai nuovi tratti.

Rete ecologica in cui privilegiare la fruibilità con percorsi ciclopedonali

Interessa il tratto di torrente Senio, che da Riolo Terme arriva a Castel Bolognese, spostandosi poi sul Canale dei Molini, fino ad oltrepassare Solarolo. Per quanto concerne il fiume Lamone, la rete coinvolge il tratto fra Brisighella e Faenza, per poi ricongiungersi nel Canale Naviglio, fino a Granarolo e da qui fino al confine.

Rete ecologica in cui privilegiare le valenze ambientali

Tutti gli altri tratti della rete ecologica rientrano in questa casistica: il torrente Senio da Casola Valsenio a Riolo Terme e da Castel Bolognese al confine comunale, il Lamone a valle di Faenza, il Marzeno e il torrente Samoggia, il rio Cosina e il fiume Montone, il rio Sanguinario e il fiume Santerno.

In questa seconda tipologia, la valenza ambientale non esclude la possibilità di integrazione con percorsi ciclabili (sulle sommità arginali o al loro fianco), normalmente, però, sarà la riscoperta degli alvei di alcuni tratti fluviali di grande interesse paesaggistico (da Riolo Terme a Casola Valsenio) a far emergere quel dimenticato e meraviglioso ambiente. L'attuazione della rete ecologica (lineare e puntuale) prevista nel PSC è demandata nel dettaglio al POC, per quel che riguarda la quantità, e al RUE, per quel che riguarda la disciplina. La rete ecologica dovrà essere concretamente attuata anche applicando tecniche compensative quali:

- l'acquisizione di nuove aree pubbliche attraverso la perequazione compensativa (volume da realizzare a distanza);
- gli accordi su aree private di connessione ecologica e di integrazione paesaggistica, da far attrezzare ai privati stessi attraverso la perequazione compensativa (volume da realizzare a distanza);
- la possibilità di mettere a disposizione le aree acquisite gratuitamente dal Comune nell'ambito delle nuove trasformazioni, per ricevere il volume privato o per impostare permutate finalizzate a importanti azioni ecologiche di interesse generale;
- la realizzazione delle fasce di ambientazione, mediante piantumazioni autoctone lineari di prima grandezza, in associazione al progetto delle nuove infrastrutture;
- i nuovi permessi di costruire, sia in ambito urbano che rurale, devono contenere lo standard di dotazione ecologica; nel primo caso questo sarà costituito dal verde privato (quantità e consistenza), nel secondo caso sarà un'estensione di elementi naturali (prestazioni). Quando non sarà possibile la realizzazione delle dotazioni ecologiche nell'ambito di intervento, potrà essere consentita la realizzazione a distanza;
- le aree di uso pubblico che non risultano necessarie alla realizzazione delle dotazioni territoriali possono essere cedute (con moltiplicatore) a distanza;
- la monetizzazione delle dotazioni territoriali (aree ad uso pubblico, standard privato, ecc.) è finalizzata all'acquisizione di aree, al potenziamento ed alla realizzazione della rete;
- per gli interventi non connessi alla attività agricola, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, possono essere attivate opere di riqualificazione ambientale funzionali alla rete;
- attraverso un sistema di incentivi, da associare ai permessi di costruire o ai Piani Urbanistici Attuativi, vengono previsti ulteriori interventi in aree private, funzionali alla rete ecologica.

Come si può vedere, seguendo molteplici opzioni strategiche, il RUE potrà appro-

fondire concretamente un progetto di reale fattibilità della rete ecologica intercomunale che, per essere maggiormente attrattiva dovrà estendersi anche alla rete delle eccellenze, rispettandone le finalità e le caratteristiche. I cosiddetti rami minori, o percorsi tematici, aggiungono valore all'ambiente naturale; senza questi percorsi la stessa rete ecologica, pur essenziale, non confluirebbe in una visione di sviluppo economicamente e tecnicamente sostenibile del territorio. I percorsi che brevemente andremo qui di seguito a delineare, sono rami della stessa grande rete ecologica e possono, quindi, utilizzare le strategie attuative precedentemente indicate.

■ Il percorso archeologico

L'interesse, in questo caso, si sposta alle radici e alla storia di un passato lontano. Il percorso archeologico prende spunto dalla centuriazione romana del territorio di pianura e si snoda per andare a segnalare i siti maggiormente significativi, raccontandone le ragioni, i contenuti, i luoghi, i musei e le raccolte dove sono organicamente visibili i reperti. Si crea una naturale corrispondenza, per un turismo didattico e specialistico, fra oggetto visibile e territorio, per attestare il senso di appartenenza ad un'area che ha le radici agli albori della civiltà. Si individuano un insieme di siti caratterizzati da valenze storico-archeologiche che costituiscono tappe per percorsi turistico-conoscitivi, suddivisi in differenti gruppi tematici in relazione all'argomentazione e al periodo storico di riferimento:

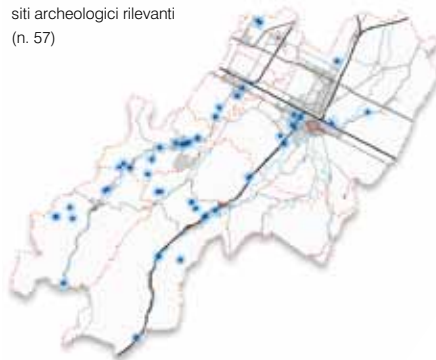
1. Valle del Lamone: un percorso storico
 - 1.a Percorso del periodo preistorico e protostorico
 - 1.b Percorso del periodo romano (regolarizzazione via Faventina, siti e toponimi)
 - 1.c Percorso dell'epoca medioevale
2. Centuriazione romana e croci viarie: un elemento di continuità topografica
 - 2.a Siti della centuriazione romana di pianura
 - 2.b Croci viarie nel territorio centuriato
3. Castelli e pievi di epoca medioevale
4. Grotte dell'Appennino fra archeologia e ambiente

Il Quadro Conoscitivo del PSC evidenzia e raccoglie in una specifica carta tematica i siti storico-archeologici (descritti singolarmente nella relazione di Piano) che possono diventare le tappe di percorsi storico-archeologici che si intrecciano fra di loro e con le altre eccellenze del territorio nei più svariati modi possibili.

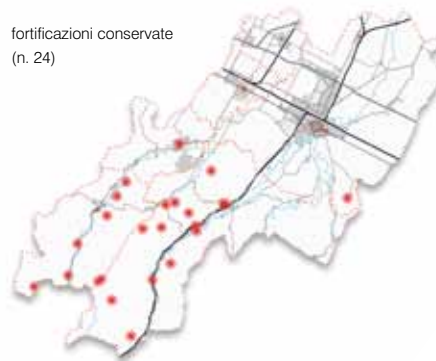
Le azioni strategiche che il PSC mette in campo riguardano la realizzazione di una struttura museale a Faenza e la realizzazione di percorsi archeologici sul territorio. La realizzazione di una struttura museale a Faenza, in associazione alla Pinacoteca recentemente riaperta permetterà il trasferimento parziale del prezioso materiale attualmente conservato nei depositi del palazzo Mazzolani e consentirà di portare alla luce una collezione, per certi versi unica, che troverà così una maggior valorizzazione, proprio per la stretta connessione con la Pinacoteca Comunale. Contestualmente alla creazione di questa nuova esposizione di pezzi eccellenti, il PSC conferma la necessità di un grande spazio a deposito, di livello provinciale, che possa prestarsi ad occasioni di studio, lavoro, ricerche; tale deposito di materiale archeologico dovrà essere acquisito in proprietà dall'amministrazione comunale al fine di garantire un'adeguata conservazione e consultazione di pregiati reperti antichi.

In ambito urbano ed extraurbano è l'aspetto didattico e conoscitivo da promuovere quale azione prevalente; per questo il PSC incentiva la realizzazione di percorsi archeologici territoriali che, supportati da pannelli informativi e storici sui siti, rappresentano una vera e propria lezione dal vero della storia degli insediamenti.

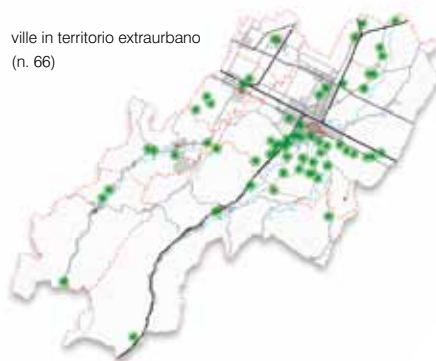
siti archeologici rilevanti
(n. 57)



fortificazioni conservate
(n. 24)



ville in territorio extraurbano
(n. 66)

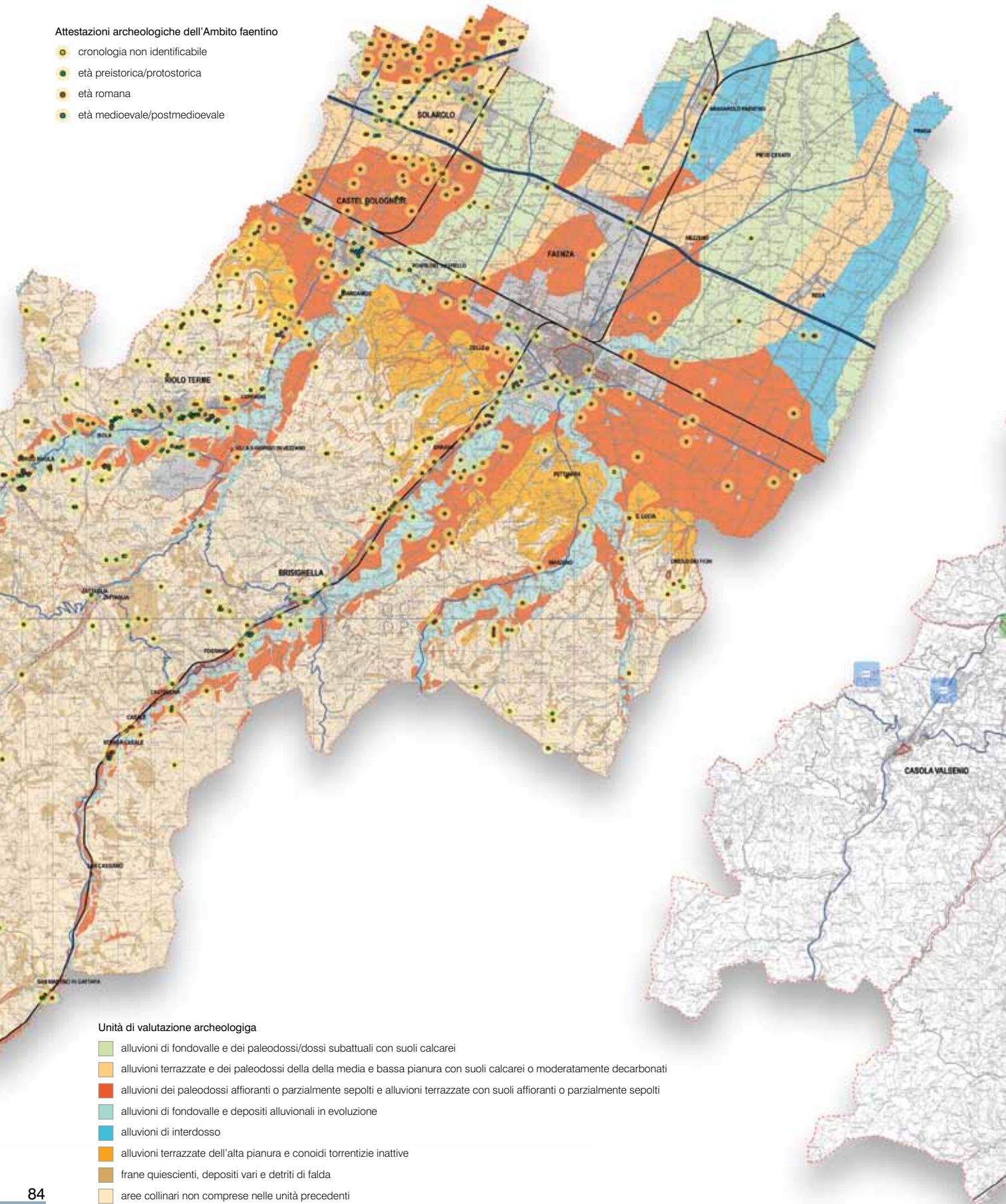


chiese in territorio extraurbano
(n. 172)



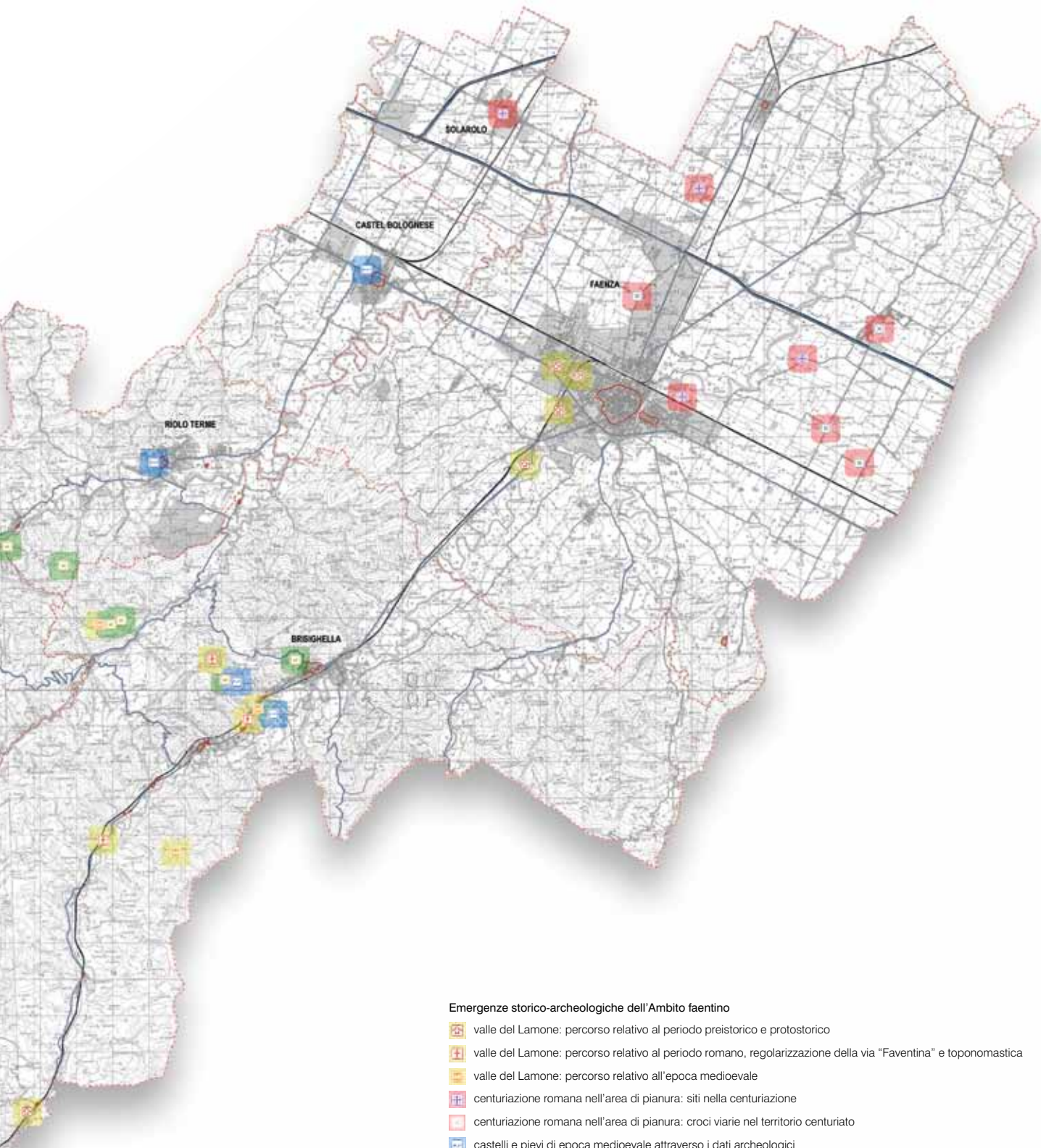
Attestazioni archeologiche dell'Ambito faentino

- cronologia non identificabile
- età preistorica/protostorica
- età romana
- età medioevale/postmedioevale










Unità di valutazione archeologica

- alluvioni di fondovalle e dei paleodossi/dossi subattuali con suoli calcarei
- alluvioni terrazzate e dei paleodossi della della media e bassa pianura con suoli calcarei o moderatamente decarbonati
- alluvioni dei paleodossi affioranti o parzialmente sepolti e alluvioni terrazzate con suoli affioranti o parzialmente sepolti
- alluvioni di fondovalle e depositi alluvionali in evoluzione
- alluvioni di interdosso
- alluvioni terrazzate dell'alta pianura e conoidi torrentizie inattive
- frane quiescenti, depositi vari e detriti di falda
- aree collinari non comprese nelle unità precedenti



Emergenze storico-archeologiche dell'Ambito faentino

-  valle del Lamone: percorso relativo al periodo preistorico e protostorico
-  valle del Lamone: percorso relativo al periodo romano, regolarizzazione della via "Faventina" e toponomastica
-  valle del Lamone: percorso relativo all'epoca medioevale
-  centuriazione romana nell'area di pianura: siti nella centuriazione
-  centuriazione romana nell'area di pianura: croci varie nel territorio centuriato
-  castelli e pievi di epoca medioevale attraverso i dati archeologici
-  grotte dell'Appennino fra archeologia e ambiente





■ Il percorso delle fortificazioni

In questo caso l'interesse si sposta sul medioevo e sulle molteplici testimonianze che questo periodo ha lasciato nel faentino. Le architetture fortificate (esistenti e perdute) sono un tema, quanto mai attuale, che riveste una capacità di attrazione turistica sempre maggiore. Si parte dalle città, con i loro sistemi fortificati di mura, torrioni e rocche, per poi distendersi lungo le vallate, scoprendo un patrimonio unico di torri, e case torri, poco conosciute. Sulla base degli studi del Quadro Conoscitivo, il sistema fortificato, che sia pubblico o privato, puntuale o continuo, urbano od extraurbano, è in ogni caso sottoposto dal PSC a rigorosa tutela conservativa: in genere, si tratta dell'apice della storia costruttiva del nostro territorio, che assume un particolare valore quando punteggia il territorio rurale.

Il PSC indirizza i POC e il RUE ad individuare strumenti attivi di valorizzazione e conservazione di tali eccellenze attraverso i seguenti interventi:

- preventiva costituzione di un progetto tematico che porti, attraverso targhe informative e pannelli, a far conoscere e a valorizzare il patrimonio, con finalità didattiche e turistiche, in associazione ai percorsi del benessere;
- finanziamenti pubblici, da erogare prioritariamente per le strutture fortificate pubbliche (rocche, sistemi murati, torrioni e torri) che costituiscono un forte elemento di attrazione turistica;
- forme di incentivazione e compensazione per i sistemi fortificati privati sparsi nel territorio rurale (torri e case torri); tali strategie, da individuarsi nei POC e da attuarsi in stretta connessione con interventi di recupero e di inserimento nei percorsi delle eccellenze pubbliche possono concretizzarsi in uno specifico incentivo volumetrico e/o di destinazione (da identificare nel rispetto della più rigorosa tutela delle matrici originarie); oppure in una specifica attribuzione di volumetria compensativa da realizzare a distanza in aree compatibili.

■ Il percorso delle case e ville rurali

Il percorso delle case e delle ville rurali è un'occasione di studio per chi vuole risalire alle origini della casa contadina e del suo modo di porsi in relazione al territorio. È necessario "Conoscere il passato per capire il presente e immaginare il futuro"; forse per questa ragione è in atto un forte interesse per il riuso del patrimonio rurale, anche se, a volte, inconsapevolmente, tale interesse porta ad azioni ed interventi discutibili. Il percorso vuole evidenziare i complessi rurali autentici, distinguendo per aree geografiche le tipologie costruttive omogenee: la casa di pianura, quella appenninica e quella di montagna. Si scoprirà che la differenza fra la casa di pianura, a Solarolo, e quella di montagna, a Casola Valsenio, è maggiore della distanza che le separa. Anche in questo caso il PSC, al fine di salvaguardare i complessi rurali storicamente conservati, indirizza POC e RUE ad individuare strumenti di valorizzazione anche attraverso le seguenti strategie: predisposizione di un progetto tematico con finalità didattiche e turistiche (targhe informative, ecc.); predisposizione di specifici incentivi, associati ad azioni di interesse turistico e ricettivo generale, per determinate tipologie di immobili; attivazione di interventi di riqualificazione ambientale.

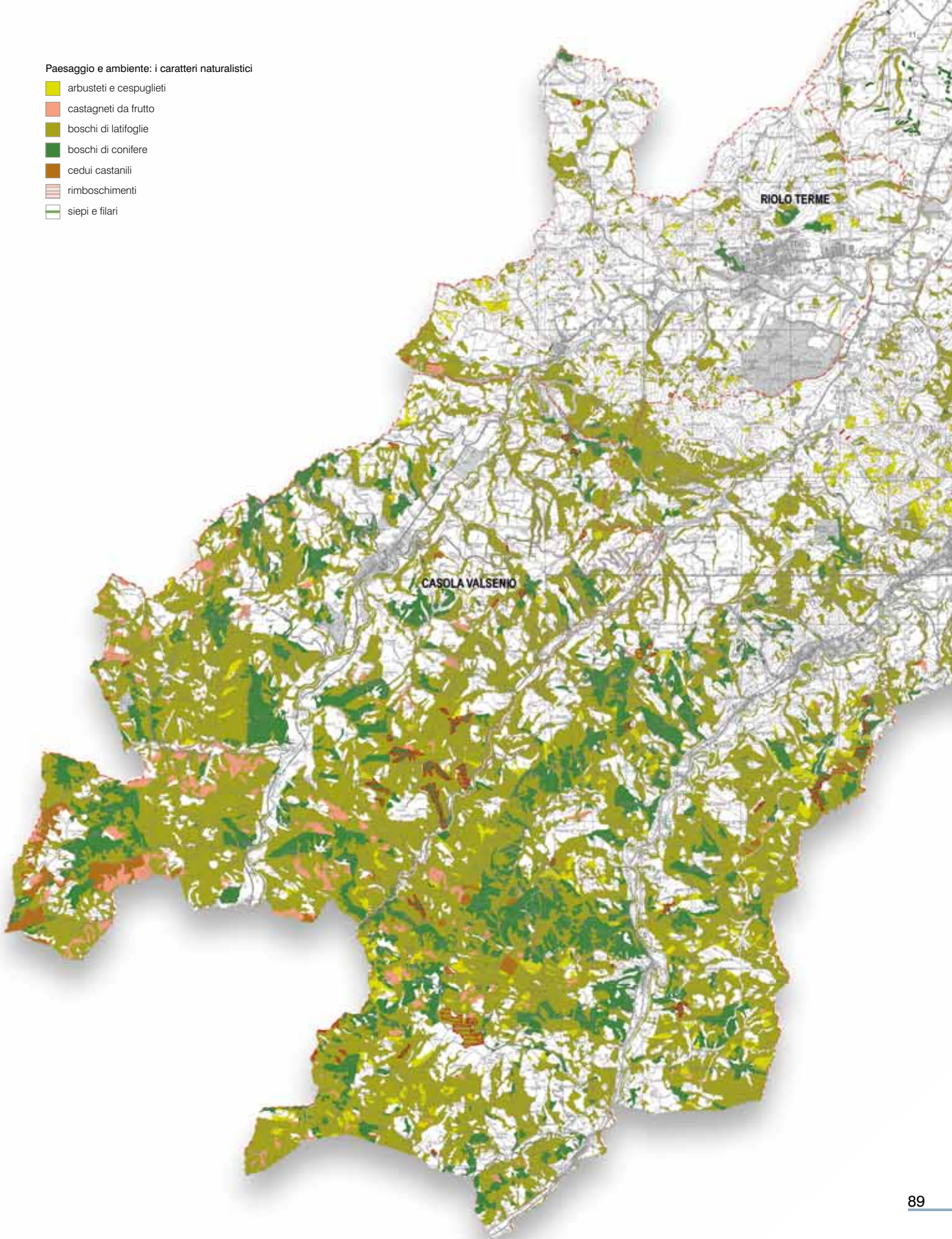
■ Il percorso degli edifici religiosi extraurbani

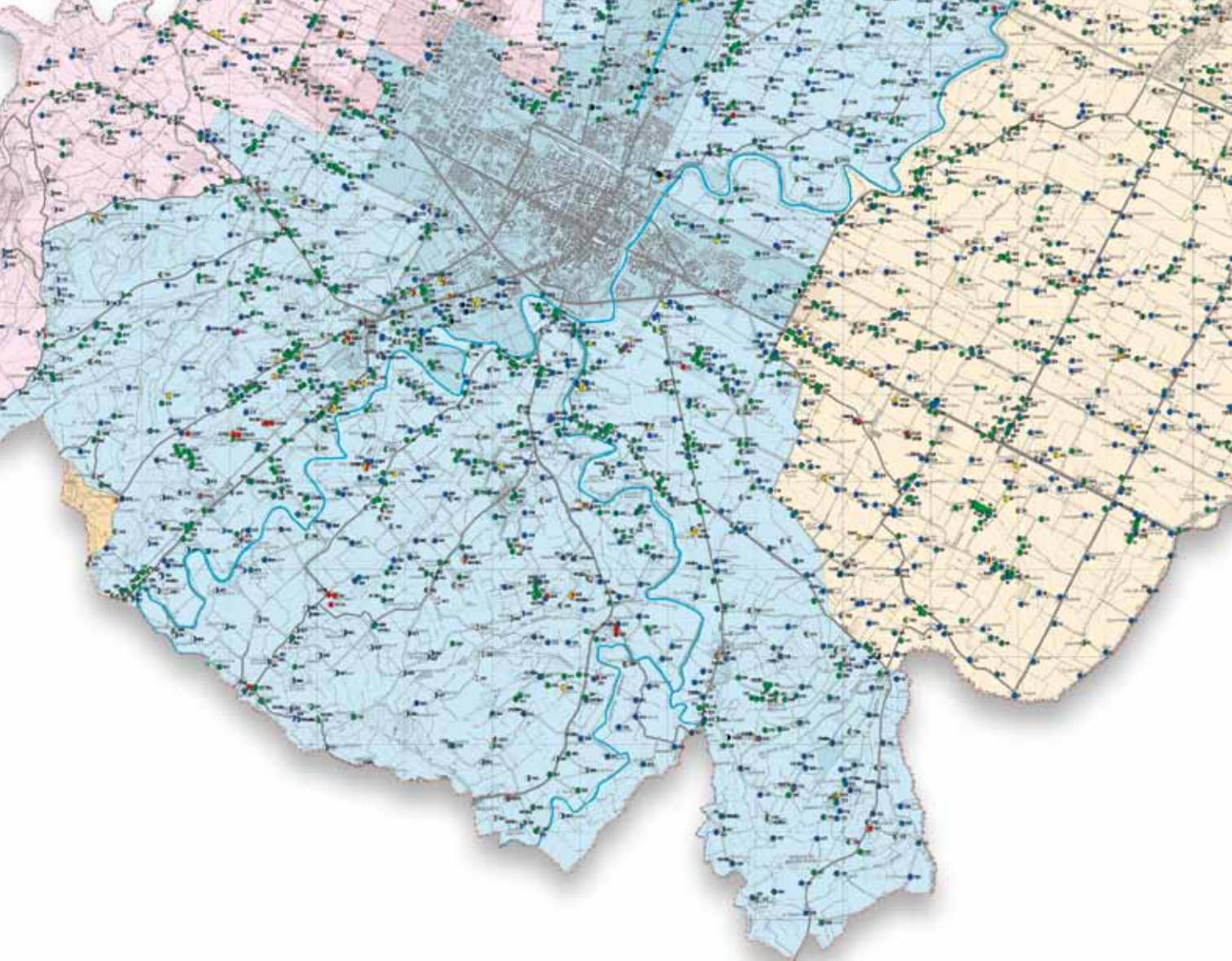
Le chiese storiche, i conventi, le pievi, i cimiteri, i complessi parrocchiali, le edicole e i pilastri votivi punteggiano, dalla pianura alla montagna, il territorio rurale e ne costituiscono dei punti di indubbio interesse, alimentato in alcuni casi dalla amenità dei luoghi, in altri, dalla ricchezza degli ambienti interni. Gli edifici religiosi extraurbani sono, comunque, ulteriori punti di una rete insediativa rurale su cui convergono, in generale, le ragioni di insediamenti sparsi residenziali. Le azioni da individuare nei POC e nel RUE possono essere analoghe a quelle delle case rurali di pregio storico.



Paesaggio e ambiente: i caratteri naturalistici

-  arbusteti e cespuglieti
-  castagneti da frutto
-  boschi di latifoglie
-  boschi di conifere
-  cedui castanili
-  rimboschimenti
-  siepi e filari





Faenza: censimento degli edifici di valore storico-architettonico, culturale-testimoniale in ambito rurale. I colori di fondo indicano la suddivisione delle zone di censimento; i simboli colorati indicano il valore dell'edificio e il numero richiama la scheda di censimento. Nell'intero Ambito faentino i simboli rossi e gialli indicano i 504 edifici di valore storico-architettonico che coprono il 7% del patrimonio edilizio rurale; i simboli blu indicano i 3.877 edifici di valore culturale-testimoniale che coprono il 57% del patrimonio edilizio rurale; i simboli verdi indicano i 2.510 edifici senza valore che coprono il restante 36%.

■ Il percorso paesaggistico e ambientale

Se si deve identificare la connotazione più significativa dell'Ambito faentino, questa, senza dubbio, è rappresentata dalla ricchezza e della diversificazione paesaggistica e ambientale, con il suo apice nei territori di collina. Un paesaggio in gran parte modellato dall'uomo nei secoli, con alcune aree di grande pregio naturalistico, che funge da collante per la valorizzazione e la messa in rete di tutte le eccellenze puntuali del territorio. Ecco perché la rete paesaggistico-ambientale sovrasta, come importanza, le altre; in pratica ne assicura la sopravvivenza, ne mantiene la memoria anche qualora, per cause passate, l'oggetto fisico non esista più. Soprattutto, consente di mantenere la sostenibilità ambientale di un vasto territorio che, specialmente in pianura, è soggetto ad essere ulteriormente urbanizzato; questi ambienti sono i polmoni territoriali che coprono uniformemente le unità di paesaggio "della collina romagnola", "della vena del gesso" e "dell'alta collina romagnola", mentre interessano puntualmente l'unità della "centuriazione". L'obiettivo del PSC è incrementare un turismo sostenibile che si ramifichi in una molteplicità di nicchie attrattive. In questa maglia paesaggistico-ambientale sono comprese la viabilità panoramica e storica, i calanchi, i gessi, i boschi, i parchi rurali, gli alberi monumentali, i rocchi di caccia, le grandi vedute panoramiche, i canali, i mulini, le chiuse, le fornaci, le vecchie stazioni e i geotopi, che sottopongono all'attenzione pubblica le aree significative

sotto l'aspetto geologico. È evidente che questo progetto tematico (paesaggio ed ambiente), da predisporre nel dettaglio all'interno dei POC e del RUE, è strettamente connesso alla rete ecologica e ne garantisce, in un certo senso, l'interesse turistico e fruitivo. L'attuazione di questa eccezionale azione potrà essere concretamente attivata con le stesse tecniche compensative previste per la rete ecologica e generalmente sovrapposta a questa specifica azione.

■ Il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia

Se i temi finora descritti sono volti ad attrarre un turismo più interessato alle varie fasi della storia e alla natura, in questo caso lo sguardo è rivolto ai luoghi delle attività del tempo libero, rappresentati dai centri termali e di benessere, dalle esposizioni museali, dai teatri storici, dai comprensori golfistici e dalle sagre di prodotti tipici.

Il territorio faentino è ampiamente interessato dalla presenza di queste strutture che rappresentano l'apice di un turismo teso al benessere e che si rivolge all'ambiente urbano e alla sua storia. Turismo che entra in sinergia sia con i percorsi enogastronomici che valorizzano le particolarità e le esclusività di un territorio estremamente ricco nelle sue diversità geografiche e storiche, sia con le numerose sagre ed eventi cittadini che ne accentuano la piacevolezza e l'accoglienza. Il PSC indica, per i POC e il RUE le seguenti strategie, da associare a una serie di percorsi tematici aventi una finalità prevalentemente turistica:

- predisposizione di un progetto tematico finalizzato alla costruzione di una rete di percorsi enogastronomici e delle tipicità, ai quali associare l'ampliamento della offerta ricettiva, ricreativa e del tempo libero negli agriturismi rurali;
- conferma sostanziale delle destinazioni d'uso ricettive, per evitare di impoverire l'offerta turistica;
- ampliamento del polo sportivo con il campo da golf "Le cicogne" nel centro urbano di Faenza.

Alcuni spunti, non esaustivi, possono essere rappresentati dai seguenti percorsi.

"La Strada del Sangiovese": interessa i comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme e Castelbolognese ed interseca, in successione, le valli del Marzeno, del Lamone e del Senio, ai confini con la Romagna toscana (il versante romagnolo del Mugello), collegando il territorio attraverso numerose aziende e ristoranti che si occupano di degustazione e vendita di prodotti tipici certificati come i vini DOC e DOCG di Romagna (Albana, Sangiovese, Sangiovese Superiore, Trebbiano, Cagnina, Pagadebit e Colli di Faenza), l'olio extravergine di oliva DOP di Brisighella e i prodotti IGP (pera e pesca di Romagna, pesca nettarina, scalogno di Romagna).

"La Corolla delle Ginestre": percorsi di trekking a cavallo, a piedi e in mountain bike. Si estende nei comuni di Casola Valsenio, Brisighella e Riolo Terme lungo itinerari che permettono di cogliere appieno la ricchezza dell'ambiente e il patrimonio storico e architettonico di questi luoghi.

"La strada della Lavanda": strada che taglia trasversalmente, all'altezza di Casola Valsenio, la vallata del Senio, congiungendo Zattaglia (nella valle del Sintria), Casola Valsenio e Fontanelice. Lungo il percorso sono state realizzate numerose aiuole costituite dall'essenza che dà il nome alla strada.

"Il Giardino delle Erbe": situato nei pressi di Casola Valsenio. È un giardino botanico creato con l'obiettivo di conservare e coltivare piante di interesse medicinale e aromatico; svolge un'importante funzione didattica e divulgativa, garantendo la conservazione di oltre 400 specie di erbe autoctone e non. Oggi, il Giardino delle Erbe occupa quattro ettari di terreno ed è una mostra permanente di piante aromatiche, medicinali, da essenza, da cosmesi e mellifere.

"Il museo all'aperto dell'ulivo": percorso didattico sulla coltura dell'ulivo nel territorio brisighellese.

Pagina 86. Torre di Oriolo dei Fichi (Faenza). Mastio manfrediano del XV secolo, unico in Italia a pianta esagonale "a doppio puntone" con angoli retti, ricostruito da Carlo Manfredi su un sito fortificato già dal 1083; ristrutturato nel 1986, con il parco circostante rappresenta un'eccellenza di assoluto valore nel paesaggio delle colline faentine.

Pagina 88. Villa Gessi (Faenza). Villa neoclassica progettata dall'ingegnere architetto Antonio Zannoni e realizzata nel 1869; il parco della villa, progettato da Romolo Liverani, per fascino naturale e tipi di essenze è tra i più importanti di tutto il territorio faentino.



4.1 Sistema insediativo storico

L'approccio del PSC al sistema insediativo storico si basa su una pluralità di tematiche oggi all'avanguardia; l'aspetto decisamente più importante ed innovativo, che accomuna tutti gli ambiti storici, oltre alla conferma di rigorosi criteri conservativi, è quello relativo all'aumento dell'efficienza energetica degli edifici; argomento quanto mai delicato, in quanto interviene su ambiti o edifici che rappresentano il patrimonio storico del nostro territorio. È necessario quindi che il PSC preveda categorie e regole generali di intervento e che il RUE disciplini nel dettaglio gli interventi con particolare riguardo alla parte dei centri storici e dei complessi di valore.

Pagina a fianco. La chiesa medioevale di S.Maria Maddalena dei Cavalieri Gerosolimitani, nel Borgo Durbecco (Faenza), è detta la "Commenda" poiché già nel XIII secolo entrò in possesso dei Cavalieri dell'Ordine di Malta, che la gestirono attraverso commendatari, cioè abati cui l'edificio era affidato anche da un punto di vista economico; il più illuminato fra i commendatari fu il milanese Fra Sabba da Castiglione (1480-1554), dotto umanista che promosse restauri e chiamò a lavorare vari artisti; le prime documentazioni certe della chiesa risalgono all'anno 1137.

I centri storici

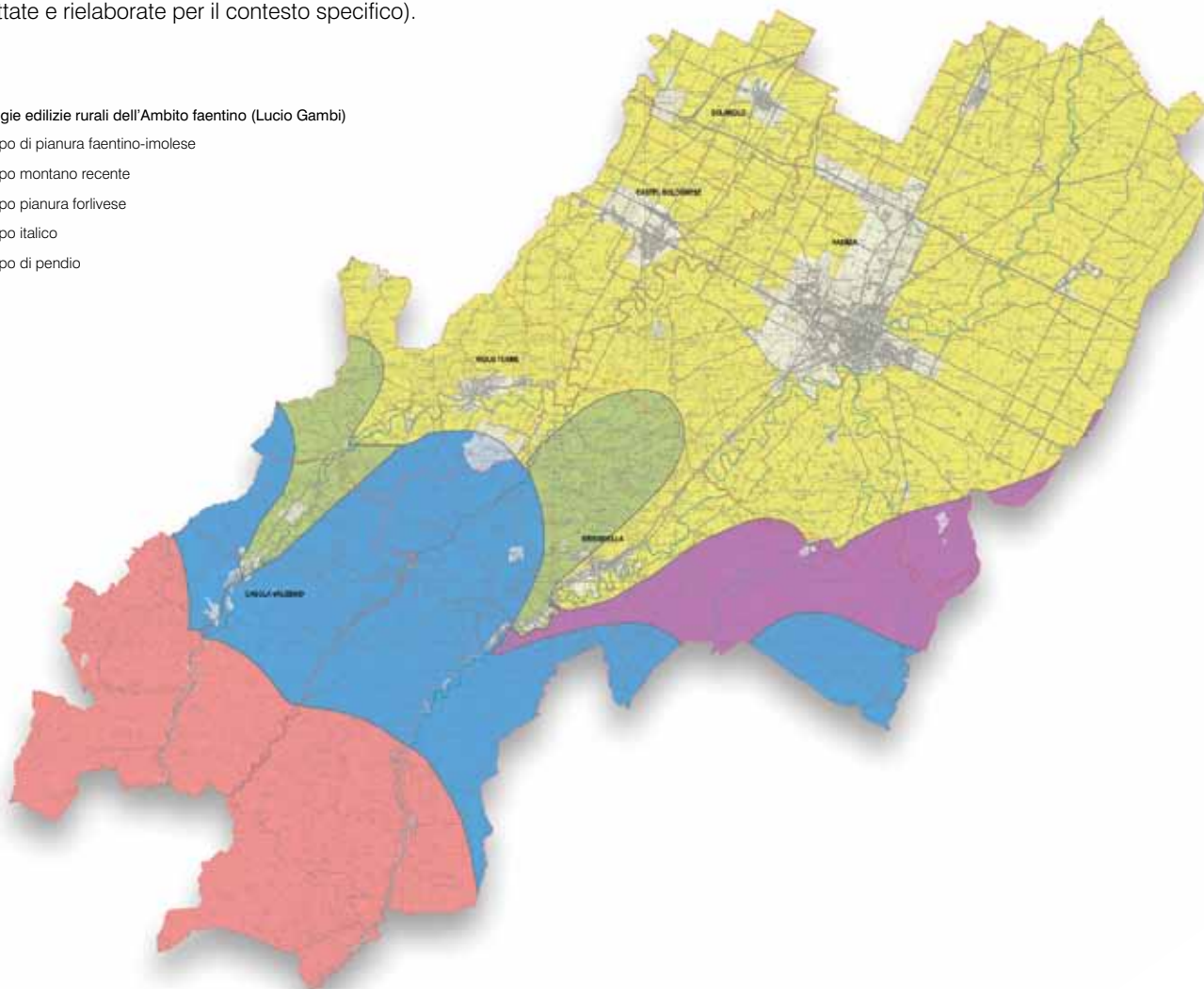
Gli indirizzi per il RUE, per disciplinare gli interventi diretti, sono contenuti nel capitolo 3.2 del presente documento. Un ulteriore indirizzo generale, al fine di esaltare le potenzialità dei centri storici con le varie componenti urbanistiche, edilizie ed economiche, è quello della redazione di coerenti Piani Strategici, dal forte contenuto progettuale e innovativo.

Le infrastrutture storiche

Gli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio sono sottoposti a conservazione con riferimento al contenuto del Quadro Conoscitivo. Il RUE deve ricomprendere questi elementi nelle reti territoriali descritte al capitolo 3.3; la valorizzazione di siti puntuali o di specifici tematismi può essere attivata con le stesse tecniche compensative descritte per la costruzione della rete ecologica (ovviamente adottate e rielaborate per il contesto specifico).

Tipologie edilizie rurali dell'Ambito faentino (Lucio Gambi)

- tipo di pianura faentino-imolese
- tipo montano recente
- tipo pianura forlivese
- tipo italico
- tipo di pendio





Veduta aerea del centro storico di Faenza; ben riconoscibile è la divisione dei rioni cittadini, scandita dai corsi principali della città.

Pagina 99. La medioevale torre di Cepparano, in blocchi di "spungone" sovrasta la vallata del Marzeno e l'antico percorso di crinale che a Sud conduce verso Modigliana. La torre è il rudere del castello di Cepparano, costruito ad un'altezza di 375 m slm che apparteneva ai conti Guidi e di cui si ha notizia a partire dal 970.

■ **Gli edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale**

Il PSC, negli elaborati di tutela degli elementi storici e archeologici ed in sintonia con il Quadro Conoscitivo, individua e realizza un'apposita scheda degli edifici che rientrano fra quelli di interesse storico-architettonico (grande valore) ed effettua una prima ricognizione di quelli di interesse culturale-testimoniale, definendo gli interventi ammissibili. Come indirizzo generale, da recepire nel RUE, sono presuntivamente ricompresi fra gli edifici di valore tutti quelli costruiti prima del secondo conflitto mondiale (ante 1945); tale disposizione è volta a incentivare il massimo recupero dell'esistente. Inoltre, il concetto di norma presuntiva, in alternativa a quella prescrittiva, consente di valutare concretamente l'intervento, sulla base di analisi storico-critiche di dettaglio, al momento del permesso di costruire. Il RUE dovrà indicare, con riferimento alle specifiche tipologie, gli interventi di recupero, le tecniche, i materiali da usare e le destinazioni d'uso compatibili con la struttura esistente e il contesto ambientale. Per gli edifici di particolare valore potranno poi essere individuati incentivi o compensazioni per favorirne il recupero in associazione ad azioni di interesse generale. Le tavole di PSC evidenziano, inoltre, gli edifici del secondo '900 di valore e pregio storico-architettonico, appositamente segnalati dall'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali (IBCN) dell'Emilia Romagna. Sarà impegno del RUE rispondere a tale sollecitazione individuando strumenti o indirizzi urbanistici di tutela adeguati per la salvaguardia di questo recente patrimonio.



■ Tipologie edilizie rurali più ricorrenti nell'Ambito faentino

Se gli edifici di interesse storico-architettonico, che rientrano di frequente nella tipologia di ville e strutture similari, sono di agevole identificazione, per quanto concerne il patrimonio rurale sparso di valore culturale-testimoniale, che rappresenta l'essenza stessa della nostra campagna, è necessario fare uno sforzo di salvaguardia ancora maggiore e ribadire nel PSC due indirizzi:

- la casa rurale, ancora leggibile nelle varie articolazioni tipologiche, è da considerarsi un bene di valore collettivo da conservare;
- i tipi edilizi principali, che corrispondono sostanzialmente ad areali geografici, sono da considerarsi utili spunti di riferimento per le azioni di recupero.

A tal fine, proprio per individuare solamente le macrotipologie, senza scendere nella ricognizione di soluzioni distributive e di modelli di aggregazione per successive aggiunte che non possono ascrivere ad un modello diffuso, si è tenuto conto e si è preso a riferimento la sempre attuale ricerca di Lucio Gambi, raccolta nel libro "La casa rurale nella Romagna" edito nel 1950. Sarà il RUE ad approfondire lo studio tipologico della casa rurale al fine di orientare non solo il recupero il salvaguardia, ma anche la divulgazione della tipologia rurale con un percorso tematico-conoscitivo che porti a scoprire e a riconoscere, dal vero, le origini degli insediamenti rurali, declinando le molteplici variazioni tipologiche che si riscontrano in un territorio così diversificato come l'Ambito faentino.

Evoluzione storica degli insediamenti e del territorio

Idrografia

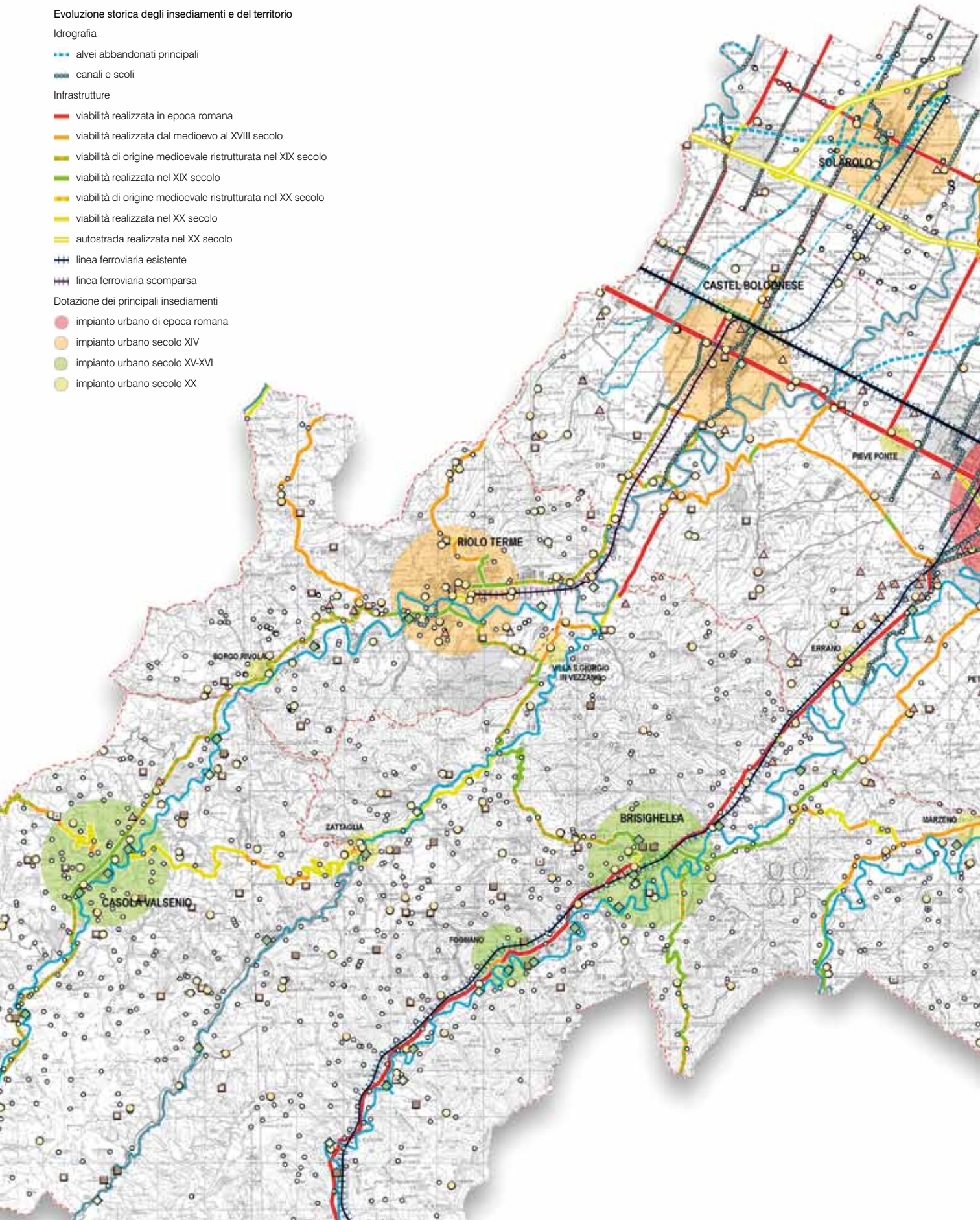
- alvei abbandonati principali
- canali e scoli

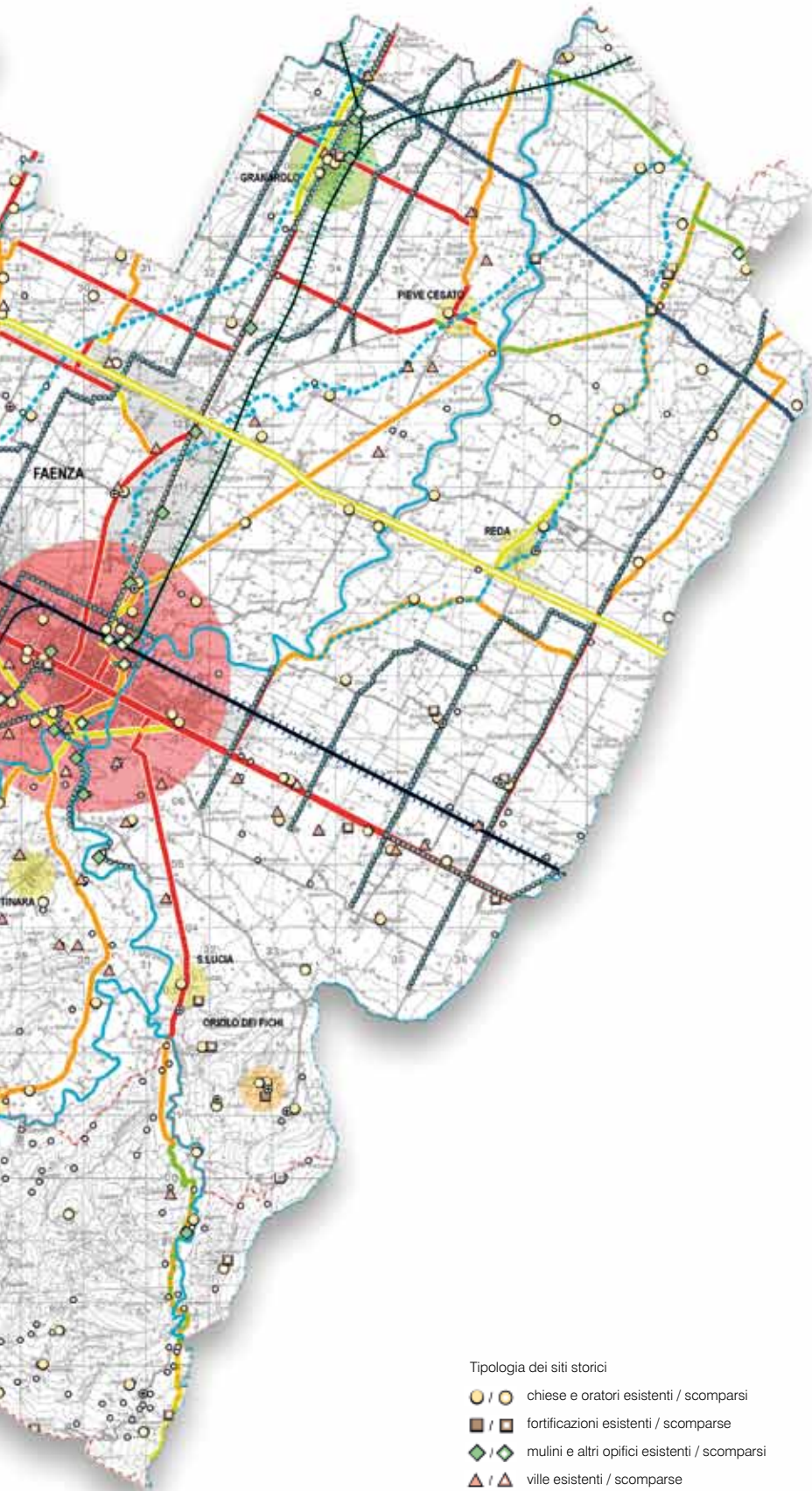
Infrastrutture

- viabilità realizzata in epoca romana
- viabilità realizzata dal medioevo al XVIII secolo
- viabilità di origine medioevale ristrutturata nel XIX secolo
- viabilità realizzata nel XIX secolo
- viabilità di origine medioevale ristrutturata nel XX secolo
- viabilità realizzata nel XX secolo
- autostrada realizzata nel XX secolo
- linea ferroviaria esistente
- linea ferroviaria scomparsa

Dotazione dei principali insediamenti

- impianto urbano di epoca romana
- impianto urbano secolo XIV
- impianto urbano secolo XV-XVI
- impianto urbano secolo XX





Tipologia dei siti storici

- / ○ chiese e oratori esistenti / scomparsi
- / ■ fortificazioni esistenti / scomparse
- ◇ / ◇ mulini e altri opifici esistenti / scomparsi
- ▲ / ▲ ville esistenti / scomparse
- ◻ hospitali medioevali scomparsi
- altri edifici storici in territorio extraurbano





4.2 Territorio urbano

Il territorio urbano è costituito dalle zone già urbanizzate e coincide sostanzialmente con i centri urbani. A prescindere dagli ambiti (a destinazione prevalentemente omogenea) in cui viene suddiviso il territorio urbano, il Piano strutturale prevede alcune politiche da attivare decisamente più importanti delle altre: stiamo parlando dell'aumento dell'efficienza energetica e della riduzione di CO₂ dei centri urbani. L'obiettivo è quello di diminuire la criticità rappresentata dai quartieri esistenti ad alto consumo energetico, seguendo le strategie e le tecniche dell'urbanistica sostenibile, con particolare riguardo riconversione di quartieri esistenti e alla trasformazione di edifici esistenti.

Fra le altre politiche, da programmare nel dettaglio e in relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia inoltre la necessità di favorire l'integrazione di attività compatibili (l'obiettivo è il mix di funzioni) e di definire le modalità per acquisire ed ampliare le pertinenze stradali, dal momento che, in alcuni quartieri del passato, sono assenti spazi per la mobilità ciclabile e pedonale (l'obiettivo è realizzare marciapiedi, piste ciclabili, alberature e spazi per la sosta).

Questi indirizzi dovranno quindi essere recepiti, unitamente a quelli derivanti dalle specificità dei singoli ambiti di intervento, nel RUE che, attraverso il sistema degli incentivi e degli accordi, dovrà porsi l'obiettivo di ottenere risultati e prestazioni aggiuntive rispetto a quelli proposti della vigente legislazione in materia.

■ Ambiti del territorio urbanizzato

Gli ambiti del territorio urbanizzato sono le parti della città consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale, mista o produttiva, cresciute per addizioni puntuali. Il PSC ne promuove il miglioramento e la qualificazione mediante interventi ed opere di modesta entità edilizia, finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali - per la mobilità, i servizi, l'ambiente - e ad aumentare le prestazioni esistenti in termini di accessibilità e fruibilità degli spazi. All'interno della città consolidata, il PSC individua sostanzialmente tre tipologie di ambiti, con caratteristiche sufficientemente omogenee; sono grandi ambiti in cui vige il concetto della prevalenza funzionale e sui quali spetterà al RUE ogni ulteriore valutazione tesa ad apprezzarne le diverse specificità territoriali. Sarà sempre il RUE, poi, ad individuare, all'interno degli ambiti urbani consolidati, le aree di maggiore dimensione, anche parzialmente edificate su cui è possibile attivare strategie di densificazione.

Ambiti urbani consolidati - prevalentemente residenziali

Sono rappresentati, sostanzialmente, dal tessuto edilizio sorto nel secolo scorso, che si appoggia al centro storico e si allunga fino alla periferia. In questi ambiti consolidati va favorita la densificazione (in ampliamento o di completamento), per risolvere in sito le esigenze dovute all'evoluzione e alle aspettative dei nuclei familiari. Questa densificazione - da associare ad una rivisitazione del tema delle distanze - è uno stimolo ulteriore, da innescare anche attraverso tecniche incentivanti finalizzate ad aumentare l'efficienza energetica degli immobili, per rendere più vivibili i quartieri grazie anche all'inserimento di funzioni di interesse generale ed eventualmente acquisendo pertinenze stradali e piccoli spazi per la sosta.

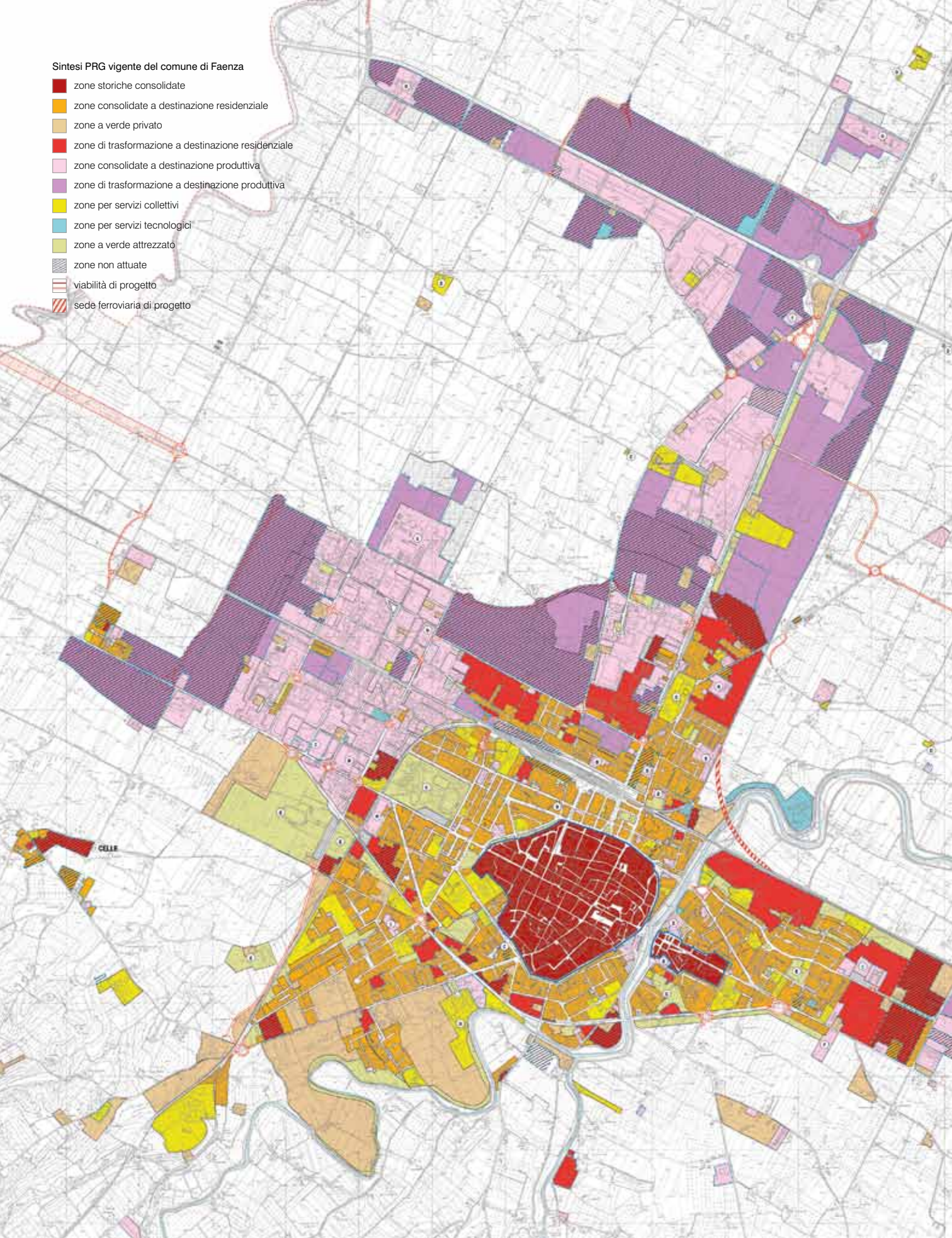
All'interno degli ambiti urbani consolidati, il PSC individua gli "Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale"; tali ambiti sono distinti in "Ambiti di marcata conservazione", che rispondono ai tessuti omogenei di pregio storico-testimoniale caratterizzati da un'elevata qualità urbanistica ed edilizia e in "Ambiti di parziale conservazione", frutto di interventi urbanistici unitari più recenti, comunque di pregio. In questo secondo caso, nel rispetto dell'impronta del quartiere, potranno essere valutati interventi edilizi di riordino e modeste nuove inserzioni che non alterino la fisionomia e l'organizzazione complessiva dell'area.

Pagina a fianco. L'ambito urbano di Solarolo si sviluppa nella campagna centuriata del faentino; ben riconoscibile è la compatta città storica, delimitata dalla cinta muraria, che si distingue in modo netto dai nuovi quartieri residenziali, caratterizzati da viali alberati, e dalla piana campagna circostante. Obiettivo del PSC è mantenere netto il confine fra la città, da densificare, e la campagna, da valorizzare e salvaguardare.

Pagina 103. In alto: ambito di marcata conservazione urbanistica (Faenza); i sei edifici di via Zambrini, realizzati negli anni '40, sono una pregevole testimonianza dell'architettura popolare fascista che dialoga, senza contrasti, con i tre edifici razionalisti progettati per lo IACP, nel 1955, dall'ing. Guido Minardi; completa l'aggregato la scuola elementare di via Tolosano, eccellenza architettonica progettata nel 1958 dall'ing. Giovanni Antenore. In basso: ambito di parziale conservazione urbanistica (Faenza); il complesso residenziale S.Margherita, progettato dall'arch. Filippo Monti nel 1964 rappresenta un riuscito repertorio di architetture contemporanee che si sviluppano nel perfetto rapporto fra pieni e vuoti; l'ambito di conservazione si completa con il complesso residenziale di via Ferrari, progettato dallo stesso architetto nel 1972.

Sintesi PRG vigente del comune di Faenza

- zone storiche consolidate
- zone consolidate a destinazione residenziale
- zone a verde privato
- zone di trasformazione a destinazione residenziale
- zone consolidate a destinazione produttiva
- zone di trasformazione a destinazione produttiva
- zone per servizi collettivi
- zone per servizi tecnologici
- zone a verde attrezzato
- zone non attuate
- viabilità di progetto
- sede ferroviaria di progetto



Ambiti produttivi comunali - caratterizzati da attività a prevalenza economica

Si tratta di grandi aree prevalentemente occupate da molteplici attività a valenza economica. Rientrano negli ambiti produttivi comunali, caratterizzati da attività a prevalenza economica, le attività produttive di medio/piccolo livello (con uffici e residenze); le attività di servizio (bar, ristoranti, foresterie, piccoli alberghi, palestre, ambulatori, banche e uffici); le attività di commercio al dettaglio; i depositi e le attività di commercio all'ingrosso; i gruppi di residenze e le residenze isolate incuneate nella zona; le piccole attività pubbliche a servizio degli insediamenti.

Queste aree sono collocate a ridosso degli ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale e, in genere, corrispondono alle vecchie zone produttive degli anni '70 e '80 (la più ampia è quella di Faenza ovest, in direzione Castel Bolognese) con tutte le criticità e i limiti che le contraddistinguono e che si stanno amplificando, soprattutto se paragonate alle nuove aree produttive di recente insediamento. In queste aree esistenti si evidenziano, in particolare, le seguenti criticità:

- immagine urbanistica ed architettonico-edilizia scadente, che non favorisce inserimenti qualificati di attività;
- carenza di aree a verde pubblico;
- carenza di servizi e attività pubbliche o di interesse generale;
- pertinenze viarie inesistenti, spazio limitato ai bordi della strada e cronica assenza di marciapiedi, piste ciclabili e percorsi protetti;
- degrado visivo e ambientale per quanto concerne gli assi viari (assenze di alberature, assenza di definizione degli spazi, ecc.);
- sottoutilizzo e bassa redditività dei lotti produttivi in cui iniziano a comparire capannoni (o loro parti) non utilizzati o dismessi;
- bassissima efficienza energetica e, in genere, bassa qualità prestazionale unita ad alte emissioni di CO₂ in atmosfera.

Queste criticità vanno risolte con adeguati progetti di trasformazione (da sostenere e promuovere anche con tecniche incentivanti), per favorire ed aumentare integrazioni funzionali di attività, servizi pubblici e adeguamenti della viabilità. In una parte di questi ambiti si prefigura un'evoluzione delle attività, che può, da un lato, condurre a trasformazioni comunque prevalentemente produttive, ma, dall'altro, può essere parzialmente indirizzata verso piccoli insediamenti residenziali di edilizia sostenibile (ad esempio appartamenti per lavoratori) che consentono, grazie al recupero di spazi utilizzabili, di recuperare anche le carenze di aree pubbliche quali aree verdi attrezzate, spazi di aggregazione, ecc. ed accelerare l'efficientamento energetico del quartiere. È evidente che, in ogni caso, le attività produttive attualmente insediate debbano essere tutelate, assicurando ad esse possibilità di sviluppo e di riaménagemento.

All'interno dei vari ambiti produttivi comunali, sul territorio dell'Ambito, il PSC individua un solo "ambito produttivo comunale da riqualificare", coincidente con la zona produttiva consolidata a ovest del centro urbano di Faenza.

Ambiti produttivi sovracomunali - specializzati per attività produttive

Si tratta di grandi aree, generalmente comprese negli ambiti di rilievo sovracomunale indicati dal PTCP della provincia di Ravenna in cui sono concentrate attività economiche prevalentemente produttive ed industriali. L'eventuale evoluzione di questi ambiti viene confermata e orientata ancora verso attività produttive, favorendo la trasformazione degli ambiti esistenti in aree ecologicamente attrezzate, nella direzione di insediamenti sostenibili e nei dettami prestazionali suggeriti dalla normativa di riferimento. Gli ambiti produttivi di particolare impatto visivo, grazie alle tecniche della perequazione e degli accordi con i privati, vengono mitigati al fine di renderli il più possibile compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale.



■ Ambiti del territorio urbanizzabile

Gli ambiti del territorio urbanizzabile sono le parti della città che potranno essere oggetto di interventi urbanistici di trasformazione disciplinati dai POC. Gli ambiti urbanizzabili sono divisi in due macroaree: quelli previsti dal PSC e quelli già pianificati, compresi nelle previsioni di PRG, ma non ancora attuati.

Ambiti per nuovi insediamenti previsti dal PSC

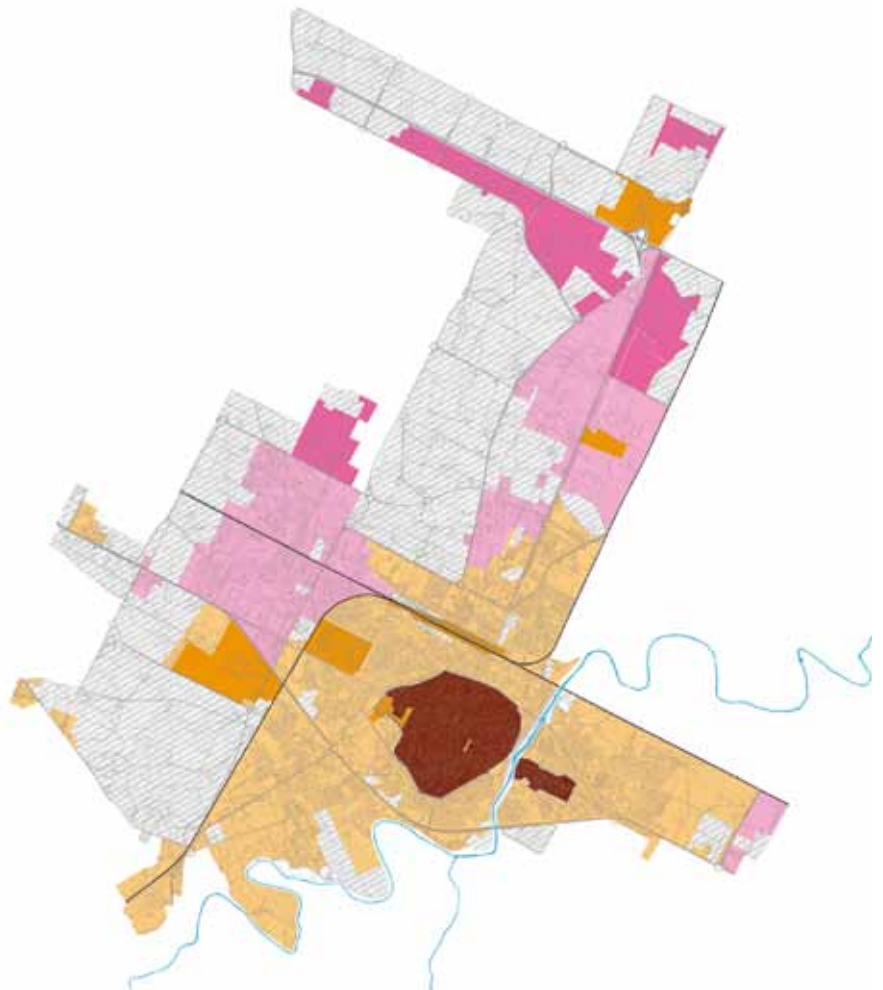
Questi ambiti sono individuati, di norma, in adiacenza al centro edificato e, a seconda della loro ubicazione, la compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili viene orientata in maniera differenziata, con adeguati livelli prestazionali. La qualità urbana attesa in questi ambiti, che dovrà essere approfondita e disciplinata nei POC, è desumibile dagli indirizzi esposti nel capitolo 3.1 del presente elaborato, nel paragrafo “lo spazio urbanizzabile”.

Ambiti per nuovi insediamenti previsti dai PRG vigenti

Sono ambiti già compresi nei PRG vigenti, ma non ancora attuati; mantengono sostanzialmente gli indici e parametri già attribuiti; nonostante questo le prestazioni ambientali potranno comunque essere ricondotte agli indirizzi di PSC espressi nel capitolo 5 del presente documento “La valutazione dell’urbanistica sostenibile” nella parte riguardante e nuovi quartieri e i nuovi edifici. Queste aree mantengono la loro potenzialità edificatoria, della quale il PSC ha tenuto conto nel calcolo del dimensionamento. Si prefigurano due indirizzi per la loro trasformazione, da attuarsi a seconda della tipologia degli insediamenti: nel primo caso, le aree poste all’interno dell’ambito urbano consolidato di minori dimensioni - territorio totalmente o parzialmente edificato con continuità - vengono disciplinate dal RUE e sono soggette ad intervento

Ambiti del territorio urbanizzato di Faenza

- centro storico
- polo funzionale
- ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale
- ambito produttivo comunale
- ambito produttivo sovracomunale
- territorio urbanizzabile

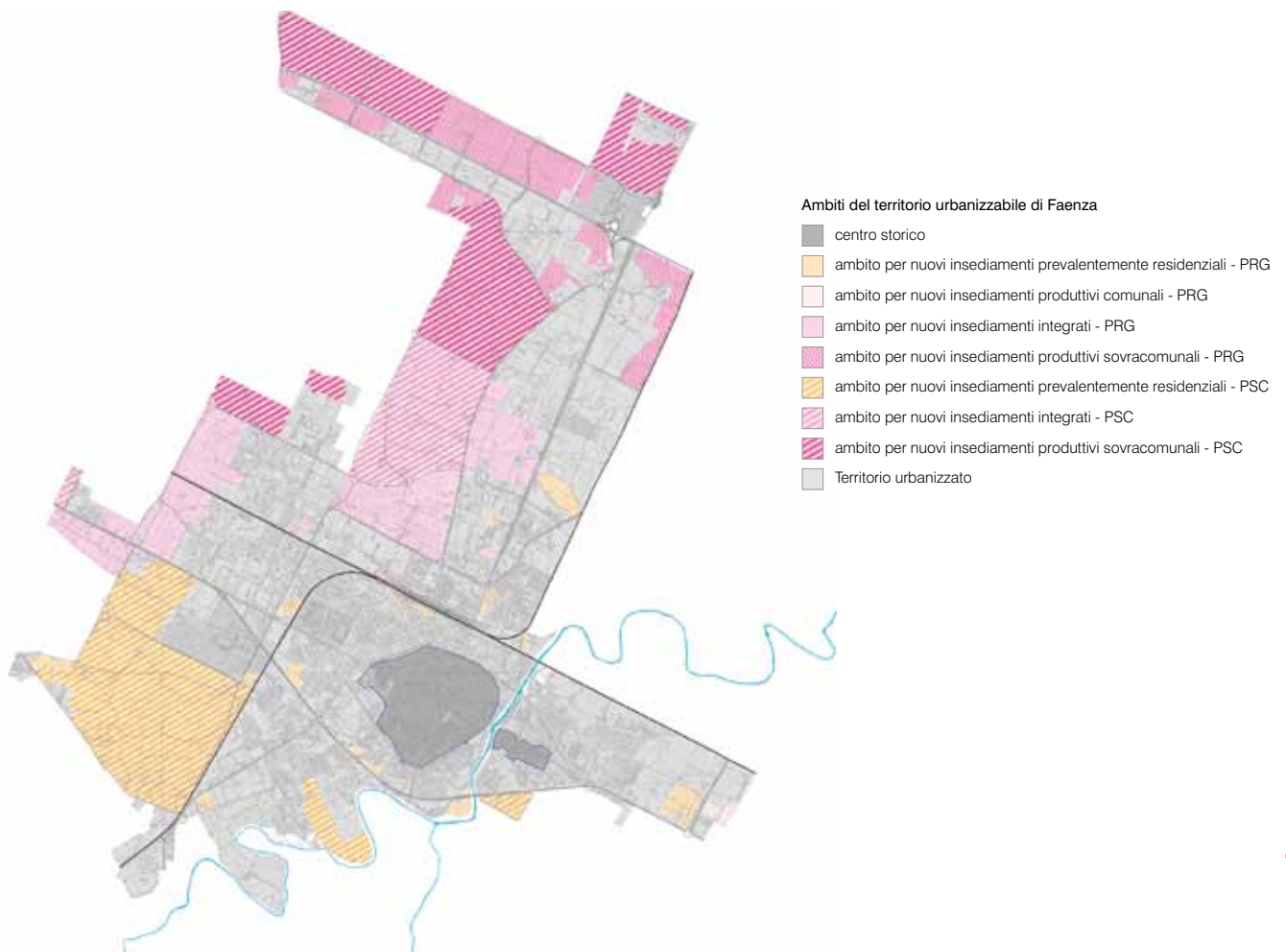


diretto; nel secondo caso, le aree di grandi dimensioni vengono inserite fra quelle di possibile inserimento nel POC, per una loro attuazione nell'arco temporale di cinque anni. Queste aree sono soggette a Piano Urbanistico Attuativo, a meno che il POC, o lo strumento vigente, non abbia già disciplinato le principali caratteristiche della trasformazione; in questo caso, saranno soggette a strumenti di immediata efficacia (Schema di inquadramento operativo, Progetto unitario, Permesso di costruire).

Fino all'approvazione di POC e RUE, tutte le aree (o schede) derivanti dalla pianificazione vigente possono essere liberamente attuate, fatto salvo l'eventuale contrasto con azioni strutturali (in genere infrastrutture) del PSC; in questo caso è necessario, in sede di istruttoria, adottare le correzioni opportune per non compromettere le scelte strategiche del PSC.

Ambiti per nuovi insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale

La concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e la limitata presenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali caratterizza questi ambiti. La qualità urbana attesa è quella descritta nel capitolo 3.1 del presente documento "Lo spazio urbanizzabile". Gli ambiti produttivi sovracomunali devono assumere i caratteri propri delle *Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)* così come definite dall'art. A14 della LR 20/2000 e dell'art. 8.3 del PTCP della provincia di Ravenna, non solo nei casi in cui gli insediamenti siano nuove aree produttive di rilievo sovracomunale introdotte dal PSC, ma anche nel caso in cui siano aree di grandi dimensioni, localizzate all'esterno del territorio urbanizzato, sulle quali non sia già stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (come ad esempio l'area produttiva di Castelnuovo a Solarolo). Le prestazioni ambientali di questi ambiti vanno indirizzate secondo quanto stabilito nel seguente capitolo 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile".



Pagina a fianco. Faenza: l'agglomerato residenziale in ambito extraurbano di via Mattarello, si innesta sulla via Ravennana alle porte della città; il PSC demanda al RUE la possibilità di valutare, in tali ambiti, l'edificazione di piccoli intervalli nell'ottica di densificare e razionalizzare gli spazi.

■ Indirizzi per la formazione dei POC

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

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

Rango dei centri abitati

Il PSC individua, oltre i sei centri principali che sono, per la presenza dei servizi ivi insediati, il naturale punto di convergenza dell'intero territorio comunale, anche i centri, per così dire, strutturati, la cui qualità discende dalla pianificazione storica e dal grado di aggregazione e di servizi presenti. È evidente che alcuni centri rappresentano veri e propri paesi (Granarolo, Reda e Fognano) e vengono classificati di primo livello per la presenza di tutti i principali servizi pubblici; altri invece, di secondo livello, sono costituiti dalle frazioni minori e cioè da addensamenti urbani che non rappresentano, per la carenza di specifiche e puntuali attrezzature e dotazioni pubbliche, un vero e proprio centro di attrazione.

Agglomerati residenziali in ambito extraurbano

Un'ulteriore possibilità che si vuole assicurare negli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" individuati nel PSC, è quella di poter valutare nel RUE l'edificabilità di piccoli intervalli ineditati, nell'ottica di densificare e razionalizzare. Nelle aree strettamente adiacenti agli agglomerati residenziali in ambito extraurbano sarà inoltre possibile, ad esempio per risolvere puntuali situazioni di criticità, collocare servizi pubblici (che non necessitino di volume) quali parcheggi, verde ecc. al servizio dell'insediamento. Esistono, inoltre, diversi agglomerati residenziali in ambito rurale di modeste dimensioni, sprovvisti anche dei servizi minimi, che i vari PRG hanno trattato con specifiche soluzioni normative, tese a favorirne la conservazione, in quanto considerati presidi caratterizzanti il tessuto insediativo di rango minore.





4.3 Territorio rurale

Il PSC articola, assumendone i relativi obiettivi spaziali, il territorio rurale in 4 sistemi: le aree di valore naturale e ambientale, gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ulteriormente suddivisi in ambiti di particolare interesse e in ambiti di rilievo), gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (ulteriormente suddivisi in ambiti di valorizzazione paesaggistica e ambiti di pianura), e infine gli ambiti agricoli periurbani. Nel RUE si dovrà tenere conto della pianificazione storica dei precedenti PRG che hanno disciplinato le aree di maggior valore ambientale presenti nel territorio rurale; andranno così apprezzati e riproposti, per ogni realtà comunale, quei caratteri distintivi del territorio che ci vengono consegnati dalla pianificazione vigente tutelando in tal modo le eccellenze che caratterizzano lo spazio aperto. Le strategie principali possono essere ricondotte ai tre argomenti di seguito sviluppati.

■ Patrimonio rurale non connesso con l'agricoltura

In base a quanto indicato dagli strumenti sovraordinati, nel territorio rurale si persegue, prioritariamente, il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'art. A21 della LR 20/2000 e l'art. 10.5 del PTCP della Provincia forniscono già, nel dettaglio, le indicazioni da seguire per il recupero degli edifici esistenti non più connessi alla conduzione agricola.

L'aspetto più controverso è legato al fatto che i vecchi complessi rurali, nelle zone più prossime ai centri, entrano in un mercato immobiliare anomalo per i seguenti motivi: gli abitanti che vi si insediano sono proiettati verso la città, sia come abitudini di vita, sia come modello spaziale; le famiglie che vanno ad abitare nelle case sparse incrementano i disagi ambientali e i costi di servizi pubblici (maggiore mobilità, assenza di urbanizzazioni, necessità di servizi, ecc.); l'eccessiva frammentazione degli edifici comporta l'esigenza di utilizzare tutto lo spazio interno per usi abitativi e quindi comporta l'assenza di servizi (garage, lavanderie, ripostigli) che vengono poi ricavati all'esterno in modo precario e conflittuale sia con i vicini, che con l'edificio.

In sintesi, il "condominio rurale" evidenzia, a queste condizioni insediative, solo gli aspetti negativi sia del vivere in campagna (continui e costosi spostamenti, mancanza di servizi) che del vivere in città (rapporti condominiali conflittuali); in pratica ci troviamo di fronte a una negazione della campagna e a una contemporanea negazione della città che emergono nei loro aspetti peggiori. Se questi sono i problemi che il PSC deve affrontare, è evidente, però, che l'obiettivo da perseguire con ogni mezzo è il corretto e calibrato recupero del patrimonio rurale che, con le sue connotazioni, costituisce un'eccellenza e una ricchezza del territorio e in special modo dei Comuni della collina.

Criteria per un corretto recupero dei complessi rurali: indirizzi per il RUE

L'obiettivo del PSC è evitare che il recupero dei complessi agricoli determini la creazione di quei "condomini rurali" che rappresentano un aspetto anomalo e deleterio del vivere in campagna. Gli interventi devono essere rispettosi dello spazio rurale, nell'accezione più completa del termine, e proporre una tipologia edilizia e abitativa che non è possibile realizzare in città. I criteri di intervento da prevedere in ambito rurale e sviluppare nel RUE sono i seguenti:

- il recupero, con interventi di restauro e risanamento, deve salvaguardare gli spazi significativi dell'immobile (stalle, portici, ecc.);
- i proservizi di piccole dimensioni (depositi, forni, porcili ecc.) non possono essere trasformati ad uso abitativo;
- in relazione alla tipologia della casa rurale faentina (edificio abitativo, fienile, proservizi) è necessario prospettare una superficie minima per appartamento;
- va prevista una quota di superficie per i servizi (garage, cantina, ripostigli) indicativamente pari ad almeno il 20-25% dell'edificio abitativo;

Rete scolante

— canali di scolo

Bacino idrografico Santerno

■ fiume Santerno

■ rio Sanguinario

Bacino idrografico canale in Destra Reno

■ torrente Senio

■ torrente Sintria

■ canal Vela

■ fosso vecchio

Bacino idrografico Lamone

■ fiume Lamone

■ torrente Marzeno

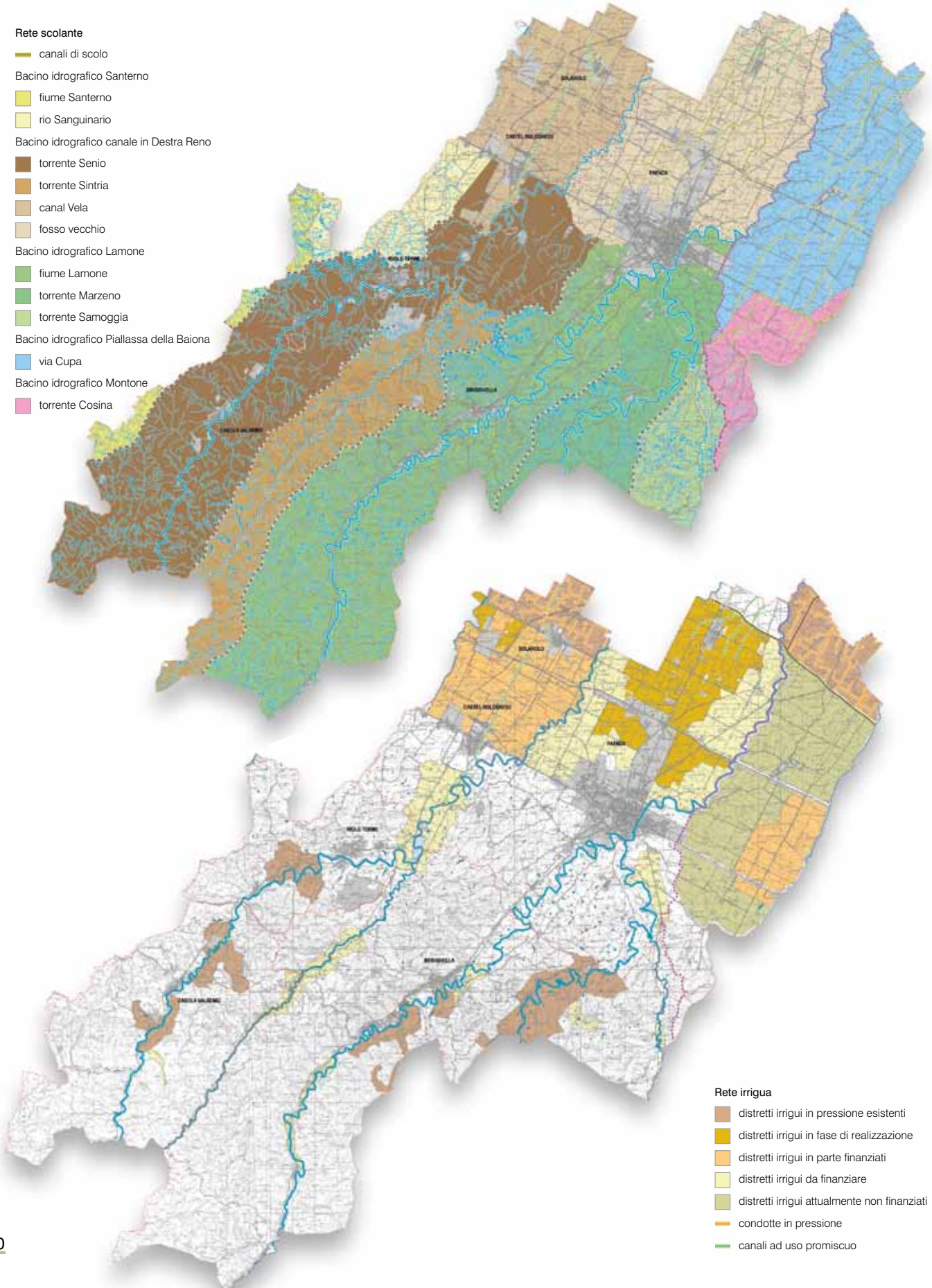
■ torrente Samoggia

Bacino idrografico Piailassa della Baiona

■ via Cupa

Bacino idrografico Montone

■ torrente Cosina



Rete irrigua

■ distretti irrigui in pressione esistenti

■ distretti irrigui in fase di realizzazione

■ distretti irrigui in parte finanziati

■ distretti irrigui da finanziare

■ distretti irrigui attualmente non finanziati

■ condotte in pressione

■ canali ad uso promiscuo

- gli interventi di recupero che comportano la presenza di più unità immobiliari devono essere subordinati alla verifica delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi da realizzare o adeguare a cura della proprietà e da dettagliare con idonei atti;
- va garantita, evitando l'installazione di strutture precarie, la salvaguardia degli spazi e delle visuali sia degli edifici che delle corti;
- va perseguita con ogni mezzo, anche mediante tecniche perequative, la demolizione di manufatti edilizi isolati, incompatibili con lo spazio rurale.

I principi di intervento a cui si dovrà attenere il RUE, nel rispetto della legislazione sovraordinata, sono:

- Edifici con originaria funzione abitativa.

Sono ammessi interventi di recupero per fini residenziali, non connessi con l'esercizio dell'attività agricola, e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale. L'uso compatibile esclude, in linea generale, la possibilità di insediare di nuove attività con dimensioni tali da generare nuova infrastrutturazione del territorio, o con la necessità di avere depositi all'esterno. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti solo per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare; in questo caso, l'unità immobiliare originaria deve avere dimensioni inadeguate per un alloggio moderno e l'edificio non deve essere compreso fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale-testimoniale.

- Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa.

Sono consentiti interventi di recupero, per usi congrui con il contesto ambientale, che risultano compatibili con le originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. L'uso compatibile esclude, in linea generale, la possibilità di insediare nuove attività con dimensioni tali da generare nuove infrastrutture del territorio o con la necessità di avere depositi all'esterno. Sono, in generale, riconfermati il consolidamento e la riorganizzazione delle attività esistenti compatibili, presenti nel territorio rurale. È ammesso il recupero a fini residenziali degli edifici compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale-testimoniale, attraverso interventi di restauro conservativo che mantengano intatte le caratteristiche dell'immobile tutelato.

La casa rurale detta "Casa Serraglio", alle porte di Castel Bolognese, sull'omonima via, rappresenta in maniera eccellente la tipologia della casa rurale dell'agro centuriato faentino-imolese.



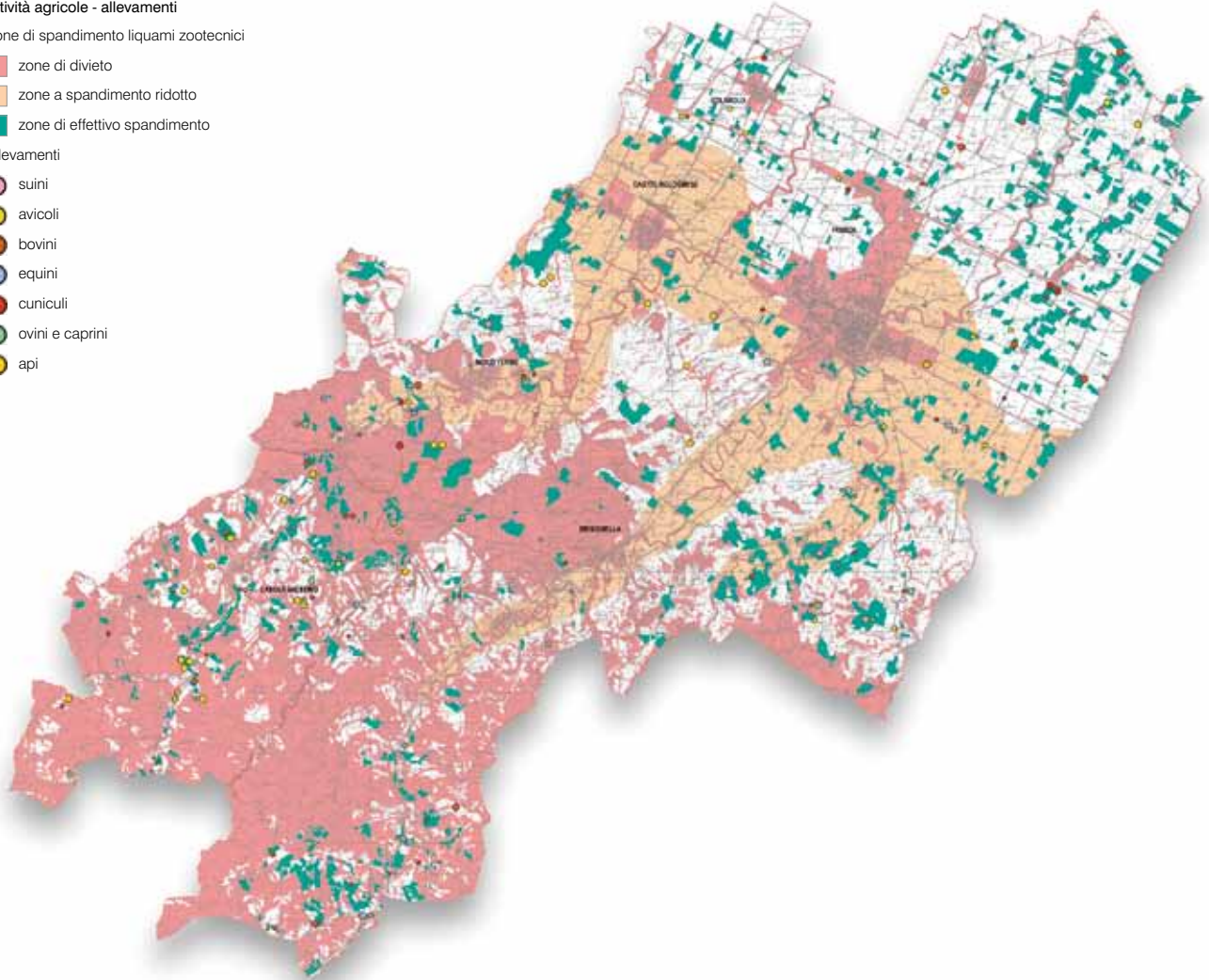
Attività agricole - allevamenti

Zone di spandimento liquami zootecnici

- zone di divieto
- zone a spandimento ridotto
- zone di effettivo spandimento

Allevamenti

- suini
- avicoli
- bovini
- equini
- cunicoli
- ovini e caprini
- api



Le possibilità di adeguamento, anche con modesto ampliamento della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi connessi alla valorizzazione del territorio rurale, quali pubblici esercizi, attività ricettive, ristorative, ricreative, culturali, sociali, assistenziali e religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio culturale-testimoniale. Tali interventi di adeguamento, così come tutti gli interventi di recupero sopra evidenziati, vanno in ogni caso subordinati alla verifica delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle attività stesse.

In caso di dismissione di immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico-architettonico o culturale-testimoniale (in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente) devono essere favoriti, in primo luogo, il riuso finalizzato a funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili ad essa, in relazione alle caratteristiche tipologiche e costruttive, e, in secondo luogo, la demolizione senza ricostruzione. È necessario, specialmente negli ambiti di collina, attivare politiche di tutela e mantenimento della struttura economica delle piccole attività e degli allevamenti sparsi evitando di generare aspettative di riconversione, che vanno limitate a casi specifici e particolari.



Nel caso di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico, ambientale o storico, o di particolare fragilità idrogeologica, qualora la permanenza dell'immobile abbia un impatto negativo sul contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, va favorita la strategia della demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale concessione di contropartite di natura edilizia o di diritti edificatori per favorire la demolizione delle strutture incompatibili è prevista dai Comuni in rapporto ad una frazione molto limitata rispetto alla superficie edificata da demolire. La superficie, così definita, va trasferita in ambiti urbani idonei ad accogliere superfici edificabili in relazione ad un coefficiente parametrico "di trasferimento" il cui valore è compreso in un intervallo, da formalizzare con uno specifico accordo redatto ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, da calibrare in relazione ai seguenti criteri:

- entità della demolizione e della conseguente bonifica del sito;
- ambito in cui viene trasferita la superficie edificabile e modalità di accoglienza;
- proprietà dell'area bonificata (privata, pubblica, di uso pubblico);
- destinazione finale dell'area bonificata.

In generale, il RUE dovrà subordinare gli interventi di recupero in ambito rurale (ristrutturazione edilizia, ampliamento, aumento di carico urbanistico e/o di unità im-

Il paesaggio dell'ulivo, nelle colline di Brighella; i terreni interessati da tale coltura sono collocati pressoché esclusivamente sui versanti con affaccio sui fondovalle orientati ad est e posti immediatamente a sud della Vena del Gesso, così da fungere da quinta paesaggistica agli insediamenti urbani; il paesaggio che ne scaturisce, accentuato dalla morfologia dei luoghi, presenta aspetti panoramici e di qualità elevata.

mobiliari, ecc.) al rispetto dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale:

- livello di dotazioni ecologiche e ambientali presente e previsto;
- tipologia di smaltimento e depurazione dei reflui prevista;
- modalità di gestione dei rifiuti proposta;
- livello di consumo e modalità di uso razionale delle risorse idriche;
- valutazione di clima e di impatto acustico;
- stima della quantità di inquinamento elettromagnetico derivante dall'intervento
- metodi di ottimizzazione energetica proposti;
- modifiche previste alla qualità dell'aria;
- valutazione della qualità dei suoli
- stima del traffico indotto e degli impatti sulla mobilità.

L'attuazione degli interventi di recupero di immobili rurali comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici, riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa è preclusa la possibilità di realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per almeno 10 anni dalla trascrizione dell'atto alla Conservatoria; passato tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze legate al funzionamento dell'azienda rurale, conseguenti alla riconversione e all'ammodernamento dei sistemi di produzione agricola.

In luogo del pagamento dei contributi di concessione previsti dalla Legge n. 10 del 1977, il RUE dovrà definire le opere e le azioni da realizzare a scopo di tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

La cava di Monte Tondo, nei pressi di Borgo Rivola, fra i comuni di Riolo Terme e Casola Valsenio è la cava di gesso a cielo aperto più grande d'Europa; l'attività di estrazione è iniziata nel 1958 e prosegue tutt'ora.



■ Principali interventi per le aziende agricole

Le aziende agricole, tanto negli ambiti di rilievo paesaggistico, quanto in quelli ad alta vocazione produttiva agricola, contribuiscono ad elevare la qualità dell'intero territorio, accentuandone l'identità e contribuendo ad esaltarne le eccellenze. Questo elaborato definisce già, nei capitoli precedenti, le principali azioni che interessano lo spazio rurale e che riguardano, in primis, le aziende agricole. In particolare, sono da considerare come compatibili, salvaguardando le componenti ambientali e paesaggistiche del contesto, gli interventi di valorizzazione energetica (biomasse, fotovoltaico, geotermico, ecc.), con riferimento alla vigente legislazione.

La disciplina del territorio rurale proposta con il PSC riprende i principali contenuti nella LR 20/2000 e nel PTCP della Provincia che possono così riassumersi:

- il soddisfacimento delle esigenze abitative degli imprenditori agricoli avviene essenzialmente attraverso il riuso e l'adeguamento degli edifici esistenti;
- l'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali agricoli è consentito esclusivamente attraverso il riuso e l'adeguamento degli edifici esistenti (il progetto non deve identificare appartamenti autonomi e una convenzione trascritta deve escluderne la vendita per usi non connessi all'attività e vietare il frazionamento in unità immobiliari distinte).

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A19 LR 20/2000) sono ammessi i seguenti interventi connessi alle attività rurali:

- interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore, o predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

Il campo cross Monti Coralli è una pista internazionale che si sviluppa su una lunghezza di 1.600 metri sulle prime colline del Comune di Faenza, nella zona di Tebano.



- la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, in ragione dei programmi di cui al punto precedente e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività, non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il PSC prevede inoltre che nelle zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione le eventuali nuove edificazioni dovranno essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico gli interventi edilizi dovranno riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, mentre la nuova edificazione potrà riguardare esclusivamente le aziende rurali con i requisiti di competitività e sostenibilità. Il RUE, oltre a quanto stabilito in precedenza, dovrà mettere in atto tecniche e strumenti di controllo per evitare il frazionamento di aziende agricole finalizzato esclusivamente alla realizzazione di edifici residenziali; a tal fine, è necessario indirizzare gli interventi in ambito agricolo in modo da realizzare, se necessario, un aggregato rurale idoneo ad ospitare sia la casa di abitazione - che dovrà riprendere le tipologie rurali - che gli edifici aziendali e i proservizi, organizzati in una corte.

Il RUE, in relazione ai nuovi fenomeni di accorpamento delle unità poderali, potrà poi valutare l'ipotesi di una perequazione (trasferimento e accorpamento, anche tra Comuni diversi, di volumi e indici edificatori relativi a particolari attività produttive agricole fra territori aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche) che vada incontro alle moderne esigenze delle aziende agricole, senza favorire però, in alcun modo, artificiose dismissioni di fabbricati rurali che si porrebbero in contraddizione con la prioritaria volontà di sviluppo dell'agricoltura e degli ambiti rurali.

■ Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

Le molteplici attività produttive puntuali, sparse nel territorio agricolo e frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricomprese dal PSC, ad eccezione di quelle di notevole estensione, negli ambiti specializzati per attività produttive. Sarà quindi il RUE, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura la coerenza e la compatibilità al PSC, a provvedere al loro inserimento nel territorio rurale; sarà di conseguenza sempre il RUE a stabilire per essi indirizzi e modalità di intervento che potranno prevedere, a seconda dei casi, la possibilità di ampliamento, il consolidamento o l'incentivo alla dismissione o ad una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.

Attività compatibili con il territorio rurale

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e degli specifici regolamenti comunali, nel territorio rurale si potranno prevedere, a seguito di specifiche valutazioni le seguenti tipologie di intervento:

- opere di urbanizzazione;
- infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche;
- impianti di distribuzione di carburante e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti;
- attività di gestione dei rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
- allevamenti zootecnici industriali e attività produttive connesse all'agricoltura;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;

- attività vivaistiche e relativi spazi commerciali;
- attività connesse con il "turismo rurale", così come disciplinate dalla LR n. 26/94;
- attività sportive e ricreative che, per la loro esecuzione, non comportino l'edificazione di volumi o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross, autocross e simili; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni circoscritte del territorio in relazione alle caratteristiche specifiche delle unità di paesaggio, alla fragilità idrogeologica, alle necessarie aree di rispetto degli elementi naturali o storico-ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare, o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
- attività per la vendita di prodotti tipici, fattorie didattiche e spazi complementari;
- casse di espansione e bacini di laminazione finalizzati a favorire il convogliamento e il trattenimento delle acque e che prevedano, al tempo stesso, la presenza permanente di una quota di acqua ad uso irriguo e/o ricreativo;
- altri bacini irrigui;
- in conformità e nel rispetto delle previsioni del PTCP, in territorio rurale si ammette preferenzialmente la produzione e la cessione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche come attività agricole connesse all'agricoltura ordinariamente esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati; tali impianti di norma non devono superare le soglie di seguito specificate:
 - 4,5 MWe per gli impianti ad energia idroelettrica;
 - 3,0 MWe per gli impianti ad energia eolica;
 - 1,0 MWe per gli impianti alimentati da biomasse;
 - 1,5 MWe per tutti gli altri tipo di impianto.

Campo fotovoltaico in ambito rurale nella pianura dell'Ambito faentino.





4.4 Dotazioni territoriali



Il PSC individua nella propria cartografia il sistema delle dotazioni territoriali comunali e sovracomunali. Nella valutazione delle compensazioni occorre, in questo contesto, tenere conto del “peso” che la realizzazione delle diverse dotazioni territoriali ha comportato e comporta per gli insediamenti preesistenti, prevedendo per essi interventi di mitigazione e “risarcimenti” urbanistici. Tutti i sei Comuni hanno già una dotazione di servizi pubblici strutturata ed ampiamente soddisfacente; le dotazioni territoriali vengono suddivise in 3 ambiti: le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti; le attrezzature e spazi collettivi; le dotazioni ecologiche ed ambientali.

Le tavole degli aspetti strutturanti del PSC individuano le dotazioni territoriali in aree di proprietà privata che possono essere oggetto di altra destinazione (cessando di costituire dotazione territoriale) qualora i POC, il RUE o un altro strumento di pianificazione disciplinino diversamente l’area sulla base di nuove esigenze.

■ Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti

L’art. A23 della LR 20/2000 descrive le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti come “gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti”. fanno parte delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell’acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione di energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell’insediamento.

Le infrastrutture pubbliche per l’urbanizzazione degli insediamenti vanno realizzate a carico del privato che effettua l’intervento.

Gli indirizzi inerenti le caratteristiche prestazionali a cui devono assolvere le urbanizzazioni riguardanti la mobilità (strade, percorsi ciclopeditoni e parcheggi), da approfondire nel POC e ad eccezione delle strade con caratteristiche di corte urbana o a senso unico sono:

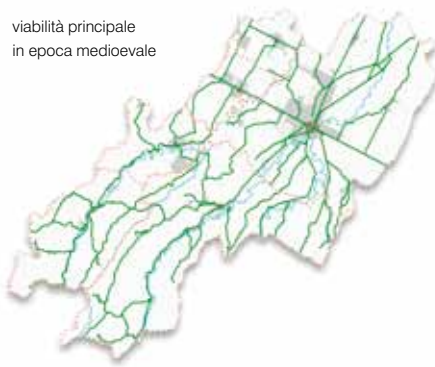
- la viabilità residenziale deve avere una larghezza minima di 6,50 m mentre quella pertinenziale ad attività economiche di almeno 7,50 m;
- ai lati della viabilità vanno sempre previsti due spazi ciclopeditoni di cui uno di almeno 1,50 m (marciapiede) e l’altro di almeno 2,50 m (pista ciclabile);
- le corsie riservate alle auto vanno separate, per ragioni di sicurezza, dai percorsi ciclopeditoni con aiuole alberate di larghezza minima pari a 1,75 m. È prevista, per ogni ordine di viabilità, la doppia alberatura stradale; di conseguenza, gli spazi pertinenziali alla viabilità, in generale, dovranno avere una dimensione minima, oltre ai parcheggi, pari a 7,50 m;
- i parcheggi pubblici (auto, moto, bici, slarghi, ecc.) al diretto servizio dell’insediamento vanno quantificati, a seconda delle esigenze dell’ambito, fra i 3 e i 5 mq ogni 100 mq/Sul.

Le caratteristiche prestazionali sopra indicate non hanno valore prescrittivo in quanto evidenziano esclusivamente la necessità di mantenere nella infrastrutturazione del territorio minimi livelli qualitativi a garanzia della scorrevolezza del traffico, della sicurezza delle persone e della qualità paesaggistica dell’ambiente urbano. Spetta al POC l’approfondimento di tali prestazioni in relazione al contesto.

Pagina a fianco. Scuola elementare Don Milani (Faenza). Il complesso, ideato nel 1998 dall’architetto belga Lucien Kroll si sviluppa su un’area di 24.000 mq e ospita circa 500 alunni.



viabilità principale
in epoca romana



viabilità principale
in epoca medioevale



viabilità principale
in epoca moderna

| Standard minimi regionali di quartiere | |
|--|-------------|
| Verde | 16,0 |
| Parcheggio | 4,0 |
| Istruzione primaria | 6,0 |
| Servizi civici | 2,8 |
| Servizi religiosi | 1,2 |
| Totale | 30,0 |
| Standard minimi nazionali attrezzature pubbliche di interesse generale | |
| Verde | 15,0 |
| Istruzione secondaria | 1,5 |
| Sanità | 1,0 |
| Totale | 17,5 |
| Standard minimi nazionali di quartiere | |
| Verde | 9,0 |
| Parcheggio | 2,5 |
| Istruzione | 4,5 |
| Servizi civici | 2,0 |
| Totale | 18,0 |
| Valori espressi in mq/ab | |

| Standard minimi regionali per insediamenti produttivi | |
|--|--|
| 15% della superficie complessiva | |
| Standard minimi regionali per insediamenti direzionali-commerciali | |
| 100 mq ogni 100 mq di superficie | |

■ Attrezzature e spazi collettivi

L'art. A24 della LR 20/2000 descrive le attrezzature e spazi collettivi come "il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva"; le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano, in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

La Legge Regionale stabilisce le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune;
- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le attrezzature e gli spazi collettivi rappresentano i cosiddetti standard urbanistici che vengono verificati a livello di singolo Comune (a Faenza per quartieri) con una dotazione obiettivo minima di 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale. I sei Comuni dell'Ambito faentino attualmente presentano una dotazione di aree e servizi pubblici rilevante che va ben oltre i minimi richiesti dalla Legge Regionale.

La tabella di pagina 121, articolata per Comune e per tipologia di servizi, offre un quadro sintetico, al 2006, di come sia densa e diffusa la rete pubblica (comunale e sovracomunale) a dimostrazione di una qualità della vita considerevole.

Una verifica più puntuale delle dotazioni territoriali ai sensi del PTCP, ed escludendo dal calcolo le aree di cui punti 5, 6, 7, 8 successivi, conferma ulteriormente che i servizi pubblici comunali hanno già, al 2006, una dimensione proporzionata alla popolazione presente (abitanti residenti più abitanti gravitanti) nel territorio.

■ Dotazioni ecologiche ed ambientali

L'art. A25 della LR 20/2000 descrive le dotazioni ecologiche e ambientali come "l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano".

Le componenti di più immediata comprensione e concretezza sono:

- per la componente acqua: ridurre i consumi, conservare l'acqua, riutilizzarla;
- per la componente aria: migliorare la qualità dell'aria facendo ricorso anche alla vegetazione (tetti e pareti verdi, filtri arborei);
- per la componente suolo: ridurre il consumo di territorio e aumentare il livello di permeabilità dei suoli;
- per la componente rifiuti: aumentare la raccolta differenziata;
- per la componente rumore: ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici;

| Comuni | Abitanti 2006 | Verde | Park | Servizi civici | Scuola primaria | Servizi religiosi | Scuola superiore | Sanità | Servizi tecnol. | Totale |
|------------------|---------------|-------|------|----------------|-----------------|-------------------|------------------|--------|-----------------|--------|
| Faenza | 55.504 | 30,4 | 8,7 | 3,6 | 4,5 | 7,2 | 7,1 | 1,4 | 2,0 | 64,8 |
| Brisighella | 7.682 | 50,5 | 4,8 | | 19,3 | | - | - | - | 80,5 |
| Casola Valsenio | 2.791 | 50,5 | 8,6 | | 12,6 | | - | - | 3,65 | 75,4 |
| Castel Bolognese | 9.025 | 21,4 | 5,6 | | 8,9 | | - | 0,9 | 3,1 | 39,9 |
| Riolo Terme | 5.556 | 48,9 | 10,9 | | 16,0 | | 0,9 | - | 3,9 | 74,6 |
| Solarolo | 4.309 | 28,3 | 4,9 | | 12,5 | | - | - | 0,7 | 43,4 |
| Totale Ambito | 84.867 | 33,0 | 8 | | 19,4 | | 4,7 | 1,3 | 2,1 | 63,8 |

Verifica delle aree pubbliche presenti (comunali e sovracomunali) nei comuni dell'Ambito faentino in mq/ab

| Faenza | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici | Istruzione | Religione | Totale |
|--------------|-------------------------------------|-------|--------------------|----------------|------------|-----------|--------|
| Faenza città | 39.410 | 14,3 | 8,0 | 3,4 | 5,3 | 1,1 | 32,1 |
| Granarolo | 1.160 | 11,3 | 7,6 | 0,0 | 13,3 | 0,0 | 32,2 |
| Reda | 783 | 26,2 | 17,0 | 1,7 | 22,7 | 12,3 | 79,9 |
| Totale | 57.207 | 16,4 | 6,5 | 2,4 | 4,3 | 5,0 | 34,7 |

| Brisighella | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici, istruzione e religione | Totale |
|-------------|-------------------------------------|-------|--------------------|--|--------|
| Capoluogo | 2.668 | 27,1 | 10,2 | 11,4 | 48,7 |
| Fognano | 1.218 | 15,8 | 3,1 | 18,5 | 37,4 |
| Totale | 7.682 | 13,3 | 4,8 | 21,4 | 39,5 |

| Casola Valsenio | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici, istruzione e religione | Totale |
|-----------------|-------------------------------------|-------|--------------------|--|--------|
| Capoluogo | 1.842 | 44,7 | 8,6 | 15,5 | 68,8 |
| Totale | 2.791 | 50,5 | 8,7 | 12,6 | 71,8 |

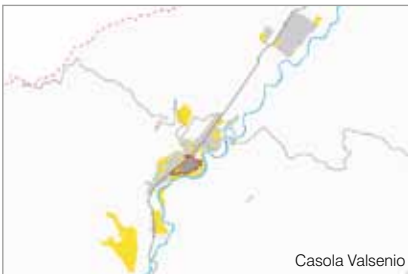
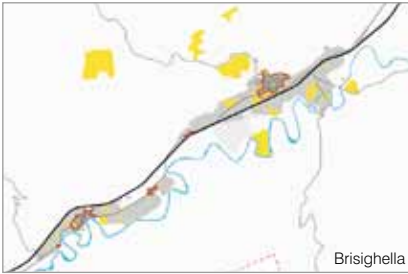
| Castel Bolognese | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici, istruzione e religione | Totale |
|------------------|-------------------------------------|-------|--------------------|--|--------|
| Capoluogo | 7.250 | 22,1 | 5,2 | 9,8 | 37,1 |
| Totale | 9.025 | 21,4 | 5,6 | 8,9 | 35,9 |

| Riolo Terme | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici, istruzione e religione | Totale |
|-------------|-------------------------------------|-------|--------------------|--|--------|
| Capoluogo | 3.980 | 52,0 | 7,5 | 18,4 | 77,9 |
| Totale | 5.556 | 48,9 | 10,9 | 16,9 | 76,7 |

| Solarolo | Popolazione presente ^(*) | Verde | Parcheggi pubblici | Servizi civici, istruzione e religione | Totale |
|-----------|-------------------------------------|-------|--------------------|--|--------|
| Capoluogo | 2.240 | 54,4 | 9,4 | 18,0 | 81,8 |
| Totale | 4.309 | 28,3 | 4,9 | 12,5 | 45,7 |

Verifica delle dotazioni comunali territoriali (mq/ab) nei comuni dell'Ambito faentino effettuata ai sensi del PTCP

^(*) La popolazione presente rappresenta la somma fra abitanti residenti e abitanti gravitanti



- per la componente mobilità: aumentare e connettere con continuità i percorsi ciclabili e creare parcheggi esterni alle zone centrali dei quartieri;
- per la componente energia: aumentare l'uso delle energie rinnovabili ed elevare l'efficienza energetica;
- per la componente elettromagnetismo: interrare le linee elettriche ad alta tensione;
- per la componente ambiente: connettere il verde urbano facendogli assumere la funzione di rete ecologica (varietà di ambiti naturali, biodiversità);
- per la componente sicurezza: migliorare il livello di sicurezza percepito dai cittadini, evitando di creare quartieri abbandonati nelle ore notturne, ridurre la vulnerabilità sismica del costruito.

Quanto sopra costituisce il livello minimo di valutazione per una qualunque progettazione urbanistica ed edilizia.

Programma dei servizi pubblici

Il PSC, rinviando ai POC la determinazione del fabbisogno e la puntuale localizzazione di attrezzature e spazi pubblici, stabilisce le seguenti tematiche:

1. Il dimensionamento di massima del sistema delle aree pubbliche esistenti, che il POC prenderà a riferimento, deriva dalle valutazioni del Quadro Conoscitivo.
2. Per lo standard pubblico si fa riferimento a quanto stabilito nel precedente paragrafo "attrezzature e spazi collettivi".
3. La popolazione potenziale da prendere come riferimento per la verifica comunale (o di quartiere) dello standard minimo di 30 mq/ab è la seguente:

| | | |
|------------------|----|--------|
| Faenza | ab | 62.193 |
| Castel Bolognese | ab | 11.876 |
| Brisighella | ab | 8.301 |
| Riolo Terme | ab | 6.366 |
| Solarolo | ab | 4.685 |
| Casola Valsenio | ab | 2.800 |

4. Nel territorio urbanizzabile si persegue l'obiettivo del massimo accorpamento dello standard al fine di garantire, nel tempo, la flessibilità di scelte per la localizzazione di specifiche attrezzature.
5. Nella verifica delle dotazioni, esistenti di aree per attrezzature e spazi collettivi, riferiti agli insediamenti residenziali, non si tiene conto:
 - delle aiuole e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - dei parcheggi di urbanizzazione primaria;
 - dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovramunicipale;
 - delle aree che ricadano all'interno delle fasce di pertinenza di strade di tipo A, B e C, salvo che siano destinate a parcheggi. Per le dotazioni esistenti o di previsione lungo le strade di tipo D ed E va in ogni caso prevista una fascia di ambientazione stradale di profondità minima pari a 10 m;
 - delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
 - delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione, o per la ridotta dimensione, non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della LR 20/2000;
 - delle aree a parco pubblico collocate in contesto extraurbano.

Lo stesso criterio di calcolo dello standard viene adottato negli ambiti per i nuovi insediamenti.

6. I poli funzionali individuati nel PSC (stazione ferroviaria, Parco delle Arti e delle Scienze e polo della logistica, polo sportivo, sistema fieristico, ospedale, vetrina commerciale) con i relativi parcheggi pertinenziali, dimensionati in relazione al grado di attrazione del polo, costituiscono dotazioni di livello sovracomunale e, quindi, non rientrano nel calcolo dello standard.
7. I servizi pubblici e collettivi di rilievo sovracomunale individuati nel PSC (istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie, parchi pubblici territoriali, impianti a grande concorso di pubblico), con le relative aree di pertinenza, non rientrano nel calcolo dello standard.
8. Impianti e strutture sportive possono essere definiti in accordo con la Provincia, previa redazione della ValSAT.
9. Le più importanti attrezzature di interesse generale (depuratori, cimiteri, laminazioni di acqua ecc.) sono individuate nel PSC e non rientrano nel calcolo dello standard.
10. Le aree occupate da infrastrutture per la mobilità strutturale e quelle necessarie per il raggiungimento dei servizi (viabilità e percorsi ciclabili) sono specificamente individuate nel PSC.
11. Negli ambiti di nuova trasformazione le dotazioni territoriali sono realizzate interamente dai soggetti attuatori, anche a scomputo di oneri nel caso in cui siano previste in eccesso, sulla base di quanto stabilito dal POC. Al fine di accelerare l'esecuzione di progetti a valenza generale, può essere previsto, nell'ambito di accordi e/o incentivi, che i privati realizzino dotazioni territoriali poste in zone non adiacenti a quella oggetto di trasformazione.
12. Il requisito qualitativo da perseguire nel POC è quello della connessione e contiguità delle aree pubbliche, per realizzare un sistema fruibile e continuo all'interno del centro urbano. Nel caso di realizzazione di dotazioni territoriali che compromettono aree private - da espropriare o riqualificare - il Comune potrà quale sistema compensativo e in accordo con i soggetti interessati, consentire l'edificazione su aree diverse, di proprietà comunale o di terzi, già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici.

■ **Trasporto pubblico**

Il trasporto pubblico all'interno della città di Faenza e quale collegamento dei centri minori con le città principali è un tema di rilevanza strategica; il trasporto collettivo e la mobilità sostenibile costituiscono un fattore imprescindibile di coesione sociale e di accessibilità agevolata, soprattutto per la popolazione più svantaggiata. Pur in presenza di un bacino di popolazione non elevato, il PSC indica nel "Piano per la mobilità sostenibile" - da redigere durante l'iter di gestione del PSC - lo strumento idoneo per portare a sintesi le varie esigenze, che vengono qui sommariamente richiamate:

- aumentare l'attrattività della stazione di Faenza, consentendo l'accesso dal lato nord, realizzando un grande parcheggio al posto dell'attuale scalo merci e spostando la stazione delle autocorriere nelle adiacenze dell'area ferroviaria;
- aumentare l'attrattività della stazione di Castel Bolognese, riqualificando le aree pertinenziali e migliorando l'offerta di parcheggi;
- mantenere e aumentare l'attuale offerta di trasporto pubblico ferroviario e su gomma; in particolare le linee ferroviarie Ravenna-Castel Bolognese-Bologna e Ravenna-Faenza-Firenze sono da ritenersi strategiche per il territorio faentino anche in relazione agli aspetti turistici;
- migliorare la sostenibilità del trasporto merci delocalizzando lo scalo merci dall'area della stazione di Faenza alla zona nord della città, in prossimità del casello autostradale;

Flussi e frequentazioni stradali e ferroviarie

Traffico giornaliero medio rete stradale



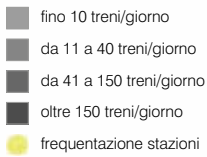
Composizione traffico stradale (diagramma a torta)



Picco traffico stradale (istogramma a barre)

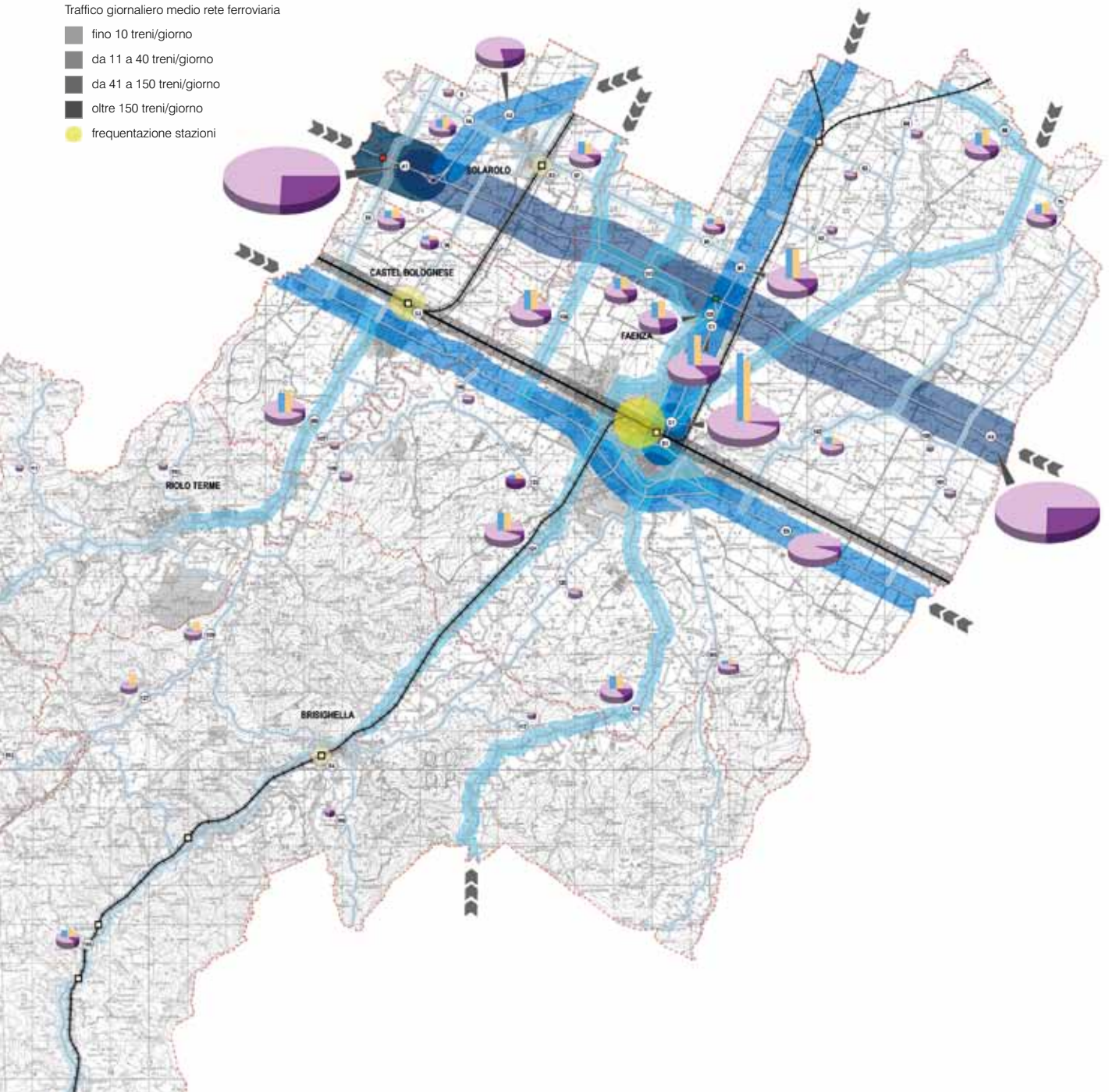


Traffico giornaliero medio rete ferroviaria



- diffondere l'uso della bicicletta per spostamenti di livello medio-lungo in ambito protetto realizzando due itinerari ciclabili di rilievo strutturale (Faenza-Castel Bolognese e Granarolo-Faenza-Brisighella);
- nella città di Faenza sviluppare i mezzi di trasporto pubblico (piccoli bus) verso modelli a trazione elettrica e in ogni caso senza emissioni di inquinanti;
- diffondere e sviluppare nella città di Faenza, anche nelle nuove zone di urbanizzazione, il servizio di bici pubbliche "bici in c'entro" realizzando idonei micro-parcheggi protetti e illuminati. Potenziare inoltre il servizio in prossimità dei poli funzionali della città.

Questi sono solo alcuni spunti da cui partire per redigere il "Piano per la mobilità sostenibile".





4.5 Le quattro qualità

Il PSC sintetizza il sistema della qualità in quattro strategie da sviluppare, al fine di assicurarne la coerenza, nei POC e nel RUE. Il sistema della qualità riguarda gli aspetti sociali, insediativi, ecologici e paesaggistici.

■ La qualità sociale

Il tema della qualità riguardo gli aspetti del sociale si concretizza con strategie concernenti l'edilizia sociale, la residenza per lavoratori e, infine, le aree e gli immobili in uso a soggetti innovativi.

Edilizia sociale

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

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

Residenze per lavoratori

Nuovi ambiti produttivi, al fine di aumentare la dotazione di alloggi in affitto, il POC deve prevedere una quota da riservare ai lavoratori di imprese in zona.

Aree e immobili in uso a soggetti innovativi

Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi e negli interventi strategici, i POC e il RUE disciplinano l'acquisizione pubblica di aree e immobili da concedere a prezzi agevolati a soggetti innovativi per stimolare e per valorizzare la promozione dell'innovazione e la creatività.

■ La qualità insediativa

Il PSC persegue la qualità insediativa riassumendo le proprie strategie nei seguenti ambiti di intervento: nuovi quartieri belli e sostenibili, architettura per le nuove infrastrutture, densificazione urbana, valorizzazione degli assi commerciali.

Nuovi quartieri belli e sostenibili

Il POC dovrà garantire ai nuovi insediamenti una elevata qualità ed estetica urbana affrontando coerentemente i temi del consumo energetico, della densità, del mix funzionale e della identità, mantenendo come comune denominatore il valore della bellezza.

Architettura per le nuove infrastrutture

Il POC dovrà garantire che ogni opera infrastrutturale realizzata, oltre ad assolvere alle esigenze funzionali, abbia un valore di architettura contemporanea e costituisca un segno importante per la città.

Qualità Sociale
Edilizia sociale: +20% dell'offerta abitativa
Residenze per lavoratori negli ambiti produttivi
Aree ed immobili in uso a soggetti innovativi



Qualità Ecologica
Risparmio energetico: +20%
Energia rinnovabile: +20%
Conservazione dell'acqua



Qualità Insediativa ed Estetica Urbana
Nuovi quartieri ecosostenibili
Verde pubblico accorpato
Accoglienza di volumi incongrui
Aumento della popolazione in ambito urbano
Sicurezza sismica a livello urbanistico-edilizio
Architettura e arte contemporanea



Qualità Paesaggistica
Riqualficazioni rurali: demolizione degli incongrui
Estetica e salvaguardia del paesaggio rurale
Promozione del territorio: la rete dei percorsi tematici
Mitigazioni paesaggistiche
Ambientazione a verde lineare delle infrastrutture



Pagina 126. Le "Anfore" di Franz Sthäler, installate nei pressi dell'incrocio fra la circoscrizione di Faenza e la via Canal Grande e Degli Insorti, sono state rimosse per poter realizzare una grande rotonda che razionalizza questo fondamentale nodo per la mobilità del faentino; le "Anfore" sono installate nella rotonda terminale della stessa circoscrizione a ovest della città, verso Castel Bolognese.

Pagina a fianco. Le 22 singolarità geologiche individuate dal PSC sono omogeneamente distribuite nel territorio e si estendono su una superficie pari a circa 61 kmq (il 10% dell'intero Ambito faentino). L'importanza geologica culturale delle singolarità è approfondita in apposite schede contenute nel Quadro Conoscitivo che evidenziano, per ogni sito, gli elementi di interesse e le proposte progettuali di conservazione e valorizzazione, redatte di concerto con il Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna. La caratterizzazione delle singolarità geologiche del PSC, realizzata a scala territoriale, è preliminare e propedeutica ad analisi specifiche da realizzarsi "in loco".

Le 22 singolarità geologiche individuate nel PSC sono così identificate:

1. L'altopiano Monte Romano
2. I calanchi di Pideura
3. I gessi di Monte Mauro
4. La cresta dello "Spungone"
5. La faglia di Mercatale
6. Il terrazzo di Valsenio
7. I colli sabbiosi della Serra
8. I meandri recenti del Senio
9. La zona di Tebano
10. Il crinale dell'Olmatello
11. La scarpata di Villa Gessi
12. I terrazzi della Zerbina
13. La scarpata delle chiuse del Marzeno
14. Il Poggio di Monte Piano
15. La "zona umida" del Rio Cosina
16. L'avulsione medioevale del Lamone
17. I gessi dei Crivellari
18. I terrazzi fluviali di Gualdo e Mongardino
19. La "sella" del Rio Sanguinario
20. I calanchi del Rio Cugno
21. Le sabbie di Monte Roso e Toranello
22. La riviera del "Vatreno"

Densificazione urbana

Il RUE, per risolvere le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, riducendo al massimo il consumo di territorio, dovrà favorire la densificazione urbana, ricalibrando il tema delle distanze ed elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica.

Valorizzazione degli assi commerciali

Lungo gli assi viari individuati dal PSC il RUE dovrà favorire la valorizzazione e l'inse-diamento di attività commerciali.

■ La qualità ecologica

Il tema della qualità ecologica viene affrontato nel PSC proponendo, fra gli altri, indirizzi volti ad incentivare il risparmio energetico, le energie rinnovabili e la conservazione dell'acqua.

Risparmio energetico ed energie rinnovabili

POC e RUE assumono nel 20% l'obiettivo minimo di risparmio energetico - calcolato sul totale dei consumi energetici - e associano tale percentuale al 20% di energia prodotta da fonti rinnovabili. Questi livelli possono essere elevati con sistemi incentivanti, inoltre, per le aree residenziali e produttive acquisite dal Comune è necessario assumere obiettivi di livello superiore.

Conservazione dell'acqua

POC e RUE disciplinano strategie volte al trattenimento e all'accumolo dell'acqua di pioggia che poi va riutilizzata per usi non pregiati in ambito urbano e per usi irrigui in ambito rurale.

■ La qualità paesaggistica

Il PSC affronta la disciplina relativa alla qualità paesaggistica approfondendo i seguenti temi: riqualificazioni rurali, estetica del paesaggio, promozione del territorio, mitigazioni paesaggistiche e infrastrutturali.

Riqualificazioni rurali

POC e RUE, attraverso le tecniche della perequazione - anche intercomunale - e con incentivi o accordi, dovranno favorire la riqualificazione di particolari porzioni del territorio rurale, interessate da strutture edilizie incompatibili, da demolire e delocalizzare.

Estetica del paesaggio rurale

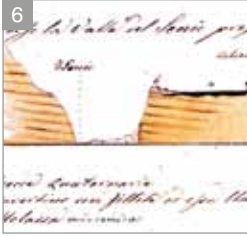
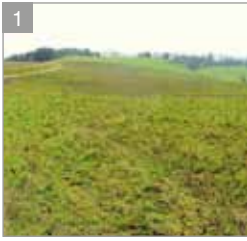
La disciplina del RUE ha come obiettivo la salvaguardia dei conati ottici e la conservazione degli scenari collinari.

Promozione del territorio

POC e RUE, attraverso le tecniche della perequazione e con incentivi e accordi, dovranno favorire la costituzione e la connessione delle reti ecologiche e di un sistema di percorsi in grado di elevare l'attrattività di tutto il territorio.

Mitigazioni paesaggistiche e infrastrutturali

POC e RUE, attraverso le tecniche della perequazione e con incentivi, dovranno favorire, con mitigazioni a verde e dotazioni ecologiche, l'ambientazione paesaggistica-ambientale di quei siti produttivi che confliggono con il paesaggio. Le nuove infrastrutture lineari dovranno essere inserite in fasce ambientate a verde.



Parte 5

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SICUREZZA TERRITORIALE

Il PSC affronta in maniera particolarmente approfondita e innovativa le tematiche legate alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza territoriale. Da un lato, una ValSAT concreta, che affianca e accompagna le scelte di PSC, propone parametri misurabili di valutazione e monitoraggio declinati alle varie scale di progetto e in relazione all'ambito di appartenenza; dall'altro, un progetto di sicurezza territoriale, concretizzato in specifici studi di microzonazione sismica e nel censimento ragionato delle frane, che rappresenta per il PSC una prima e imprescindibile strategia di intervento a cui tutte le altre sono subordinate.



5.1 Valutazione dell'urbanistica sostenibile

Il tema del futuro, con il quale qualunque scelta pianificatoria dovrà confrontarsi, è quello della sostenibilità urbanistica e dell'efficienza energetica del territorio. In pratica, in questo PSC, la ValSAT non viene considerata come un documento teorico di conoscenze ambientali e valutazioni territoriali, ma un allegato progettuale che delinea, anche a livello molto dettagliati, le opzioni di intervento. È evidente che la ValSAT non è la soluzione al problema, ma è uno strumento indispensabile per delineare le azioni future: progettuali e strategiche.

■ Il passato: PRG '96 e accordo territoriale 2004 del comune di Faenza

Per il territorio faentino è la terza volta che si costruisce un "modello di sostenibilità"; il PRG di Faenza già nel 1996 si affidava alle seguenti strategie:

- analisi di sostenibilità ambientale, preventiva alle scelte urbanistiche (ValSAT);
- introduzione di indici di permeabilità dei suoli e obbligo di trattene le acque di pioggia, finalizzate alla invarianza idraulica;
- concessione di incentivi volumetrici al privato, a fronte di interventi di bioarchitettura e, più in generale, di architettura sostenibile, di riordino degli edifici e di riqualificazione delle aree di pertinenza;
- incremento degli spazi a verde privato, qualificazione paesaggistica degli ambienti esterni e creazione di corridoi ecologici.

Successivamente, un accordo territoriale stipulato nel 2004, ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000, fra il comune di Faenza e la provincia di Ravenna, condiviso con i comuni dell'Ambito faentino, ha consentito di apportare una variazione allo strumento urbanistico della città e, al fine di non creare discontinuità fra il PRG e il futuro Piano Strutturale Comunale, è stata predisposta una ValSAT specifica, con l'obiettivo di sperimentare un metodo di lavoro da proporre poi nel PSC. L'approccio metodologico della valutazione di sostenibilità ha seguito una procedura originale che, adeguandosi agli strumenti legislativi vigenti, ha fornito importanti informazioni, verificandone l'impatto concreto (e non teorico) su territorio e ambiente.

L'esplicitazione di "indicatori prestazionali e standard ambientali" per il territorio rappresenta la naturale evoluzione della ValSAT.

L'obiettivo è quello di fornire una serie di standard ambientali (Smart Standard) e di indicatori prestazionali che rendano le nuove edificazioni che si andranno a realizzare nell'Ambito faentino conformi da un punto di vista dei consumi, delle emissioni, del recupero e, più in generale, della progettazione sostenibile con quanto di meglio avviene a livello europeo e nazionale. Per la realizzazione di tali obiettivi, pertanto, sono stati effettuati studi su quanto di positivo è stato fatto negli altri paesi, analizzando casi internazionali, europei e nazionali che possono essere riproposti, in parte o integralmente, nel territorio faentino.

■ ValSAT preliminare

L'obiettivo della ValSAT preliminare è stato quello di modulare, fin dalla fase preliminare di Piano, le prospettive di sviluppo socio-economico con l'esigenza di preservare l'equilibrio naturale ed i sistemi ambientali del territorio interessato. In questo senso si è ricercato un collegamento articolato tra obiettivi di sviluppo locale e obiettivi di sostenibilità, al fine di definire un modello di sviluppo sostenibile, identificato da un'economia locale rispettosa delle capacità rigenerative ed assimilative dei sistemi naturali e dei principi di equità sociale.

In questa fase fondamentale del processo, le strategie di trasformazione territoriale ed infrastrutturale del Piano sono state accompagnate da una valutazione ambientale preliminare che ha verificato gli effetti ambientali delle scelte, contribuendo alla conferma o alla revoca delle stesse. In questa fase la ValSAT ed il PSC hanno

Pagina a fianco. La Fontana Monumentale e la facciata del Duomo caratterizzano la quinta della piazza della Libertà di Faenza. Il rinascimentale Duomo, intitolato a S. Pietro, è opera dell'architetto fiorentino Giuliano da Maiano e risale al XV secolo. La Fontana Monumentale, terminata nel 1621, è costituita da una vasca esagonale in sasso d'Istria e da un alzata a pianta triangolare sormontato da leoni rampanti, aquile e draghi in bronzo; l'architettura della fonte è opera dell'architetto ticinese Domenico Castelli, i bronzi sono degli scultori Fratelli Jacometti e Vitali di Recanati.



Caratteristiche ecologico-ambientali dell'insediamento

Classi di permeabilità dei terreni

- aree di alta permeabilità
- aree di media permeabilità
- aree di bassa permeabilità
- aree impermeabili

Rischio di frana

- R1 - rischio moderato
- R2 - rischio medio
- R4 - rischio molto elevato

Aree naturalistiche protette

- zone di Protezione Speciale (ZPS)
- siti di Importanza Comunitaria (SIC)

Inquinamento elettromagnetico

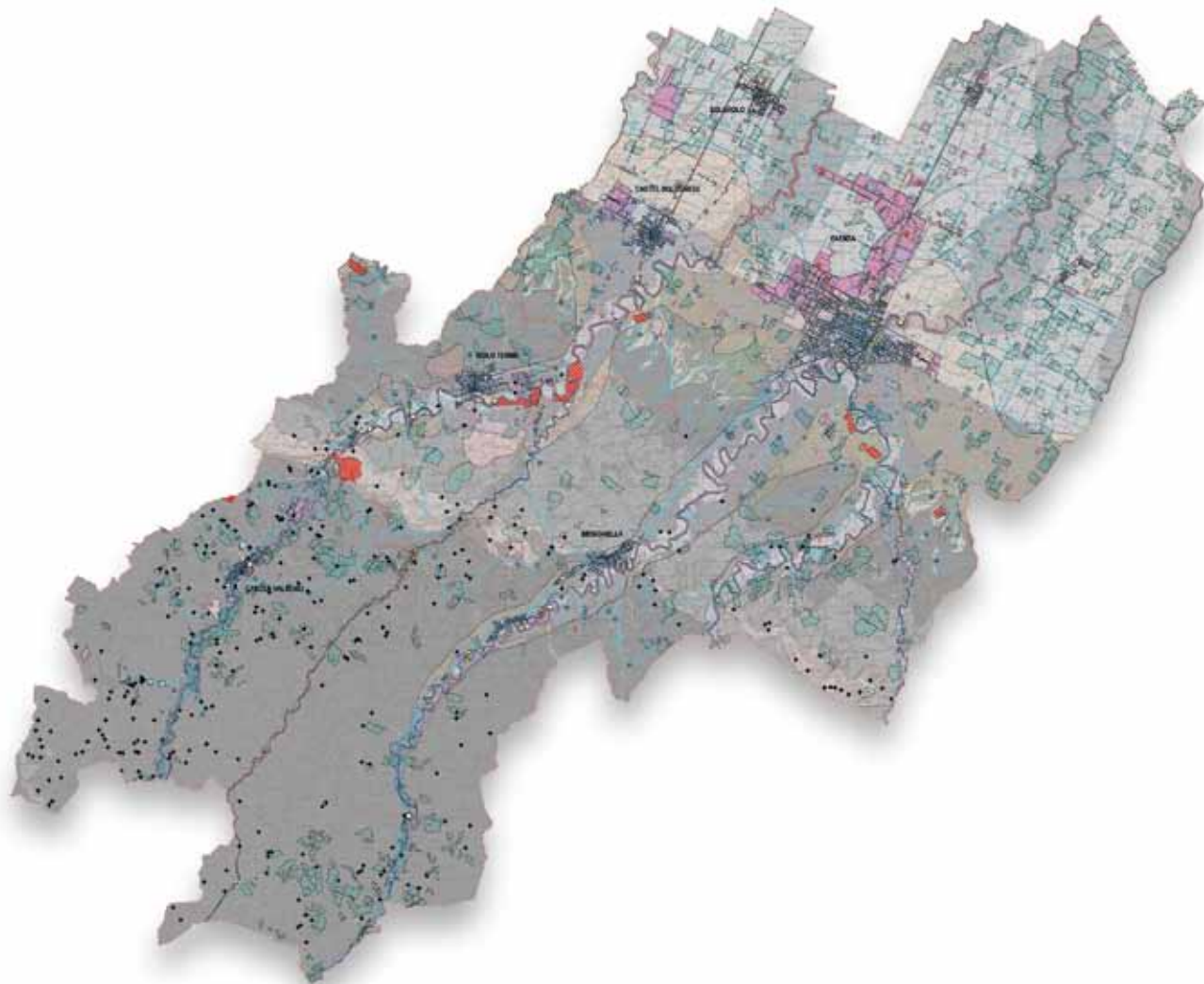
- aree interessate da campi elettromagnetici

Qualità delle acque superficiali

- corso d'acqua non monitorato
- corso d'acqua di classe II
- corso d'acqua di classe III
- corso d'acqua di classe IV
- corso d'acqua di classe V

operato in maniera integrata all'assetto delle scelte contenute nel Documento Preliminare. Il percorso di partecipazione nella fase preliminare del PSC si è sviluppato attraverso una serie di incontri nei Comuni coinvolti, culminati in un laboratorio di partecipazione EASW per la definizione degli scenari e delle visioni future del territorio. La procedura di VAS, introdotta in Europa con la Direttiva 42/2001, dà alcune indicazioni sulle modalità della partecipazione: ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, la valutazione ambientale "deve essere effettuata durante la fase preparatoria ed anteriormente all'adozione del piano e o del programma o all'avvio della relativa procedura legislativa".

La partecipazione è stata una parte fondamentale del processo di ValSAT, al fine di far integrare nella stesura definitiva del PSC i dati analitici con quelli percettivi. Il processo partecipativo, fin dalla fase preliminare del PSC, ha contribuito a passaggi importanti, come la verifica delle "preoccupazioni ambientali", la definizione di scenari futuri di sviluppo locale, la selezione degli indicatori di sostenibilità e di monitoraggio del Piano. I numerosi incontri di consultazione e partecipazione - circa cento - che si sono tenuti in tutto il territorio, sono stati un momento decisivo per associare le scelte di indirizzo strategico dei proponenti, alle visioni dei tecnici delle altre amministrazioni, degli enti istituzionali e delle comunità locali per far esprimere e trovare una condivisione, sul futuro del territorio.



Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

- ◆ sorgenti
- Classi di permeabilità dei terreni
 - rocce e terreni impermeabili
 - rocce e terreni poco permeabili
 - rocce e terreni mediamente permeabili
 - rocce e terreni permeabili
- Attività antropiche impattanti
 - zone produttive
 - cave
 - zone di effettivo spandimento liquami zootecnici

Il documento di ValSAT preliminare si chiude con la valutazione preliminare degli ambiti di trasformazione e la valutazione delle eventuali interazioni su area vasta e territori limitrofi.

Ciò equivale alla costruzione di una mappa delle criticità e della propensione alla trasformazione delle aree individuate dal Piano. Le valutazioni documentate sono in realtà solo una parte delle valutazioni effettivamente condotte, poiché riguardano le aree comunque ritenute ammissibili alla trasformazione. In una fase di passaggio tra gli indirizzi generali e l'individuazione degli specifici ambiti di trasformazione, diverse aree sottoposte a valutazione non sono state considerate ammissibili e quindi stralciate. Questo passaggio ha avuto un peso particolarmente rilevante per l'integrazione tra processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale e stesura del Piano Strutturale e ha dimostrato l'estrema utilità di una valutazione effettuata preliminarmente, e comunque integrata, all'iter di Piano.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs 04/2008, ha infatti "la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".

In questa fase di valutazione preliminare la ValSAT ha compiuto l'attività di screening,

Fasi della ValSAT del Documento preliminare

1

Analisi dello stato di fatto

Inquadramento socio-economico, ambientale, territoriale, paesaggistico ed urbanistico

attraverso

lettura dinamica dello stato di fatto attraverso le serie storiche ed i trend attuali

2

Processo di partecipazione

Incontri e partecipazione con gli Enti, le Amministrazioni e le Associazioni coinvolte; laboratorio di partecipazione European Awareness Scenario Workshop

attraverso

costruzione di scenari futuri partecipati ed individuazione di indicatori di sostenibilità

3

Prima valutazione di compatibilità

Definizione degli obiettivi di sostenibilità del Piano; analisi valutativa delle interazioni indotte dal PSC; effetti cumulativi ed interazioni di area vasta

attraverso

lettura e prima valutazione di obiettivi, limiti e costrizioni per le aree di trasformazione

che ha verificato alcune condizioni di base che rispondono alle seguenti domande:

- le trasformazioni previste dal Piano rappresenteranno un notevole cambiamento nelle condizioni ambientali attuali?
- le trasformazioni previste sono "fuori scala" rispetto al contesto ambientale e territoriale?
- le trasformazioni interesseranno un numero considerevole di popolazione?
- le trasformazioni potranno avere conseguenze sui sistemi naturali e sugli ecosistemi?
- le trasformazioni sono coerenti con il sistema della programmazione e pianificazione vigente?

Per ogni area individuata nel PSC quale oggetto di una potenziale trasformazione, sono state evidenziate le caratteristiche ambientali, territoriali, la dotazione infrastrutturale, i requisiti, le prescrizioni, i vincoli, tutto ciò al fine di mostrare le aree più sensibili, le potenziali criticità e le interazioni positive. Tali informazioni sono state utilizzate nella valutazione dei criteri minimi necessari per inserire l'area nelle previsioni di Piano e, una volta inserita, per valutarne l'entità e la tipologia di trasformazione ammissibile. L'analisi mette in relazione le caratteristiche urbanistiche dell'ambito individuato dal PSC con la caratterizzazione del contesto normativo e del contesto ambientale-territoriale-infrastrutturale della ValSAT. Nel contesto normativo sono stati analizzati gli strumenti urbanistici e pianificatori, sia sovraordinati che settoriali, vigenti. Nel contesto ambientale, territoriale e infrastrutturale si sono analizzate le principali caratteristiche dell'ambito, con particolare riferimento alle fasce di rispetto infrastrutturali, accessibilità alle reti, uso attuale del suolo e opportunità derivanti da una futura urbanizzazione.

Una delle principali peculiarità della VAS è quella di valutare gli impatti cumulativi; è anche per questo che attraverso la "valutazione degli effetti cumulativi e delle interazioni di area vasta" sono stati analizzati i potenziali impatti ambientali prodotti dalle nuove aree di trasformazione territoriale proposte dal PSC in base alla loro influenza sui territori confinanti; tale influenza viene analizzata attraverso la potenziale stima degli effetti diretti, indiretti, cumulativi e sinergici a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, a piccola e grande distanza, positivi e negativi, indotti dall'insieme o dai singoli interventi sull'ambiente.

■ ValSAT del PSC

Il livello valutativo del PSC, nella sua stesura definitiva conseguente alla conferenza di pianificazione, è l'ultima fase della valutazione ambientale. Il giudizio viene composto a valle della definizione delle conoscenze e quindi della delimitazione imposta dal quadro ambientale definitivo ed a seguito delle osservazioni delle autorità con competenza ambientale. Alla fase di valutazione spetta il compito di pesare, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, il Piano urbanistico. Il livello valutativo non si esaurisce in un'unica azione, bensì è un processo che si crea per successive iterazioni, al fine di calibrare il Piano in base alle caratteristiche di sostenibilità del territorio. Si tratta di costruire un percorso logico continuo, che deve durare per tutta la fase di redazione dello strumento urbanistico, di progettazione e valutazione che proceda in maniera iterativa fino alla validazione finale delle scelte. Anche in questa fase la ValSAT e il PSC hanno operato in maniera integrata per affinare le scelte contenute nel Documento Preliminare. Alla valutazione di sostenibilità dello scenario delle simulazioni insediative è seguito un livello di individuazione delle mitigazioni e/o delle compensazioni necessarie e lo sviluppo di alternative strategiche.

Rilevante per questa fase è la costruzione di scenari di simulazione delle previsioni insediative, redatti al fine di prevedere l'impatto complessivo del PSC sulle diverse componenti ambientali. Il modello di simulazione che ne deriva è costruito per misu-

rare la congruenza e la compatibilità tra le previsioni del PSC ed i criteri di sostenibilità ambientale nell'uso delle risorse, al fine di poter considerare eventuali opzioni alternative e l'introduzione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

Per una maggior leggibilità e per collegare lo scenario a specifici obiettivi d'intervento, la proiezione dei dati di consumo e di emissione è stata organizzata attraverso l'analisi di specifiche "aree obiettivo". Le aree obiettivo individuate per la costruzione dello scenario insediativo del PSC sono: acqua, aria, rifiuti, mobilità, energia, acustica, ecosistemi.

La selezione delle aree obiettivo da impiegare per la costruzione degli scenari si è basata sui criteri di valutazione quantitativa degli impatti: tale metodo si avvale del concetto di danno probabilistico (danno al quale è associata la probabilità d'accadimento dell'evento che lo ha prodotto), in riferimento alla definizione di rischio: "il rischio consiste nella possibilità che si verifichi un evento di carattere incerto". L'incertezza riguarda innanzitutto il reale accadimento dell'evento indesiderato, al quale viene associata la probabilità d'accadimento, e in secondo luogo il danno ad esso collegato. L'incertezza sul danno è poi accompagnata da un'indeterminatezza concernente il tipo di evoluzione che occorrerà all'accadimento dell'evento e l'eventuale carattere probabilistico del danno prodotto come conseguenza dell'evento. In questo caso il concetto di danno viene associato alla pressione ambientale, che può verificarsi su una determinata componente, a seguito delle previsioni di Piano. A partire dall'individuazione delle aree obiettivo, la ValSAT del PSC ha sviluppato tre scenari:

- scenario dello stato di fatto: opzione "0";
- scenario delle previsioni insediative: proiezione dei modelli di sviluppo locale;
- scenario di sostenibilità: contenente le possibili alternative strategiche.

Scenario dello stato di fatto

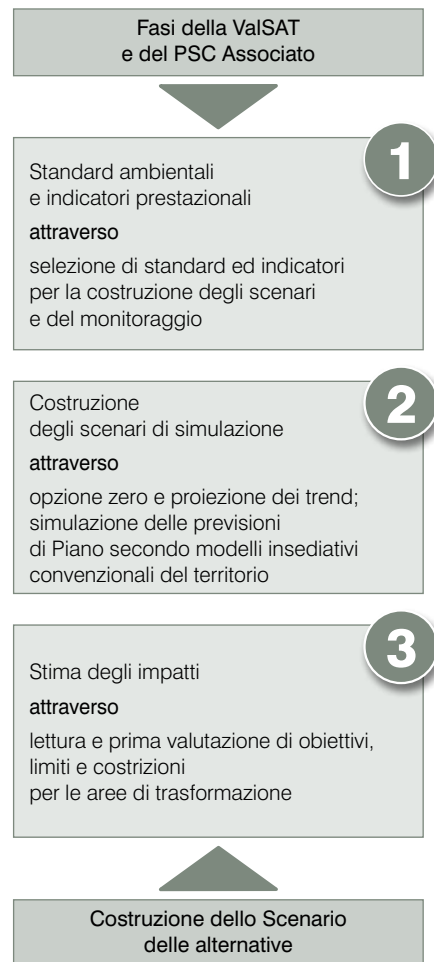
Come già specificato precedentemente, lo scenario dello stato di fatto "fotografa" lo stato di pianificazione attuale corrispondente al quadro ambientale definitivo.

Scenario delle previsioni insediative

Lo scenario delle previsioni insediative è stato costruito per simulare gli effetti indotti dal PSC in riferimento ad ogni singola area. È basato sulla selezione e proiezione di parametri di consumo (idrico, energetico, ecc.), in un periodo di tempo necessario al completamento e alla messa a regime delle opere previste. La finalità principale di questo modello di simulazione è misurare la congruenza e la compatibilità tra gli obiettivi di sviluppo del PSC ed i criteri di compatibilità ambientale dei territori interessati, al fine di valutare eventuali opzioni alternative e l'introduzione di interventi di mitigazione e/o compensazione. Dai risultati emersi per ogni area obiettivo derivano indicazioni per valutare la capacità del sistema locale di "sopportare" (carrying capacity) le destinazioni d'uso e gli indici proposti.

L'ottimizzazione tra singola area obiettivo analizzata e azioni mirate alla soluzione delle problematiche emergenti consente, a seguito della fase più propriamente valutativa, l'individuazione di adeguate strategie d'intervento. L'organizzazione dei luoghi secondo parametri ecologici e di risparmio ambientale mirati può coniugare l'esigenza di crescita economica locale e del territorio con la tutela dell'ambiente nel breve e lungo termine; intendendo con ciò recepire, anche a scala locale, l'art. 2 del Trattato di Maastricht secondo cui uno dei principali obiettivi dell'Unione Europea è "conseguire una crescita sostenibile, non inflazionistica e che rispetti l'ambiente".

Alla costruzione dello scenario delle previsioni insediative è stata associata una valutazione qualitativa degli impatti che si basa sull'utilizzo di un elenco selezionato (check-list) di possibili interazioni, elaborato mediante il contributo fornito da esperti e dalla letteratura di settore.



Valutazione del contesto ambientale

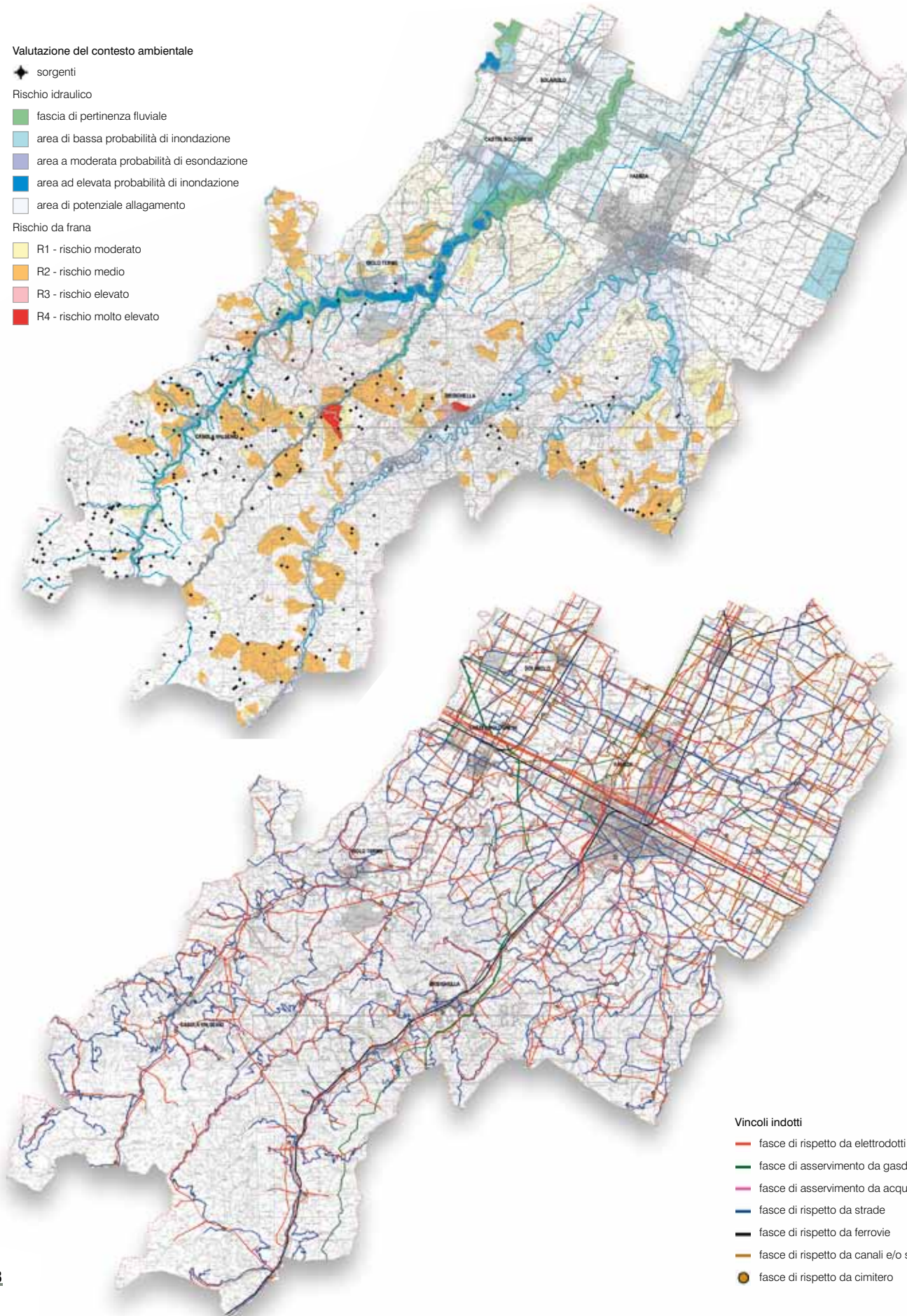
◆ sorgenti

Rischio idraulico

- fascia di pertinenza fluviale
- area di bassa probabilità di inondazione
- area a moderata probabilità di esondazione
- area ad elevata probabilità di inondazione
- area di potenziale allagamento

Rischio da frana

- R1 - rischio moderato
- R2 - rischio medio
- R3 - rischio elevato
- R4 - rischio molto elevato



Al fine di valutare la compatibilità dei vari interventi con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente, gli impatti identificati come potenziali sono specificati in base a parametri che ne definiscono le principali caratteristiche. Ad ognuno di tali parametri viene associato un giudizio qualitativo (espresso mediante l'identificazione di un peso ponderale, che ne standardizza gli attributi).

Per ogni ambito di trasformazione è stata condotta una valutazione multilivello:

- Descrizione e disciplina generale dell'ambito
- Analisi di compatibilità alla trasformazione:
 - Compatibilità programmatica: strumenti pianificatori
 - Compatibilità uso delle risorse: consumi, emissioni
 - Compatibilità ambientale territoriale: acqua, geomorfologia, flora e fauna
 - Compatibilità infrastrutturale: servizi in rete, rete per la mobilità
- Sintesi valutativa del livello di compatibilità dell'ambito
- Mitigazioni e compensazioni aggiuntive per garantire la sostenibilità dell'ambito

Scenario di sostenibilità

La parte finale della ValSAT vede la costruzione dello scenario di sostenibilità, contenente le possibili alternative strategiche; più che come di un'insieme di mitigazioni attivabili per ridurre i potenziali impatti, si tratta di veri e propri scenari di sostenibilità che presuppongono lo sviluppo di parametri ambientali, sociali ed economici. A questo fine si sono utilizzati gli standard ambientali come elemento di progettazione, gestione e monitoraggio del Piano stesso. Questo passaggio comporta l'assunzione di parametri ambientali come regole per la trasformazione che il Piano fa sue, al pari degli altri standard urbanistici convenzionali. Ogni superficie edificata esprime una serie di requisiti prestazionali che devono essere ottemperati per garantirne la compatibilità ambientale. Questo comporta la trasformazione dello standard da indicazione statica, da recepire, a elemento dinamico, che si estende su più fasi: progettazione, gestione, monitoraggio.

Gli scenari strategici ipotizzati per gli ambiti di trasformazione del PSC rappresentano dei modelli di riferimento e programmazione da utilizzare nella pianificazione degli approcci alle tematiche ambientali trattate nelle nuove aree di trasformazione. Il PSC, per rendere più competitivo, efficiente e innovativo il territorio, intende perseguire un modello di sostenibilità - completo - che ha il suo apice nella efficienza energetica, nella compattezza dei centri, nella contiguità edilizia, nella promozione delle attrazioni territoriali.

Concretamente, si pongono tre aspetti ai quali il PSC, con questa strategia, risponde:

1. costruire un modello di sostenibilità applicabile con tecniche diverse ai vari livelli di pianificazione, dal piano al singolo progetto;
2. definire una serie limitata (perché sia maggiormente comprensibile) di parametri indicatori della sostenibilità, al fine di specificare le prestazioni da raggiungere da qui al 2030;
3. indicare il livello (misura) che i parametri devono raggiungere per potere affermare se il PSC rientra o meno nella sfera della sostenibilità.

■ Come immaginare un futuro sostenibile

La visione integrata della sostenibilità del PSC è rappresentata in un modello "ad albero" che supera integralmente la concezione della bioarchitettura che limita la visione al singolo edificio estendendo il concetto di sostenibilità a tutte le scale di intervento. Ad ogni livello di pianificazione verranno assegnati i parametri da tenere in considerazione, le prestazioni da calcolare, lo scenario da immaginare per il futuro e le azioni da compiere per il suo raggiungimento.

In sintesi, gli obiettivi, rispetto ai livelli di pianificazione, risultano essere:

Pianificazione territoriale

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e limitare l'impermeabilizzazione del territorio
- c. incrementare e dare continuità al verde pubblico per creare i corridoi ambientali
- d. distinguere la città (densa) dalla campagna (rada)
- e. favorire l'integrazione di funzioni per rendere dinamica la città
- f. costruire una rete di connessione delle eccellenze puntuali
- g. favorire la mobilità sostenibile

Nuovi quartieri

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane
- c. accorpate il verde di quartiere con funzioni ecologiche e ricreative
- d. dare identità ai nuovi quartieri attraverso la realizzazione di piazze e l'arte urbana
- e. perseguire la gerarchia dei percorsi e tenere le auto ai limiti delle aree
- f. perseguire la compattazione volumetrica e la contiguità edilizia
- g. favorire il mix funzionale per incentivare il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

Nuovi edifici

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

Riconversione quartieri esistenti

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare acque grigie e piovane
- c. potenziare e dare continuità al verde pubblico di quartiere
- d. dare identità al quartiere esistente per incentivare il senso di appartenenza
- e. dare continuità ai percorsi ciclabili e pedonali
- f. perseguire la compattazione edilizia anche con inserzioni puntuali di volumi
- g. favorire l'integrazione funzionale per rendere più vivo il quartiere

Trasformazione edifici esistenti

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane
- c. aumentare e qualificare il verde privato e la permeabilità
- d. dare identità agli spazi condominiali interni ed esterni all'edificio
- e. perseguire l'utilizzo di materiali e tecniche naturali e/o appartenenti al contesto
- f. favorire il mix di funzioni per aumentare la fruibilità dei quartieri

Centro storico

- a. individuare la qualità ambientale originaria del centro storico
- b. ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza energetica
- c. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque piovane
- d. aumentare il verde privato e la qualificazione dei cortili
- e. perseguire l'uso di materiali naturali, biocompatibili e/o appartenenti al contesto
- f. aumentare la densità abitativa, non decentrare i servizi e il commercio
- g. favorire la mobilità sostenibile

La griglia da condividere per la pianificazione strutturale è riportata nella pagina seguente. Di seguito si indicano alcune semplici azioni che il PSC promuove:

Cosa incrementare?

Pannelli solari e fotovoltaici, teleriscaldamento, impianti a ventilazione naturale e geotermici, riuso acque grigie e piovane, aree verdi attorno agli edifici, alberi d'alto fusto e siepi, verde pubblico accorpato, tetto giardino e pareti verdi, strade alberate, integrazioni di attività compatibili, densità in città, edifici bassi e contigui, materiali naturali appartenenti al contesto, piazze e corti pedonali, identità con elementi artistici distintivi, mobilità sostenibile.

Cosa diminuire?

Dispersione termica dell'edificio, impianti di riscaldamento a caldaie, apparecchi condizionatori, dispersione di acqua in fognatura, pavimentazioni impermeabili, spazi spogli, ritagli di aree verdi inutilizzabili, tetti piani e pareti prefabbricate anonime, strade assolate, quartieri monouso, costruzioni in campagna, condomini alti e isolati, materiali anonimi e appartenenti all'architettura globalizzata, parcheggi nel cuore dei nuovi quartieri, anonimato degli spazi pubblici, strade senza piste e marciapiedi.

Il futuro sostenibile dei centri urbani, pressati da dinamiche espansive continue, non può più prescindere dalla sinergia di architettura ed ingegneria per l'utilizzo ecologico del sottosuolo e dei tetti; spazi dimenticati nei decenni scorsi e ora essenziali per una migliore vivibilità urbana. I giardini abitabili e fruibili sui tetti aumentano le dotazioni ambientali della città, mentre l'utilizzo del sottosuolo per parcheggi, depositi, ecc. libera spazi al piano terra per le relazioni sociali. Queste azioni progettuali, da incentivare con ogni mezzo, sono la premessa perché avvenga gradualmente la riconversione in chiave ecologica e sostenibile dei centri urbani.

■ Valutazione di incidenza del PSC sui Siti Rete Natura 2000

Natura 2000 è il nome che il Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea ha assegnato ad un sistema coordinato e coerente (una "rete") di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat e specie animali e vegetali indicati nella "Direttiva Habitat" e nella "Direttiva Uccelli".




Al fine di accertare le incidenze significative che il PSC avrebbe potuto avere sui siti della Rete Natura 2000, il Piano è stato sottoposto ad un procedimento preventivo di valutazione redatto ai sensi delle Direttive Europee e delle normative regionali (Deliberazione Giunta Regionale 1191/2007 - Linee Guida per la presentazione dello studio d'incidenza e lo svolgimento della valutazione d'incidenza di piani, progetti ed interventi); la valutazione d'incidenza risulta essere, in estrema sintesi, un procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre un Piano qualora si accerti che esso possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti stessi. La valutazione d'incidenza del PSC sui siti Rete Natura 2000 costituisce, quindi, lo strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l'uso sostenibile del territorio; tale documento rappresenta uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di interventi in previsione che, seppur localizzati, vadano collocati in un contesto ecologico dinamico, il tutto in considerazione delle correlazioni esistenti tra i vari siti e del contributo che portano alla coerenza complessiva e alla funzionalità della Rete Natura 2000, sia a livello nazionale che comunitario. L'ambito territoriale oggetto del PSC è attualmente interessato dalla sovrapposizione spaziale di zone SIC (Siti di Interesse Comunitario) e ZPS (Zone a Protezione Speciale); per l'esattezza 3 zone SIC e una zona SIC-ZPS. La zona SIC-ZPS (IT 4070011) corrisponde alla Vena

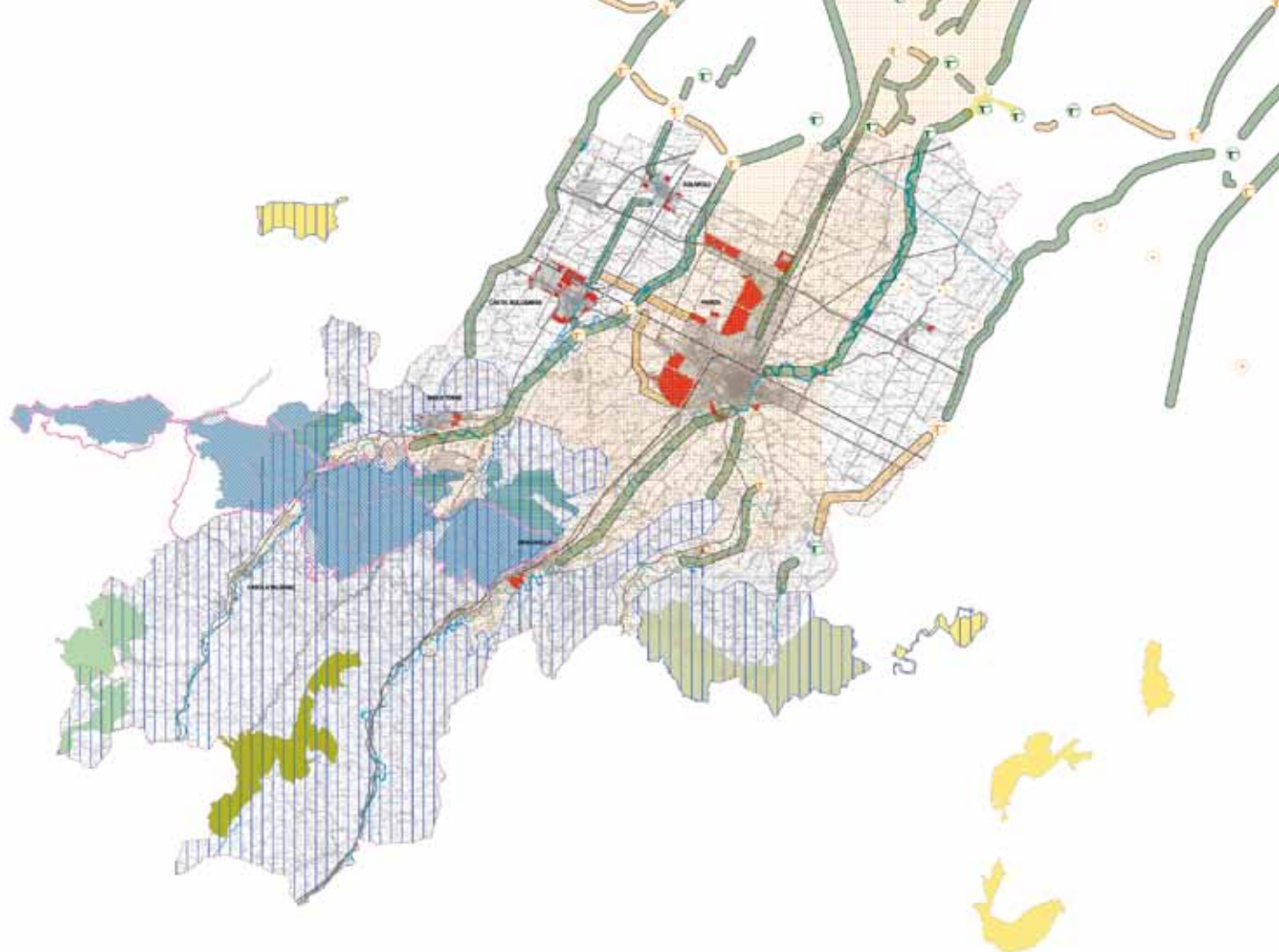
Siti di Interesse Comunitario (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



| Parametro | Valori riscontrati | Azioni migliorative (in sintesi) | Valori tendenziali di miglioramento |
|---|--|--|---|
| Territorio intercomunale | Oggi 2008 |  | Domani 2024 |
| Consumi energetici termici | 190/237 kWh/mq anno | Interventi di efficienza energetica (isolamenti termici, controllo delle dispersioni, riduzione dei consumi) | 45/55 kWh/mq anno |
| Energie rinnovabili | insignificante % rispetto al fabbisogno | Solare termico, solare fotovoltaico, geotermia, teleriscaldamento | 60% acqua / 30% energia elettrica % rispetto al fabbisogno |
| Consumo acqua | 199 litri/ab/giorno | Riuso acque grigie da scarichi abitativi, risparmio idrico, recupero delle acque piovane | 90 litri/ab/giorno |
| Verde pubblico urbano | 21,97 mq/ab | Miglioramento delle funzioni ricreative, accorpamento delle aree a verde pubblico | > 20 mq/ab |
| Parchi extraurbani | 11,05 mq/ab | Maggiore sviluppo di azioni naturalistiche | > 10 mq/ab |
| Densità urbana | 2.460 ab/kmq | Aumentare la densità urbana | > 2500 ab/kmq |
| Densità rurale | 34 ab/kmq | Ridurre la densità abitativa rurale | < 30 ab/kmq |
| Servizi pubblici | 64 mq/ab | Tendere al completo utilizzo del patrimonio pubblico | > 60 mq/ab |
| Attrazioni territoriali | 2,7 mq/ab | Diffondere ed incentivare le attività culturali e ricreative | > 3 mq/ab |
| Nuovi eco-quartieri | Oggi 2008 |  | Domani 2024 |
| Consumi energetici termici | 150 kWh/mq anno | Interventi di efficienza energetica (isolamenti termici, controllo delle dispersioni, riduzione dei consumi) | < 55 kWh/mq anno |
| Energie rinnovabili | insignificante % rispetto al fabbisogno | Solare termico, solare fotovoltaico, geotermia, teleriscaldamento | 20% sul totale dei consumi % rispetto al fabbisogno |
| Consumo acqua | 199 litri/ab/giorno | Riuso delle acque grigie provenienti dagli scarichi abitativi, risparmio idrico, recupero totale delle acque piovane | 90 litri/ab/giorno |
| Verde pubblico urbano | 16 mq/ab (quartiere convenzionale) | Miglioramento delle funzioni ricreative, accorpamento delle aree a verde pubblico | > 25 mq/ab |
| Alberi ad alto fusto nelle aree pubbliche | 0,5 n/ab | Incentivare piantumazioni autoctone di alto fusto e le azioni di sviluppo naturalistico | > 1 n/ab |
| Densità urbana | 9.000 ab/kmq | Aumentare la densità urbana | > 10.000 ab/kmq |
| Piazze precluse alle auto | 0 mq/ab | Progettare spazi di aggregazione e nuove piazze pedonali a livello di quartiere | > 5 mq/ab |
| Centro storico | Oggi 2008 |  | Domani 2024 |
| Consumi energetici elettrici | 59-72 kWh/mq anno | Interventi di riqualificazione energetica degli impianti e sensibilizzazione dei cittadini | 24-51 kWh/mq anno |
| Consumi energetici termici | 131-165 kWh/mq anno | Interventi di efficienza energetica (isolamenti termici, controllo delle dispersioni, riduzione dei consumi) | 78-115 kWh/mq anno |
| Consumo acqua | 199 litri/ab/giorno | Riuso delle acque grigie provenienti dagli scarichi abitativi, risparmio idrico, recupero delle acque piovane | 90 litri/ab/giorno |
| Verde pubblico urbano | 4,60 mq/ab | Miglioramento delle funzioni ricreative, tutela e conservazione delle aree a verde pubblico | > 4 mq/ab |
| Parcheggi pubblici | 2,9 mq/ab | Prevedere piani di organizzazione delle soste e della mobilità | > 2,5 mq/ab |
| Attrezzature pubbliche | 25,50 mq/ab | Tendere al completo utilizzo del patrimonio pubblico | > 23,50 mq/ab |
| Densità urbana | 8.500 ab/kmq | Aumentare la densità urbana | > 9.000 ab/kmq |
| Destinazioni diverse dalla residenza | 50% Sul | Promuovere e favorire il mix di funzioni e le attività di pubblica fruizione | > 40% Sul |
| Mobilità con biciclette pubbliche | 130 ab/bici | Sviluppare il progetto "bici in centro" e promuovere l'utilizzo della bicicletta | < 60 ab/bici |



Valutazione di incidenza siti Rete Natura 2000

- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- Parco della Vena del Gesso
- Aree SIC e ZPS
- Vena del Gesso Romagnola
- Aree SIC
- Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi
- alto Senio
- alta valle del torrente Sintria
- SIC esterni all'ambito
- Rete Ecologica esistente
- matrice naturale primaria, aree a naturalità significativa
- fasce territoriali da potenziare come corridoi ecologici
- Rete ecologica di progetto
- agroecosistemi con funzioni di riequilibrio ecologico
- fasce territoriali entro cui realizzare corridoi ecologici

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.

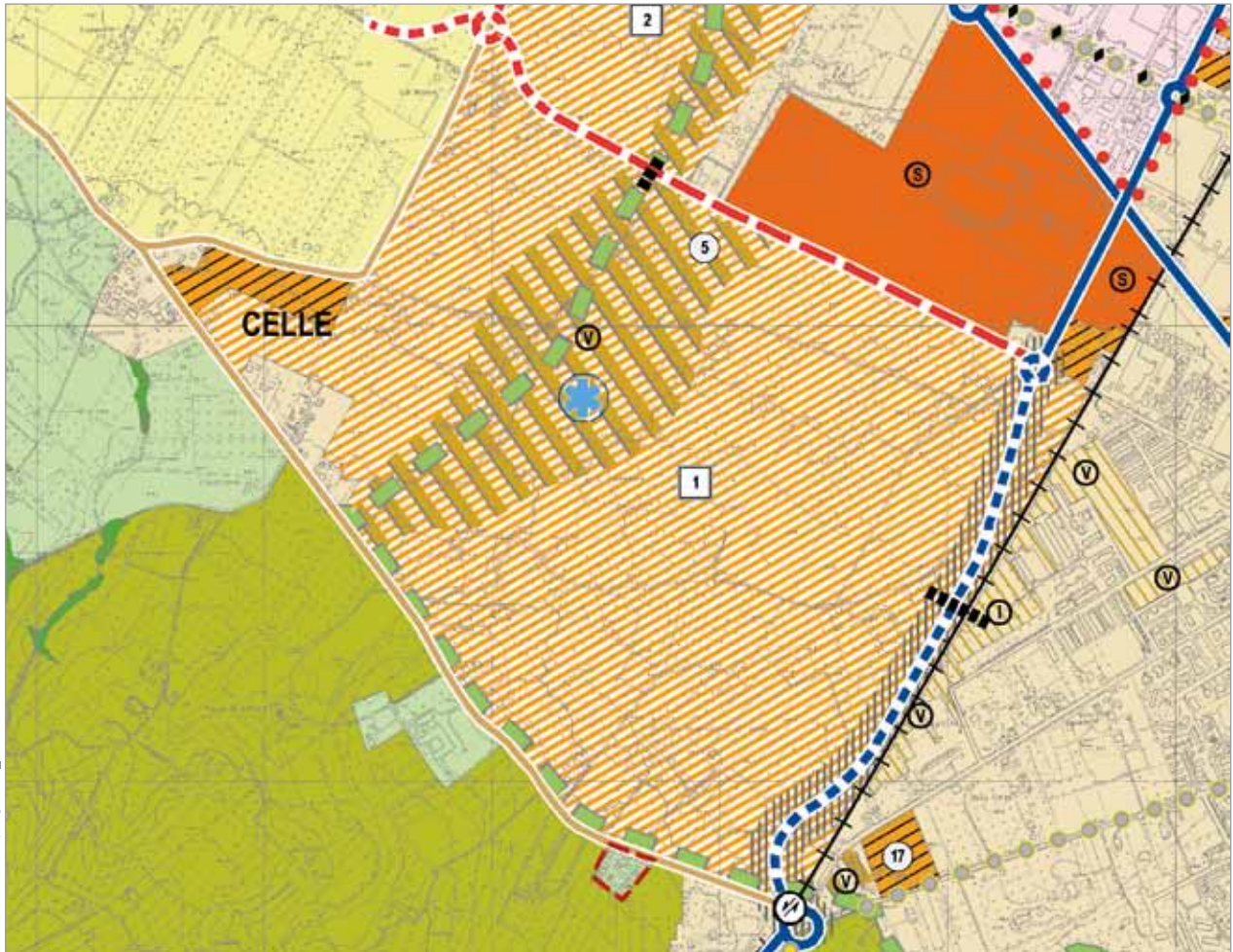
La valutazione di incidenza del PSC dell'Ambito faentino sui siti Rete Natura 2000 è stata raccolta in uno specifico elaborato che va letto, in ogni caso, come parte integrante delle analisi e valutazioni della ValSAT; dalle puntuali analisi ricondotte ad ogni sito comunitario non sono emerse ricadute significative derivanti dal Piano o rischi diretti, connessi alla gestione dei siti SIC e ZPS presenti nel territorio; in particolare bisogna evidenziare come la valutazione di incidenza è stata validata dall'ente di gestione del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola che ha verificato come il PSC non comporti un'incidenza negativa significativa nei confronti di habitat o specie animali o vegetali di interesse comunitario presenti nel Parco stesso.

■ La concretezza della ValSAT

Di seguito viene proposta una esemplificazione concreta su come è stata elaborata dal PSC la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) su un nuovo ambito residenziale: cinque fasi per raggiungere il risultato valutativo.

Pagina a fianco. Una ipotesi per misurare le performance di un piano urbanistico alla scala intercomunale, a quella di quartiere e nel centro storico.

Stralcio tavolo di progetto 3_13 - Scala 1:15.000



Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
-  Spazio collettivo comunale (V) Verde
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Viabilità primaria di progetto
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto
-  Attraversamento ciclopedonale
-  Attraversamento carrabile
-  Bacino di laminazione
-  Intervento strategico strutturale (Ampliamento polo sportivo)



Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000

2° Fase - Disciplina generale dell'ambito: progetto

| | |
|--|---|
| N° ambito e comune | 01 comune di Faenza |
| Denominazione | via Ospitalacci - via S.Orsola |
| Destinazione | Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 LR 20/2000) |
| Disciplina generale | Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 180 ettari, compreso fra la ferrovia Faenza/Firenze, via S.Orsola, via Ospitalacci e via Celle, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area. La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali. |
| Capacità insediativa massima e minima | Sul massima: mq 550.000 Sul minima: mq 380.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della Sul nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua. |
| Funzioni | Il 15% della Sul realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali. L'85% della Sul realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 4.200 numero minimo di appartamenti: 2.900 |
| Minime dotazioni territoriali | Attrezzature e spazi collettivi: - circa 1/3 dell'area è riservato all'ampliamento del Polo funzionale (centro sportivo) con funzione prevalente a parco, tempo libero, ricreazione, attività sportive; tale area dovrà tagliare trasversalmente l'ambito da via Ospitalacci a via S.Orsola; - la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 LR 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC. Nuove infrastrutture: - realizzazione del passante nord-sud dalle Bocche dei Canali a via S.Orsola, ivi comprese le due rotonde di testata e il sottopasso carrabile alla ferrovia; - adeguamento della via S.Orsola ivi compresa la rotonda su via Celle; - realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla ferrovia Faenza-Firenze e al passante nord-sud; - realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla via S.Orsola; - realizzazione del percorso ciclopedonale di attraversamento in ambito naturalistico; - realizzazione del bacino di laminazione e conservazione dell'acqua proveniente dalla collina con funzioni anche di habitat naturale. Impiantistica territoriale: - interrimento della linea ENEL ad alta tensione che attraversa l'ambito; - adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; - potenziamento/adeguamento del servizio idrico ivi comprese le condotte distributrici presenti lungo il tracciato della via Emilia a Pieve Ponte; - convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente che permetta di convogliare anche l'abitato di Celle al depuratore. |
| Prestazioni di qualità attese | In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, avendo come riferimento compositivo il modello degli eco-quartieri mediterranei di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione. |

3° Fase - Analisi compatibilità alla trasformazione: verifica

| | | |
|---|------------------------------------|---|
| Compatibilità programmatica | Strumenti pianificatori | <p>Le destinazioni previste per l'area in esame, in rapporto alle destinazioni indicate dagli strumenti urbanistici vigenti, evidenziano la presenza di alcune prescrizioni imposte dal PTCP e l'appartenenza dell'area a specifici contesti normativi, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità di paesaggio N.12-A della Centuriazione (art. 2.4); - Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 3.21A.b2); - Zone di protezione della qualità delle acque sotterranee (artt. 5.3A - 5.3B); - Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola (art. 10.8); - Agroecosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (art. 7.3); - Ferrovia ad un binario; - Elementi antropici e punti di conflitto individuati dal PTCP: rete di base di interesse regionale; principali punti di conflitto con l'assetto insediativo da governare. <p>Il PSC inserisce l'area fra quelle ad alta e media potenzialità archeologica (art. 11.2).</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</p> |
| Uso delle risorse | Consumi | <p>I consumi previsti per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso; per l'area si è stimato un incremento contenuto dei consumi idrici e di energia elettrica, mentre per quanto riguarda i consumi di gas naturale possono essere raggiunti incrementi elevati.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</p> |
| | Emissioni | <p>Le emissioni previste per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso; per l'area si è stimato un incremento medio della produzione di acque reflue e di gas climalteranti (CO₂); le criticità sono state riscontrate nella produzione di rifiuti solidi urbani, nella riduzione dei suoli agricoli (carbon sink) e nella presenza degli elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede un passaggio dalla classe acustica 3 alla 4 con aumento dei limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza ferroviaria lungo la linea Faenza/Firenze.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</p> |
| Compatibilità ambientale e territoriale | Vulnerabilità acquiferi | <p>Nell'area in esame sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità medio.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</p> |
| | Geomorfologia | <p>L'area in esame non è soggetta a fenomeni di esondazione e alla instabilità dei versanti; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è in parte compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</p> |
| | Natura e paesaggio | <p>L'area è prevalentemente agricola a coltura permanente, in presenza di aree e/o elementi di interesse storico e archeologico e/o di interesse paesaggistico; l'area è situata al di fuori delle reti di connessione di tipo ecologico.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</p> |
| | Assetto territoriale | <p>L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) medio, associato ad un consumo di suolo basso.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</p> |
| Compatibilità infrastrutturale | Servizi in rete | <p>L'area in esame non dispone di una rete di servizi adeguata per soddisfare i propri fabbisogni e/o presenta difficoltà di allaccio nei confronti di tutti i servizi in rete presenti nelle aree limitrofe. Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti, da strade e da ferrovie presenti nell'area.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</p> |
| | Rete per la mobilità | <p>L'area in esame necessita di un sistema complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta soddisfacente.</p> <p>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</p> |

4° Fase - Livello di compatibilità dell'ambito: prima valutazione

| | | | |
|---|-----------------------------------|--|----------------|
| Compatibilità programmatica | Strumenti pianificatori | PTPR | alto |
| | | PAI | alto |
| | | PTCP | medio |
| Compatibilità uso delle risorse | Consumi | Idrici | alto |
| | | Energia elettrica | alto |
| | | Energia termica | basso |
| | Emissioni | Acque reflue | alto |
| | | Rifiuti solidi urbani | basso |
| | | Rifiuti speciali e/o speciali pericolosi | alto |
| | | Gas climalteranti | medio |
| | | Carbon sink | basso |
| | | Elettromagnetismo | basso |
| | | Rumore | medio |
| Compatibilità ambientale e territoriale | Vulnerabilità acquiferi | Ricarica acquiferi | basso |
| | | Permeabilità terreni | medio |
| | Germorfologia | Rischio idraulico | alto |
| | | Stabilità dei versanti | alto |
| | | Rischio sismico | medio |
| | Natura e paesaggio | Uso del suolo | medio |
| | | Rete ecologica | alto |
| | | Paesaggio | basso |
| | Assetto territoriale | Urban sprawl | medio |
| | | Consumo di suolo | alto |
| | Compatibilità infrastrutturale | Servizi in rete | Rete elettrica |
| Rete gas metano | | | basso |
| Rete acquedotto | | | basso |
| Rete fognaria | | | basso |
| Rete per la mobilità | | Sistema viabilità carrabile | basso |
| | | Sistema ferroviario | alto |
| | | Rete ciclabile | basso |
| | | Trasporto pubblico | alto |

Attitudine alla trasformazione

Giudizio intermedio di compatibilità

medio-basso

5° Fase - Compensazioni aggiuntive per la sostenibilità dell'ambito: valutazione definitiva

| | | |
|--|-------------------------|--|
| Uso delle risorse: compensazioni | Consumi | <p>Energia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere un corretto orientamento solare delle masse edificate; - utilizzare il teleriscaldamento, la cogenerazione o altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili; - ottimizzare il comportamento passivo degli edifici ed utilizzare generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico; - utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici); - perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso. <p>Acqua:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere il risparmio della risorsa acqua e l'utilizzo di sistemi di riciclo e accumulo di acqua piovana e dei reflui recuperabili. |
| | Emissioni | <p>Rumore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilizzare barriere antirumore preferibilmente con elementi naturali in prossimità della ferrovia e del passante nord/sud; - progettare gli edifici secondo criteri di protezione dal rumore (DPCM 5/12/1997). <p>Gas climalteranti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO₂) in conformità agli obiettivi di PSC; - prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO₂ e polveri. <p>Rifiuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aumentare la percentuale di raccolta differenziata. <p>Elettromagnetismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere l'interramento degli elettrodotti come condizione necessaria per l'urbanizzazione, valutando la possibile estensione dell'interramento verso aree limitrofe |
| Compatibilità ambientale e territoriale: compensazioni | Vulnerabilità acquiferi | <p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati; - perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della superficie fondiaria. <p>Regimazione delle acque:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente. |
| | Geomorfologia | <p>Sicurezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare bacini di laminazione naturali, a livello di insediamento, creando sinergie per favorire l'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecologico; - prevedere un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza. |
| | Natura e paesaggio | <p>Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare le vedute collinari e le viste paesaggistiche; - prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi; - prevedere la tutela e l'integrazione delle tracce insediative storiche. |
| | Assetto territoriale | <p>Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire il mix di funzioni e destinazioni d'uso; - promuovere la qualità architettonica; - utilizzare elementi di architettura come fattore di connessione ecologica (tetti e pareti verdi). |
| Compatibilità infrastrutturale: compensazioni | Servizi in rete | <p>Infrastrutture:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete elettrica, del gas e dell'acquedotto nonché dell'impiantistica territoriale; |
| | Rete per la mobilità | <p>Mobilità (da valutare nel POC):</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire la mobilità pedonale e ciclabile, estendere il sistema "biciclette pubbliche" e connetterlo alla viabilità ciclopedonale esistente; - realizzare fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale o di attraversamento, ivi comprese le alberature stradali; - favorire i sistemi di mobilità in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata. |

Attitudine alla trasformazione

| | |
|----------------------------------|-------|
| Giudizio finale di compatibilità | medio |
|----------------------------------|-------|



Faenza: ambito 01 via Ospitalacci - via S.Orsola



5.2 La sicurezza territoriale

Troppo spesso si attribuisce alla pianificazione e quindi al PSC l'obiettivo prevalente di ubicazione dei futuri ambiti di espansione. In realtà, la prima azione, a cui tutte le altre sono subordinate, è quella di immaginare un progetto di sicurezza territoriale che parta dal PSC e prosegua con i piani subordinati. La legge regionale attuale non aiuta a mettere in fila queste priorità in modo deciso; l'aumento di popolazione in ambito urbano e gli incentivi economici ed urbanistici all'interno della città costruita, sono solo le premesse per ridurre il consumo di suolo agricolo che rappresenta la prima causa della fragilità territoriale. È il Quadro Conoscitivo che deve fotografare criticamente e valutare il territorio nella sua parte più vulnerabile; solo in questo modo l'analisi del Quadro Conoscitivo viene vista come una insostituibile base di partenza del progetto e non come un mero adempimento di legge.

Il censimento ragionato delle frane e delle interferenze con gli elementi sensibili del territorio, le aree a rischio di allagamento, le potenzialità archeologiche, le singolarità geologiche, i rischi industriali e stradali, la microzonazione sismica, le aree di valore naturale e di ricarica delle falde acquifere, ad esempio, sono la parte del quadro conoscitivo a cui dedicare maggiore attenzione e maggiori risorse rispetto alle tradizionali analisi a cui i piani urbanistici sono affezionati. Al vertice della piramide ci sono due azioni del PSC: la redazione di una microzonazione sismica, non su basi teoriche o bibliografiche, bensì attraverso una campagna mirata di scavi e indagini - anche se costose e impegnative - necessaria per elaborare quello che possiamo definire il "Piano regolatore della sismicità", utile per la redazione del RUE e il censimento delle frane, non fine a se stesso, bensì individuando le priorità di intervento, le opere da mettere in campo, le interferenze con le infrastrutture e gli investimenti. Senza il progetto della sicurezza territoriale che costituisce attualmente il prevalente motivo di redazione di un piano urbanistico non può che essere certificata la inutilità del PSC.

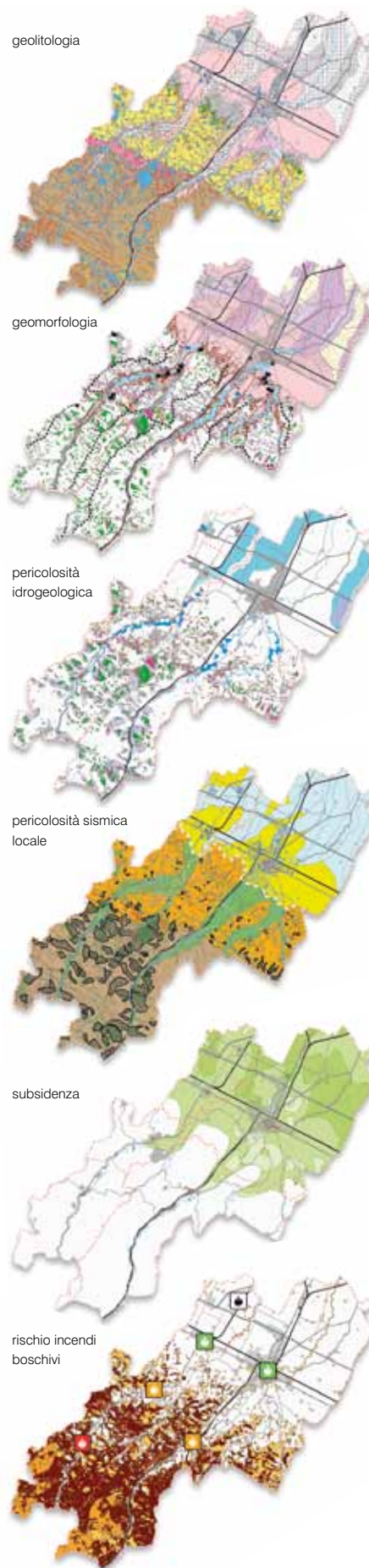
■ Il Piano regolatore della sismicità

Il PSC dell'Ambito faentino prende in esame, per la prima volta, l'analisi del rischio sismico locale alla scala territoriale della pianificazione, mediante l'elaborazione della microzonazione sismica. La normativa vigente suddivide l'intero territorio nazionale in quattro zone a differente grado di sismicità, individuate in base a valori decrescenti di accelerazioni massime al suolo; tutti i comuni dell'Ambito faentino rientrano nella seconda categoria di pericolosità sismica a livello nazionale, è quindi elevata la possibilità che si verifichi, nei nostri territori, un evento sismico di particolare rilevanza.

Per fornire dettagliate informazioni su come un sisma si propaga in superficie nelle zone urbane ed urbanizzabili dell'Ambito, è stata condotta una campagna di sondaggi geologici e di misure geofisiche finalizzata alla redazione di una mappatura di microzonazione tesa ad individuare quel "fattore di amplificazione sismica" superficiale che sovente è causa dei maggiori rischi in caso di terremoto. Per la prima volta, è quindi possibile avere informazioni, supportate da concrete conoscenze e misure geologiche sull'effetto delle onde sismiche - amplificazione sismica locale - e acquisire, insieme ad una mappatura territoriale, la consapevolezza dell'importanza degli interventi antisismici sulle parti di territorio edificato.

Il risultato di questo lavoro è sintetizzato in una cartografia tematica - sviluppata in più tavole - che evidenzia come il sisma si amplifica nel territorio urbano in relazione al tipo di terreno superficiale (ultimi 30 metri); in pratica una zonizzazione urbanistica che prevede, per quanto possibile, l'impatto e gli effetti del terremoto.

L'analisi di microzonazione del PSC è supportata da mirati sondaggi e specifiche misurazioni effettuate in sito (carotaggi a estrazione, prove penetrometriche, misure geofisiche in profondità "down-hole" e in superficie "masw"), nonché da una elaborazione della banca dati relativa ad analisi conoscitive di precedenti strumenti di pia-





Pagina 150. I lavori del carotaggio ad estrazione (- 37 m) in piazza del Popolo (Faenza).

In questa pagina. In alto: il fonometro della prova down-hole viene calato nel foro del carotaggio (Faenza). In basso scheda sintetica di analisi interferenza frane-elementi a rischio.

nificazione (PRG e piani attuativi) e dalla banca dati del Servizio geologico, sismico e dei suoli della Regione Emilia Romagna.

L'obiettivo del PSC riguardo alla microzonazione è estrapolare ed elaborare in maniera omogenea e a livello territoriale tutti i dati esistenti e acquisiti concernenti le stratigrafie del terreno superficiale per fornire elementi utili ad aumentare la sicurezza del territorio e per indirizzare l'adozione, nei POC e nel RUE, di strategie adeguate.

■ Le frane: censimento e valutazione

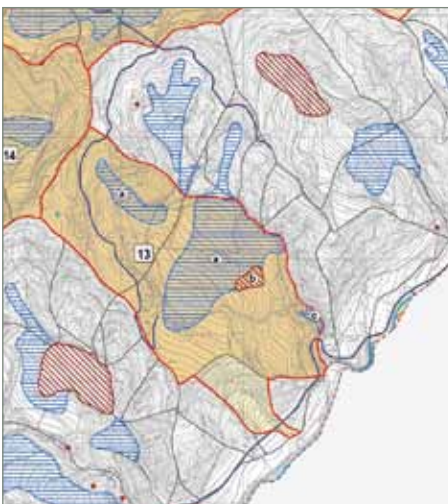
Il PSC, nel Quadro Conoscitivo, ha effettuato la sistematica verifica dell'interferenza tra il dissesto e gli elementi sensibili nelle unità idromorfologiche elementari (UIE) classificate a rischio nei Piani Stralcio di Bacino. Tale verifica è da intendersi come il completamento dell'analisi di rischio per le UIE R3 e R4 (individuate nei Comuni di interesse e rappresentate nelle apposite perimetrazioni e schede di intervento allegate ai Piani di Bacino) eseguita dalle Autorità di Bacino, che hanno volutamente tralasciato e demandato ai Comuni la verifica dell'interferenza tra fenomeni di dissesto ed elementi a rischio nelle UIE classificate a rischio R1 e R2, quelle cioè a grado di rischio gerarchicamente inferiore.

D'altra parte, la verifica è intesa come un approfondimento critico finalizzato a fornire un quadro aggiornato e organico delle principali situazioni di rischio che necessitano di interventi urgenti di mitigazione.

Per ciascuna singola UIE a rischio R1 e R2 esaminata nel Quadro Conoscitivo del PSC è stata realizzata una scheda tecnica semplificata, nella quale sono stati riportati i seguenti dati:


- nome toponomastico assegnato alla UIE o all'accorpamento di UIE
- numeri identificativi delle UIE assegnate nei rispettivi Piani Stralcio di Bacino
- tipi di frane presenti all'interno dell'UIE o dell'accorpamento di UIE
- stato di attività delle frane
- elementi sottoposti a rischio
- danni attesi
- priorità assegnata per l'esecuzione degli interventi di riduzione del rischio
- tipologia di interventi da eseguire per la riduzione del rischio

Le classi di priorità introdotte sono tre (1, 2, 3) e rappresentano, come detto, l'urgenza con cui gli interventi di sistemazione dovrebbero essere eseguiti per la riduzione del rischio all'interno delle UIE esaminate. Nel territorio dell'Ambito faentino le unità idromorfologiche elementari che presentano livelli di rischio (1, 2, 3) sono ben 121 di cui 17 in priorità di intervento 1, 53 in priorità 2 e 51 in priorità 3.



| | |
|-------------------------------|---|
| 13 | Greppo |
| U.I.E. | 10032, 10402, 10607 |
| Tipo frana | scorrimento traslazionale (frane a, b, c); colamento (frana d) |
| Stato di attività | frana quiescente-attiva (n. 4 elementi) |
| Erosione idrica | erosione incanalata |
| Elementi a rischio | strada comunale; alveo del torrente Sintria; acquedotto rurale; insediamento di allevamento |
| Danno atteso | invasione parziale della strada (per circa 50 m) |
| Priorità di intervento | 2 |
| Interventi | verifica efficienza idrologica di superficie; verifica emergenze idriche a zone di ristagno idrico; monitoraggio strumentale (inclinometri); drenaggio sotterraneo; opere di contenimento; verifica e consolidamento scarpate |

Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nel comune di Casola Valsenio

 accorpamento di Unità Idromorfologica Elementari (UIE) e numero identificativo della scheda di verifica di interferenza

Classi di rischio da frana

 Unità Idromorfologica Elementare (UIE)

 R1 - rischio moderato

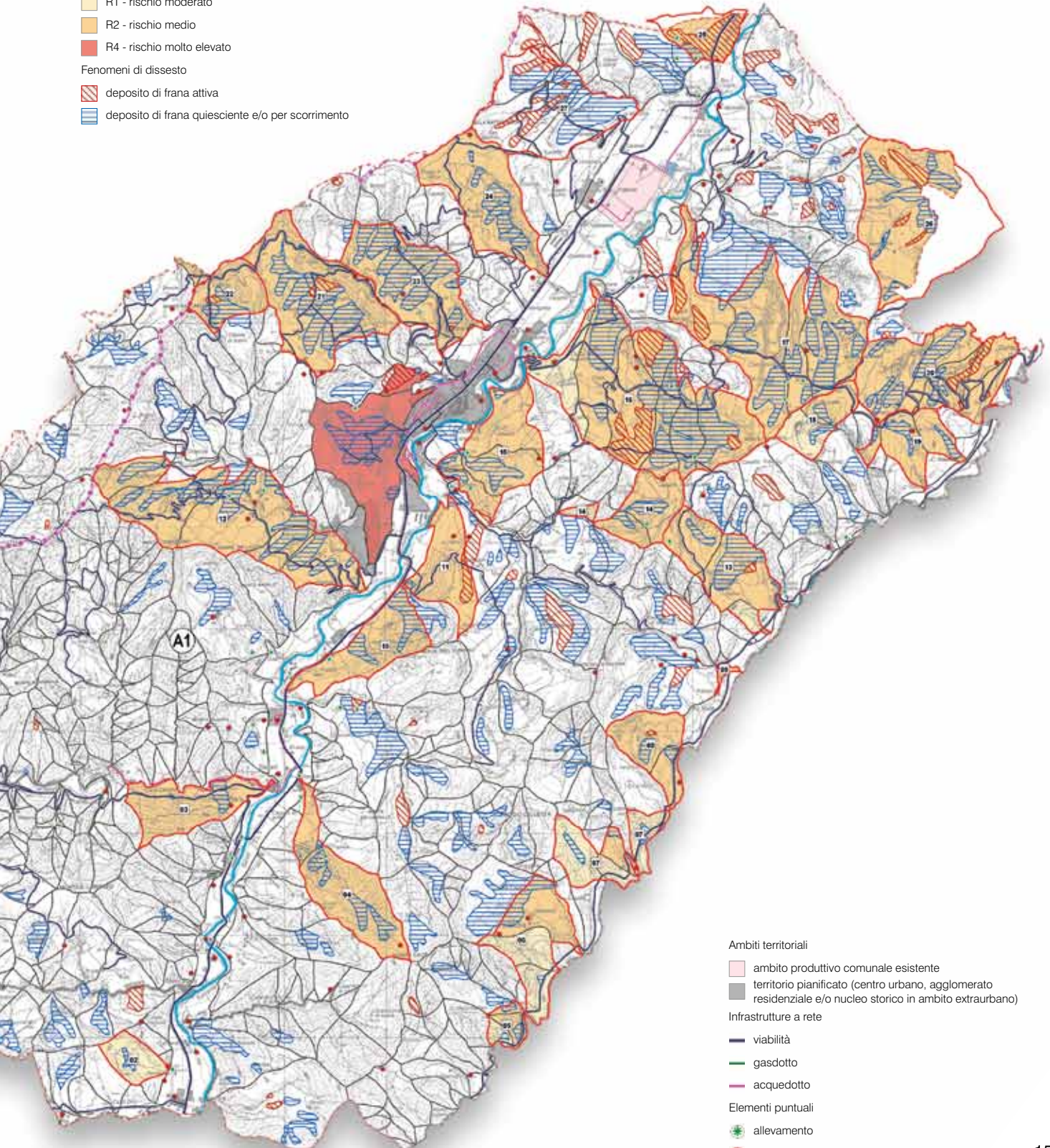
 R2 - rischio medio

 R4 - rischio molto elevato

Fenomeni di dissesto


 deposito di frana attiva

 deposito di frana quiescente e/o per scorrimento



Ambiti territoriali

 ambito produttivo comunale esistente

 territorio pianificato (centro urbano, agglomerato residenziale e/o nucleo storico in ambito extraurbano)

Infrastrutture a rete

 viabilità

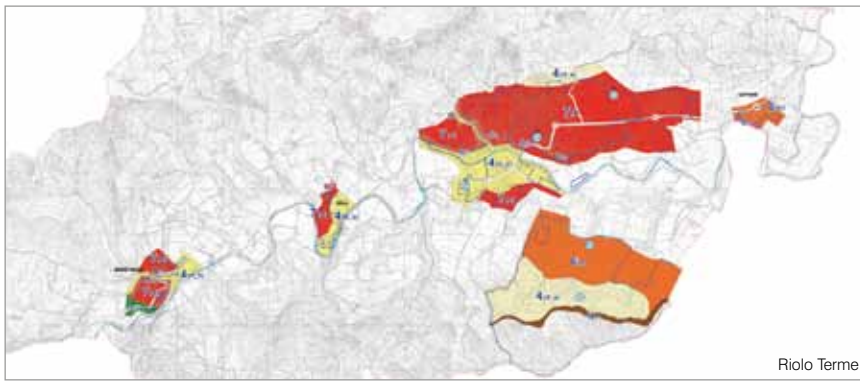
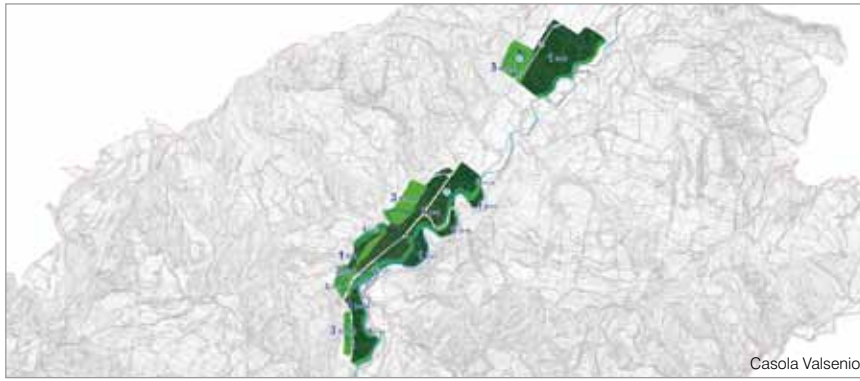
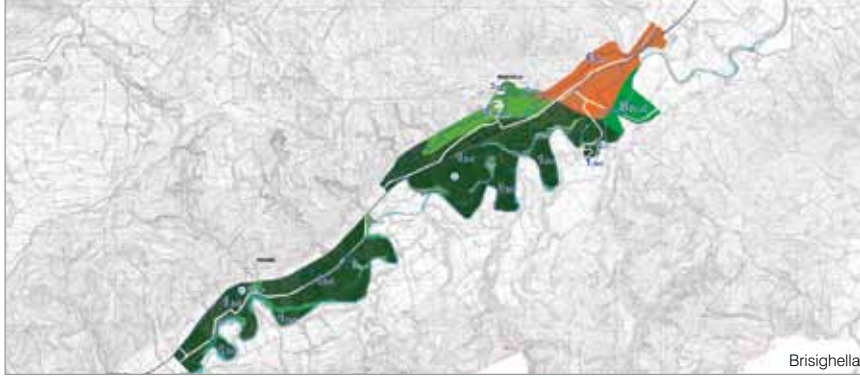
 gasdotto

 acquedotto

Elementi puntuali

 allevamento









 eccellenza architettonica puntuale



Microzonazione sismica di II livello





Zone di amplificazione stratigrafica

 (comune) descrizione della stratigrafia di riferimento

-  FA=1
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,4
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,5
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,6
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,7
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,8
-  FA_{0,1-0,5s} = 1,9
-  FA_{0,1-0,5s} > 2

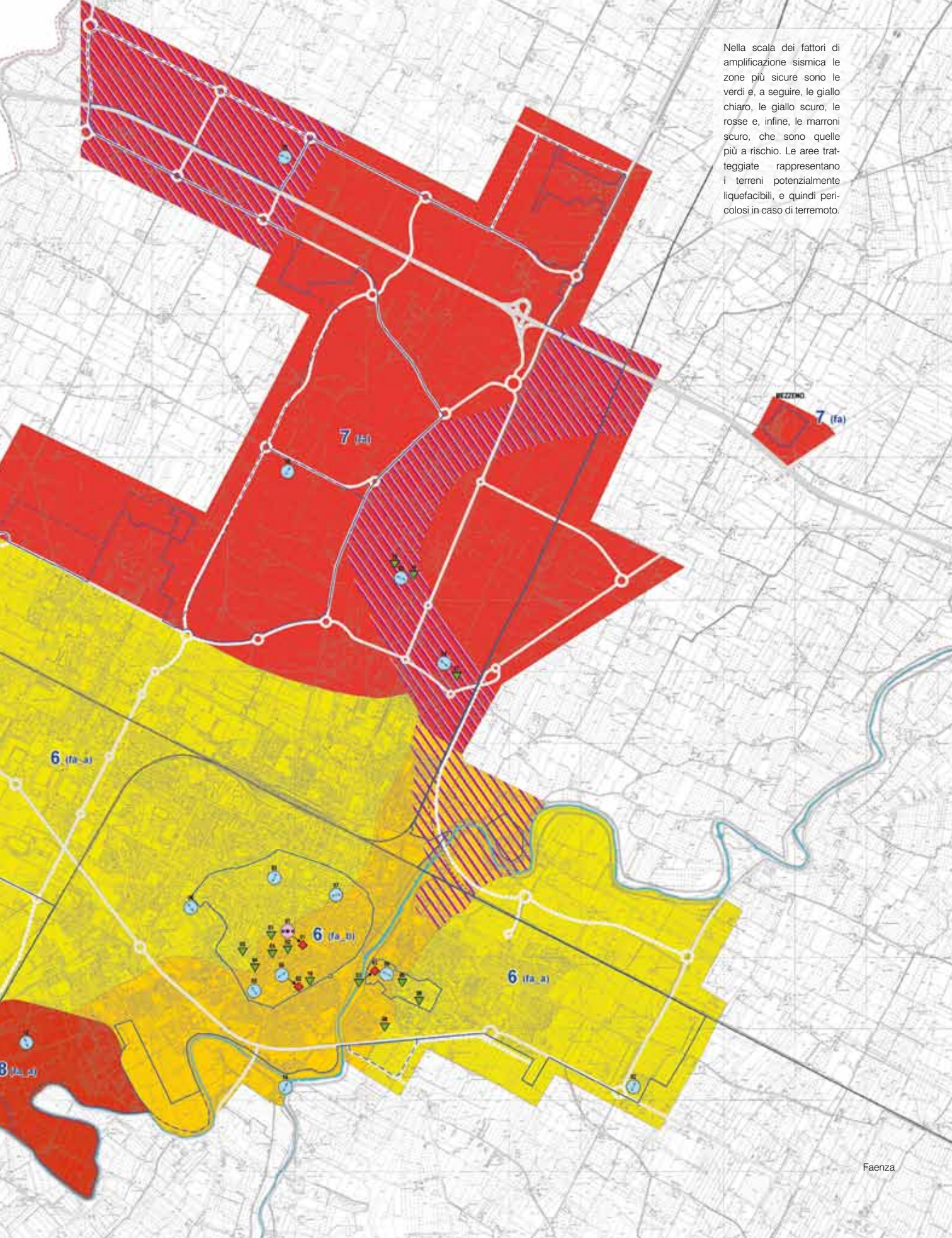
 zone con terreni potenzialmente liquefacibili

Indagini geognostiche e geofisiche

-  carotaggio
-  penetrometria statica
-  down-hole
-  MASW



Nella scala dei fattori di amplificazione sismica le zone più sicure sono le verdi e, a seguire, le giallo chiaro, le giallo scuro, le rosse e, infine, le marroni scuro, che sono quelle più a rischio. Le aree tratteggiate rappresentano i terreni potenzialmente liquefacibili, e quindi pericolosi in caso di terremoto.



Parte 6

L'IMPIANTO STRUTTURALE DEI SEI COMUNI

In questa parte conclusiva si individuano le principali azioni strutturali suddivise per i sei Comuni dell'Ambito faentino; per ogni Comune il PSC contempla, inoltre, una selezione di "progetti puntuali" strategici - la cui numerazione trova riferimento nella cartografia di Piano - individuati da ciascuna amministrazione per valorizzare il proprio territorio attraverso interventi mirati su cui finalizzare le risorse e programmare opere, a prescindere dalle legislature. Prima di procedere ad evidenziare le azioni strutturali che riguardano singolarmente ogni Comune si richiamano le eccellenze condivise del nostro territorio e le principali strategie, trasversali a tutte le realtà, che dovranno essere ulteriormente valorizzate mediante la progressiva attuazione delle azioni del PSC. Ogni eccellenza rappresenta un ambito strategico che merita un progetto specifico, con idee innovative che delineano una comune strategia proiettata nel futuro.



6.1 Strategie condivise

Il PSC si basa su condivise strategie finalizzate allo sviluppo del territorio e declinate in relazione alle vocazioni che caratterizzano il territorio stesso. Le strategie cardine del Piano sono: investire sulle eccellenze, sperimentare nuove forme di promozione del territorio, facilitare l'accesso agevolato alla casa rendendo maggiormente dinamico il mercato dell'affitto e, infine, sviluppare strategie che incentivino l'attrazione di soggetti innovativi.

Pagina a fianco. "Il fante che dorme"; realizzato in bronzo dallo scultore faentino Domenico Rambelli (1886-1972) è un monumento ai caduti che caratterizza il Parco della Rimembranza di Brisighella.

■ Le eccellenze dell'Ambito faentino

Il PSC si pone l'obiettivo di valorizzare le principali eccellenze presenti nel proprio territorio per caratterizzare in maniera ancora più decisa tali peculiarità, valorizzandole al meglio. Come già evidenziato in precedenza, le principali eccellenze che caratterizzano il territorio sono: i sei centri storici, ognuno con le proprie peculiarità e specificità; Faenza ceramica, con la sua millenaria tradizione che continua, ancora oggi, a svilupparsi e a sperimentare nuovi campi di applicazione; e infine, il Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola, scenario naturale che, insieme ai percorsi tematici che collegano le emergenze puntuali del territorio, merita strategie di grande valorizzazione.

I centri storici

I centri storici sono gli ambiti più importanti dell'intero territorio ed evidenziano, ognuno in relazione alle proprie peculiarità, indiscutibili qualità urbanistiche ed architettoniche. I sei centri storici rappresentano ancora oggi la tradizione di ogni Comune e il PSC si pone l'obiettivo di valorizzarli, mantenendo in essi la funzione di fulcro e calamita della vita sociale e aggregativa, nonché economica, della comunità.

Il Piano individua per i centri storici tre chiari obiettivi:

- aumentare il turismo o l'affluenza in genere;
- aumentare la popolazione residente;
- aumentare le attività artigianali e commerciali.

Uno specifico Piano Strategico del centro storico dovrà, per quanto riguarda il primo punto, far convergere i finanziamenti del bilancio comunale e gli oneri derivanti dai nuovi interventi per il recupero degli immobili pubblici in questa parte della città, senza procedere al decentramento di attività di interesse generale; inoltre, l'incremento della popolazione residente e le nuove attività andranno agevolate con decisi interventi sulla fiscalità locale che, anche in un'ottica più generale, risultano meno costosi in confronto all'insediamento di una popolazione equivalente nelle nuove aree di espansione. L'aumento della popolazione in centro storico può essere perseguita anche con una nuova edilizia pubblica, acquisendo (anche con accordi) e ristrutturando immobili in alternativa alla realizzazione di nuove costruzioni di edilizia pubblica in periferia. In questo modo si risponde positivamente a categorie di utenti (anziani, persone singole, ecc.) che nel centro antico trovano tutti i servizi, senza avere necessità di ricorrere all'uso dell'automobile.

Faenza ceramica

La valorizzazione della ceramica è un'azione che il PSC concentra sulla città di Faenza la cui fama, per valenza storica, si estende oltre i confini nazionali. Anche in questo caso il PSC delinea quattro obiettivi chiari, a cui corrispondono altrettanti progetti culturali e architettonici.

- il Museo Internazionale delle Ceramiche (MIC) dovrà evolvere da luogo espositivo a luogo in cui si produce arte ceramica contemporanea di livello internazionale, in collegamento con le botteghe locali e con eventi espositivi finalizzati all'incremento del turismo d'arte;

- il MIC potrà, in secondo luogo, evolvere quale naturale centro pulsante di attività e di servizi ricreativi, punto di riferimento per i giovani e per i turisti. Per raggiungere questo obiettivo è necessario ripensare ed “aggiornare” la vocazione della città della ceramica, che dovrà sviluppare strategie atte ad attrarre un numero sempre maggiore di turisti e di artisti, offrendo loro servizi adeguati. Per questo occorre prevedere, all'interno del Museo, spazi per la ristorazione e la ricreazione, bar, spazi commerciali, librerie tematiche, spazi ludici, ecc., fruibili non solo dai visitatori, ma anche dall'esterno;
- l'implementazione e la valorizzazione del percorso di arte urbana contemporanea della città di Faenza, come da indicazione del PTCP, potrà riposizionare il MIC fra gli attori principali per qualità, innovazione e internazionalità delle installazioni;



- dovranno essere messi a disposizione a canone simbolico locali di proprietà pubblica, eventualmente acquisiti con accordi urbanistici, a canone simbolico, per giovani (artisti e artigiani) che si dedicano all'attività ceramica; la carenza di spazi e il loro alto costo di attivazione sono un freno alle attività nuove.

Il Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola

Il Parco rappresenta un'eccellenza territoriale, nel senso più generale del termine, e pertanto dovrà essere maggiormente conosciuto e divulgato grazie alla valorizzazione del sistema delle attrazioni territoriali e favorendo l'implementazione di punti di ristoro, di sosta e di pernottamento. Le attività compatibili con le strategie di sviluppo del Parco potranno beneficiare di finanziamenti e agevolazioni fiscali, di iniziativa co-

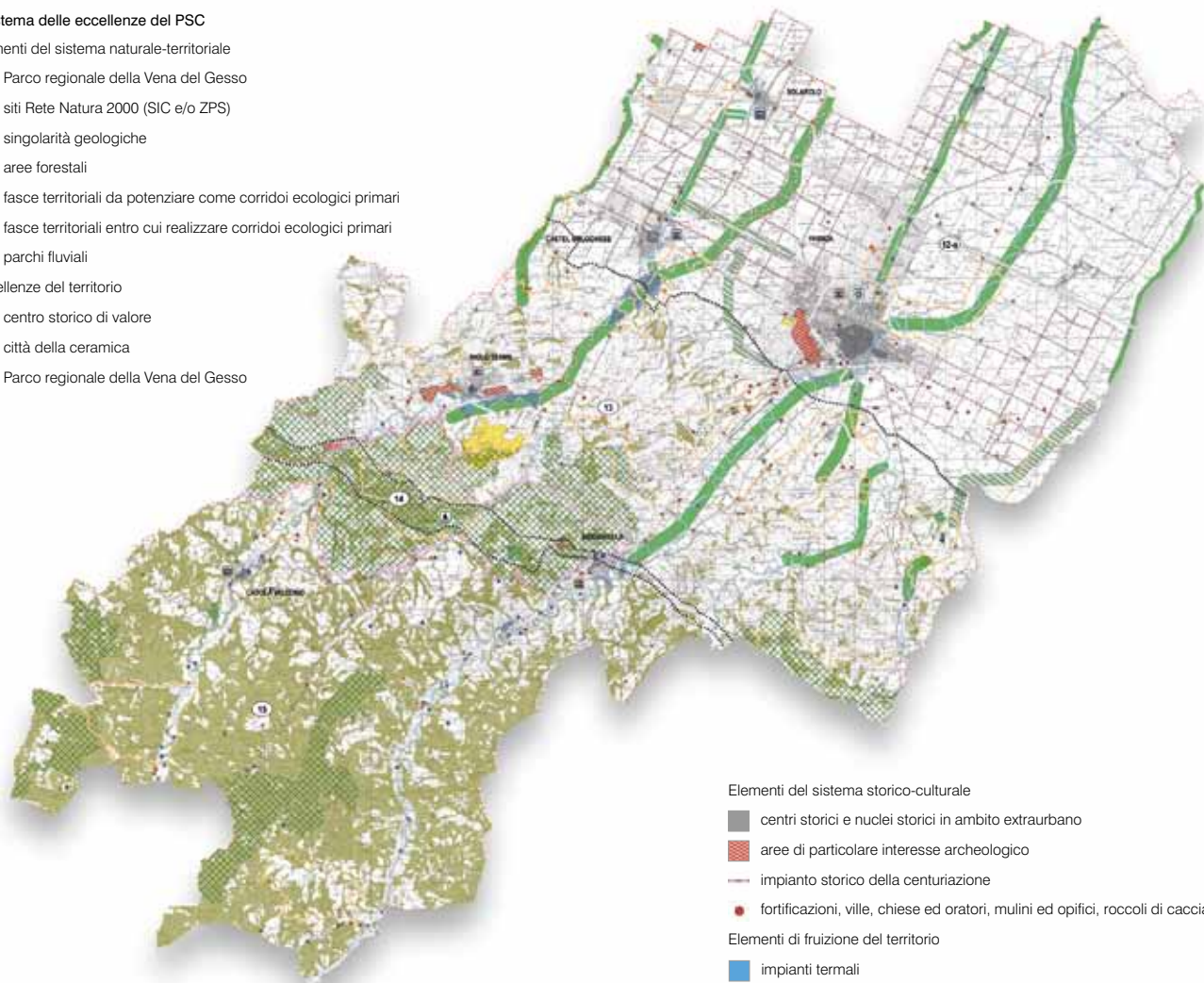


L'affioramento della Vena del Gesso interrompe i profili collinari dell'Ambito faentino conferendo un aspetto unico al paesaggio. L'imponente affioramento gessoso si sviluppa, per circa 25 km, fra le province di Ravenna e Bologna; l'altitudine varia tra i 100 e i 515 m slm e la cima più alta è monte Mauro; il Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola è stato istituito il 15 febbraio 2005.





Il sistema delle eccellenze del PSC

Elementi del sistema naturale-territoriale

-  Parco regionale della Vena del Gesso
 -  siti Rete Natura 2000 (SIC e/o ZPS)
 -  singolarità geologiche
 -  aree forestali
 -  fasce territoriali da potenziare come corridoi ecologici primari
 -  fasce territoriali entro cui realizzare corridoi ecologici primari
 -  parchi fluviali
- ### Eccellenze del territorio
-  centro storico di valore
 -  città della ceramica
 -  Parco regionale della Vena del Gesso



Elementi del sistema storico-culturale

-  centri storici e nuclei storici in ambito extraurbano
-  aree di particolare interesse archeologico
-  impianto storico della centuriazione
-  fortificazioni, ville, chiese ed oratori, mulini ed opifici, roccoli di caccia

Elementi di fruizione del territorio

-  impianti termali
-  golf

Pagina a fianco. A Faenza, sulla spinta del PRG del 1998, gli artisti collaborano alla progettazione degli spazi pubblici; l'obiettivo è creare sinergia con questa triplice finalità: far uscire l'arte dai musei, creare un percorso turistico contemporaneo e rendere più attraenti ed identitari edifici e spazi pubblici.

Dall'alto in senso orario alcuni esempi di arte urbana contemporanea installati nella città di Faenza: "La giostra infinita" di Giuseppe Spagnolo (2000) via Graziola; "Pas Dosè" di Michele Giovanazzi e Cristina Scardovi con Danilo Melandri (2011) via Seminario; "Muro del vento" di Domenico Matteucci (1987) piazza Martiri della Libertà; "Anfora" di Franz Sthäler (2000) corso Mazzini; "San Rocco" di Giovanni Ruggiero (2011) via Ravennana; "Faccione" di Aldo Rontini (2009) via Lesi.

munale e anche intercomunale. In questo caso, la rete dei percorsi delle emergenze puntuali - archeologia, fortificazioni, case e ville rurali, edifici religiosi, paesaggio e ambiente, tempo libero ed enogastronomia - dovrà convergere naturalmente all'interno del Parco ed essere l'occasione per un progetto informativo (internet, pubblicazioni, guide) che dovrà raggiungere i canali sensibili del turismo europeo.

Oltre a queste azioni trasversali di valorizzazione delle eccellenze, molto concrete e, in sostanza, finalizzate ad aumentare l'affluenza quantitativa al nostro territorio - con benefici economici che potranno essere importanti - il PSC individua altre strategie che hanno come obiettivo quello di incrementare una più radicata presenza qualitativa (non necessariamente legata al turismo); nello specifico, le aree di lavoro riguardano i seguenti temi:

- nuove forme di promozione del territorio;
- accesso agevolato alla casa e marketing immobiliare;
- attrazione di soggetti innovativi.



■ Nuove forme di promozione del territorio

I progetti attivati dal PSC, oltre ad assolvere ad esigenze strategiche, dovranno essere pensati anche per quel turismo, non più di nicchia, che in Europa sta facendo passi da gigante: sempre più spesso sono le opere di architettura e di arte contemporanea, di assoluto livello e che ormai tutti i Comuni, piccoli o grandi, cercano di possedere, che elevano l'interesse e la conoscenza di una località nel circuito turistico specifico. Le opere infrastrutturali programmate nel PSC non dovranno essere occasioni perse, in quanto alla funzionalità primaria dovrà essere associata la bellezza di un'opera e la volontà di divulgarla e di valorizzarla negli specifici circuiti del sapere. Il Piano si pone quindi l'obiettivo di valorizzare nuove opere di architettura, promuovendo un sistematico meccanismo dei concorsi.

Allo stesso modo l'incentivazione alle installazioni artistiche contemporanee dovrà essere ricercata ogni qualvolta possibile, allo scopo di aumentare nei cittadini il senso di appartenenza e il rispetto ad un luogo ed elevare, contemporaneamente, il livello culturale e sociale dei brani urbani della città.

■ Accesso agevolato alla casa e marketing immobiliare

La lettura dello scenario abitativo, confrontata con la dimensione del fenomeno dell'immigrazione, ha portato il PSC a rendere sistematiche alcune tecniche già sperimentate con il vigente PRG di Faenza; per affrontare il tema dell'accesso agevolato alla casa è necessario agire su una pluralità di direzioni, che consentono di offrire appartamenti idonei anche a nuove categorie di utenti. In particolare si prefigura in primo luogo l'esigenza di acquisire, attraverso la perequazione, una quantità di aree finalizzate all'edilizia sociale e/o convenzionata, da utilizzare anche come patrimonio disponibile per elevare i servizi e l'integrazione sociale, e, in seconda battuta, la necessità di favorire, attraverso gli incentivi, la realizzazione di alloggi in affitto, promossa anche da parte dei titolari di attività economiche ed imprenditoriali.

Siccome gran parte delle famiglie è proprietaria di case, il PSC si pone l'obiettivo di sbloccare il mercato dell'affitto. Per aumentare lo stock di appartamenti in affitto, oltre ai tradizionali interventi pubblici, ci si dovrà orientare verso l'housing sociale con collaborazioni pubblico-privato ed incentivi per affitti a basso costo, affitti che dovranno privilegiare soprattutto giovani (ad esempio tra i 25 e 35 anni), senza distinzioni di reddito, essendo questa una misura di sviluppo per potenziare la struttura economico-sociale del territorio.

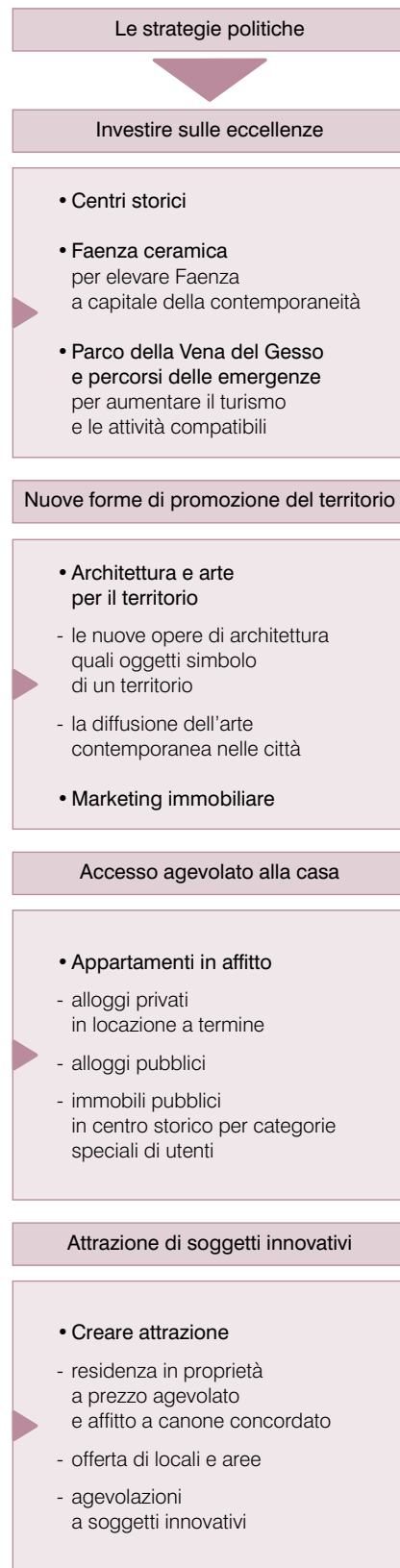
Il PSC, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, stimola ad una efficace politica finalizzata a realizzare un'offerta significativa di abitazioni a condizioni diverse dal libero mercato pari, nei sei Comuni, a circa il 20% dell'offerta abitativa realizzabile nelle nuove aree di PSC (circa 1.000 appartamenti). Questo impegno guarda contemporaneamente in più direzioni: la casa sociale, l'edilizia residenziale pubblica ERP, la casa in affitto, la residenza agevolata - in proprietà o in affitto - per attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti.

Il progetto di marketing immobiliare riguarda in particolare i Comuni della comunità montana e ha l'obiettivo di riportare alla luce e valorizzare un patrimonio di case e complessi rurali, rappresentativi di una tradizione edilizia e di un mondo in gran parte scomparso. Questi complessi sono sparsi in tutta l'alta collina e la montagna dell'Ambito faentino, in parte sono semi-crollati o presentano situazioni di difficile accesso o, ancora, non hanno (nello stato in cui sono) i servizi essenziali; sono ubicati, però, in scenari e in un ambiente di grande valore naturalistico. È questo un patrimonio che non si conosce abbastanza e che sta lentamente perdendo consistenza; mentre è invece proprio l'unicità di tale patrimonio culturale a rappresentare una risorsa da sfruttare. Questa strategia del PSC rappresenta un'alternativa alla globaliz-

zazione e può far dirottare nuovi flussi turistici ed investimenti che oggi invece si concentrano in territori di valenza analoga al nostro. In altre regioni italiane, paesaggi di case sparse di valore architettonico, simili a quello di cui stiamo trattando, sono stati interessati da un mercato edilizio, soprattutto straniero, che ha vivacizzato situazioni statiche da decenni. Il progetto di marketing immobiliare ha, come obiettivo, quello di far conoscere qual è il patrimonio disponibile (per affitto o vendita), come si può intervenire (con simulazioni appropriate) e quali sono i costi; in pratica, l'obiettivo è rendere immediato, con la costruzione di un sito divulgativo, l'approccio al territorio per possibili interessi immobiliari di un mercato nazionale e straniero.

■ L'attrazione dei soggetti innovativi

Un territorio si sviluppa più di altri se una parte dei suoi abitanti intraprende attività innovative e creative, legate non solo ai servizi, ma anche alla produzione. I territori più sviluppati, in altri ambiti geografici, si contendono questi afflussi in quanto è dalla propensione all'innovazione e alla creatività di una parte degli abitanti che dipende la crescita della città nel suo complesso. Alla luce del trend demografico delle classi di età, che non depone a favore di uno sviluppo innovativo o anche solo del mantenimento dell'attuale livello di vita (meno giovani, più anziani), si individuano, nell'ambito del PSC, alcune azioni per favorire lo scambio fra scuola e nuove esigenze del mercato del lavoro. L'obiettivo attrarre i migliori studenti, trattenere i giovani laureati, professori, ricercatori e soggetti innovativi all'interno del nostro territorio.



Torre Lama, in comune di Casola Valsenio, ricostruita sulle rovine della casa crollata intorno al 1400; la creazione di percorsi tematici a forte attrattività è un obiettivo del PSC.

Aspetti condizionanti del PSC

natura e paesaggio



storia e archeologia



sicurezza del territorio



impianti e infrastrutture



Assetto strutturale del PSC

Territorio pianificato

- centro storico
- ambito urbano consolidato
- ambito per insediamenti integrati
- ambito produttivo
- ☆ polo funzionale

Territorio urbanizzabile di nuova previsione

- ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- ambito per nuovi insediamenti integrati
- ambito per nuovi insediamenti produttivi

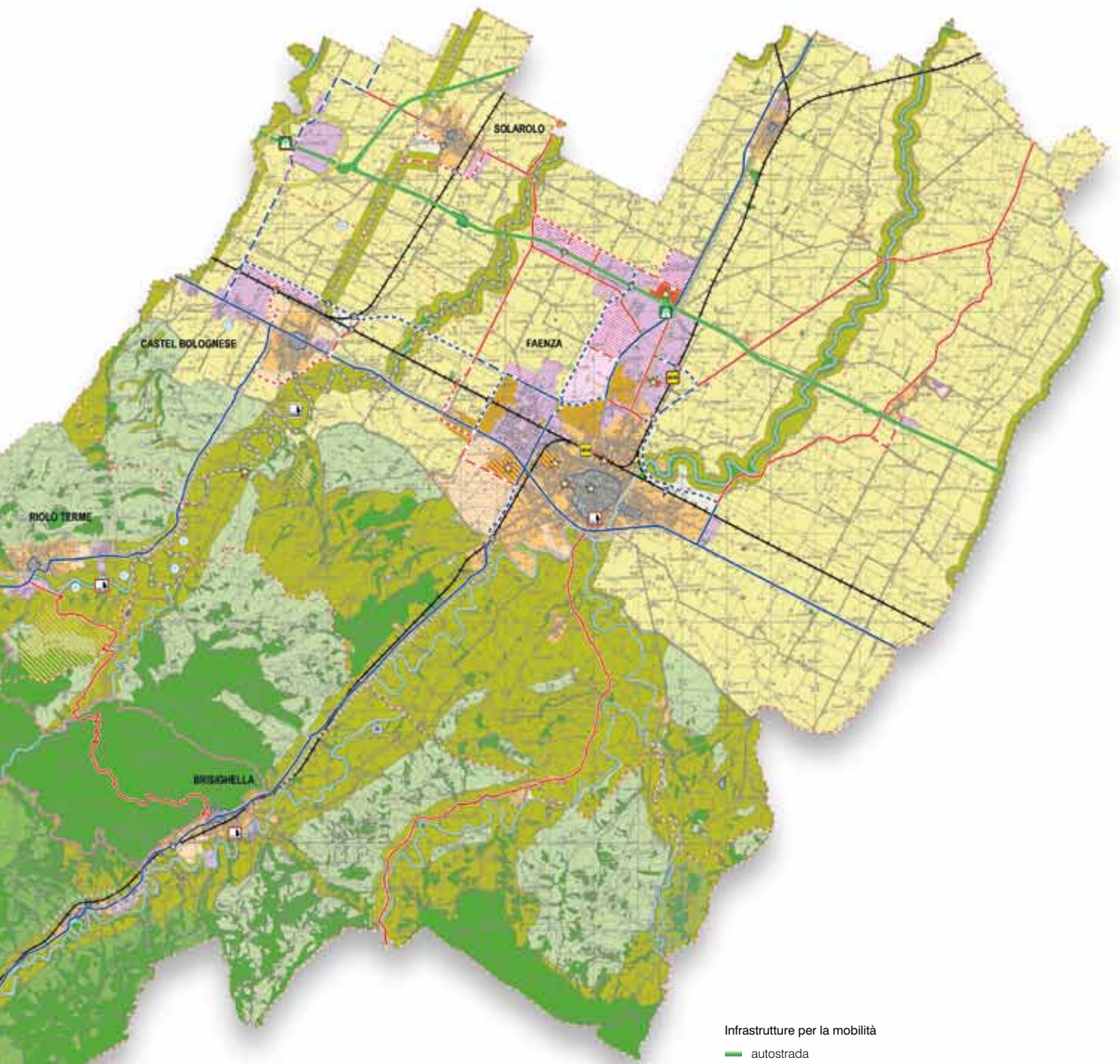
Territorio rurale

- area di valore naturale ed ambientale
- ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica
- ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura
- ambito agricolo periurbano

Dotazioni territoriali

- area sportiva attrezzata di rilievo sovracomunale
- parco fluviale esistente
- parco fluviale di progetto
- ampliamento impianto smaltimento rifiuti
- cassa di espansione
- cassa di espansione da localizzare nel tratto Brisighella-Faenza





Infrastrutture per la mobilità

- autostrada
- viabilità primaria esistente
- - adeguamento viabilità primaria
- · viabilità primaria di progetto
- viabilità secondaria esistente
- - adeguamento viabilità secondaria
- · viabilità secondaria di progetto
- rete ferroviaria esistente
- - tratto ferroviario di progetto
- - - percorso ciclopedonale strutturale di progetto
- casello autostradale esistente
- casello autostradale di progetto
- scalo merci esistente
- scalo merci di progetto
- attuazione infrastruttura tramite accordo intercomunale



6.2 Faenza

■ La forma della città e il sistema insediativo - una città neoclassica

Faenza è una città che, nel corso degli anni, ha mantenuto la sua compattezza, espandendosi gradualmente attorno al centro storico. Le zone produttive, staccate dalla città e sorte negli anni '70, sono state progressivamente saldate al centro urbano e oggi, il tessuto cittadino si presenta senza vuoti o insenature significative. Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di mantenere intatta la forma compatta, indicando come ambiti per nuovi insediamenti, da attivare nei prossimi decenni, aree che ne accentuino il completamento o la contiguità insediativa. Guardando la pianta della città dall'alto, risulta evidente che, per la presenza dei bacini fluviali del Lamone e del Marzeno, con il relativo ambito paesaggistico, la città ha naturalmente virato verso ovest, dove l'infrastrutturazione romana ha consentito interventi più ordinati ed economicamente sostenibili; inoltre, l'indovinata soluzione della circonvallazione a sud, realizzata negli anni '60, ha dotato Faenza di una infrastruttura viaria attualissima ed estremamente funzionale.

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

Centro urbano di Faenza

Il PSC prevede sei ambiti di espansione, in adiacenza al centro urbano del capoluogo. Tali ambiti rispondono a modelli insediativi differenziati, sia come dimensione, che come tipologia edilizia. Per il centro urbano di Faenza si assume, come indirizzo generale di rilevante interesse pubblico - per favorire gli investimenti e non tenere immobilizzate aree centrali - quello di mettere sul mercato, per le finalità espresse nel Piano, le aree residenziali e produttive acquisite dall'amministrazione comunale con procedure concertate.

Il primo e il secondo ambito sono posti a sud-ovest della città e nascono in adiacenza alla via S.Orsola e al centro sportivo della Graziola. Si tratta di due ambiti prevalentemente residenziali, con strutture ricettive e ampi spazi pubblici all'interno, che dovranno assolvere alle esigenze abitative e ricreative faentine per i prossimi decenni, con un progetto urbanistico e paesaggistico di grande pregio e compatibilità ambientale.

All'interno del primo ambito, oltre all'ampliamento delle aree sportive, vengono previste ulteriori aree pubbliche adiacenti al Centro Rioni, con l'obiettivo di fare assumere all'area una valenza specialistica (ad esempio golf, cavalli). La trasformazione di quest'area è subordinata alla realizzazione della prima parte del passante nord-sud e al potenziamento della via S.Orsola.

Un terzo ambito, di ridotta estensione e da attivare contestualmente alla riorganizzazione della viabilità della via Santa Lucia, è posto nelle adiacenze della circonvallazione. Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, la cui attuazione viene riservata a edifici bassi (max 2 piani) che lascino intatta la vista della collina. In tale ambito è esclusa la presenza, sul fronte della circonvallazione, di attività pregiate (commercio, ricettive, ecc.) e l'intera area assolve a funzioni quasi esclusivamente abitative, inserite nel verde.

Il quarto ambito, prevalentemente residenziale, interessa un'area compresa fra il fiume Lamone e la via Firenze e si identifica come un intervento di saturazione urbana integrato da rilevanti prestazioni pubbliche: ampliamento del parco fluviale, "nuovo cimitero", connessioni viarie importanti, accessibilità diretta al fiume, ecc.

Il quinto ambito, di grande estensione, è posto a nord della città, nel quadrilatero compreso fra la via San Silvestro, il primo tratto della nuova circonvallazione verso Castel Bolognese, la via San Pier Laguna e il passante nord-sud. Questa grande area è posta in adiacenza ad ambiti di trasformazione recentemente approvati con un accordo territoriale fra provincia di Ravenna e comune di Faenza; questi ambiti,

Pagina a fianco. La "Sala delle feste" di palazzo Milzetti a Faenza, oggi Museo dell'Età neoclassica in Romagna; il palazzo presenta la sistemazione architettonica progettata dall'architetto faentino Giuseppe Pistocchi (1744-1814) nell'ultimo decennio del Settecento, completata nei primi anni del secolo seguente dall'architetto Giovanni Antonio Antolini (1754-1841). Il ricco e stupefacente apparato decorativo interno annovera, fra le altre, opere di famosi plastificatori, statuatori, pittori, decoratori, quadraturisti quali Felice Giani, Antonio Trentanove, Gaetano Bertolani e i Ballanti Graziani.

Pagina 170. Il centro storico della città di Faenza, con l'incrocio dei corsi principali che si innestano nel sistema delle piazze; ben riconoscibile è l'impianto romano che caratterizza la città.

Pagina 171. Dall'alto: la frazione di Granarolo faentino, che si sviluppa 10 km a nord di Faenza lungo il Canale Naviglio, si caratterizza per la maglia regolare dell'impianto urbanistico; Reda, un'altra frazione di Faenza, situata 10 km ad est del capoluogo, si discosta da un ortogonale disegno urbano e si sviluppa allungandosi lungo la viabilità principale.



che sono il punto naturale di riferimento per questa espansione, sono caratterizzati da una prevalenza di attività economiche, sulle quali si innestano limitate previsioni residenziali all'interno di quartieri di biourbanistica; tale trend espansivo è mantenuto anche in questo nuovo ambito.

Un ulteriore piccolo ambito è inoltre previsto fra il nuovo e il vecchio tracciato della via Lughese, nel punto in cui si immette in rotatoria sulla via Emilia. Quest'ultimo è un ambito con funzioni prevalentemente terziarie e commerciali, la cui attuazione è subordinata alla rettifica della via Lughese e alla realizzazione della rotatoria in asse con la via Emilia.

Centro urbano di Granarolo

A Granarolo il PSC prevede un nuovo ambito di espansione prevalentemente residenziale, in un'area ben delimitata, compresa fra la circonvallazione e la strada di accesso al centro urbano. Il nuovo ambito, essendo particolarmente visibile, dovrà caratterizzarsi per l'inserimento paesaggistico e la protezione a verde. Per quanto concerne eventuali ed ulteriori esigenze produttive di Granarolo, a titolo di indirizzo, si indica fin da ora come area nella quale concentrare le trasformazioni quella compresa fra il fosso Vecchio, la ferrovia, il Canale Naviglio e la strada Provinciale, della superficie indicativa di circa 7,4 ettari.

Centro urbano di Reda

Nella frazione di Reda il PSC prevede due nuovi piccoli ambiti. Il primo, prevalentemente residenziale, in prossimità del campo sportivo, è adiacente all'edificato esistente e la sua attuazione è subordinata al riordino e all'adeguamento della viabilità che, attraverso il ponte autostradale e la via Leona, si immette sulla via Reda. Il secondo, a nord del centro, a destinazione produttiva mista, è un'area già inglobata nel centro abitato.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

In questi ambiti per nuovi insediamenti il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra i 3.200 e i 4.400. Altri 2.911 potenziali appartamenti sono già previsti nel PRG vigente e non ancora attuati.

■ Gli ambiti specializzati per attività produttive

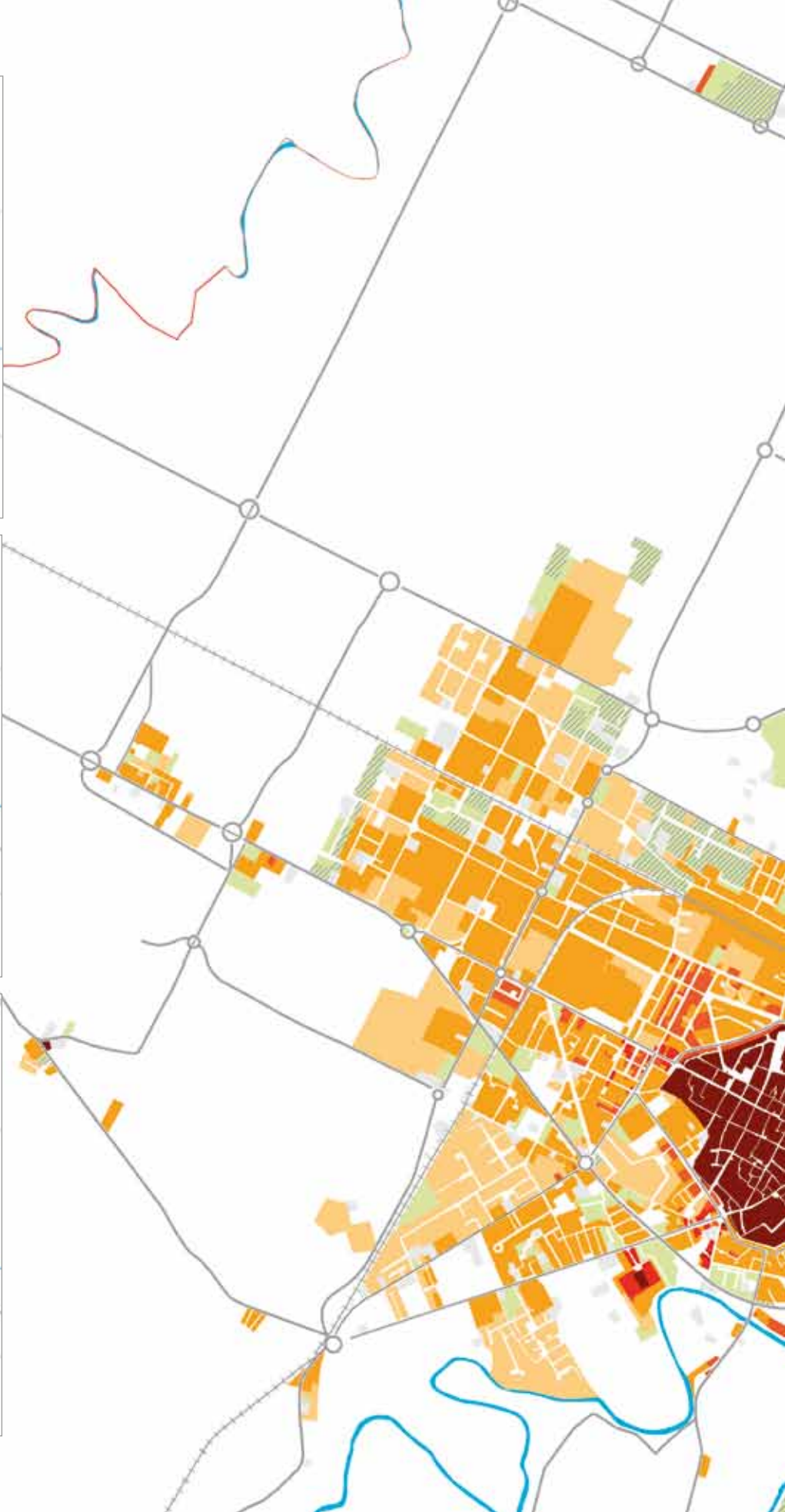
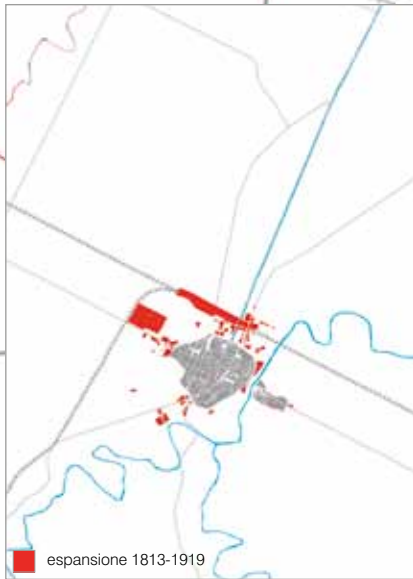
Sono cinque le direzioni di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive, che dovranno qualificarsi come aree ecologicamente attrezzate. Anche in questo caso gli ambiti rispondono a modelli insediativi molto diversi tra loro, sia come estensione che come tipologia; sono tutti posti in prossimità delle grandi vie comunicazione, a nord della città.

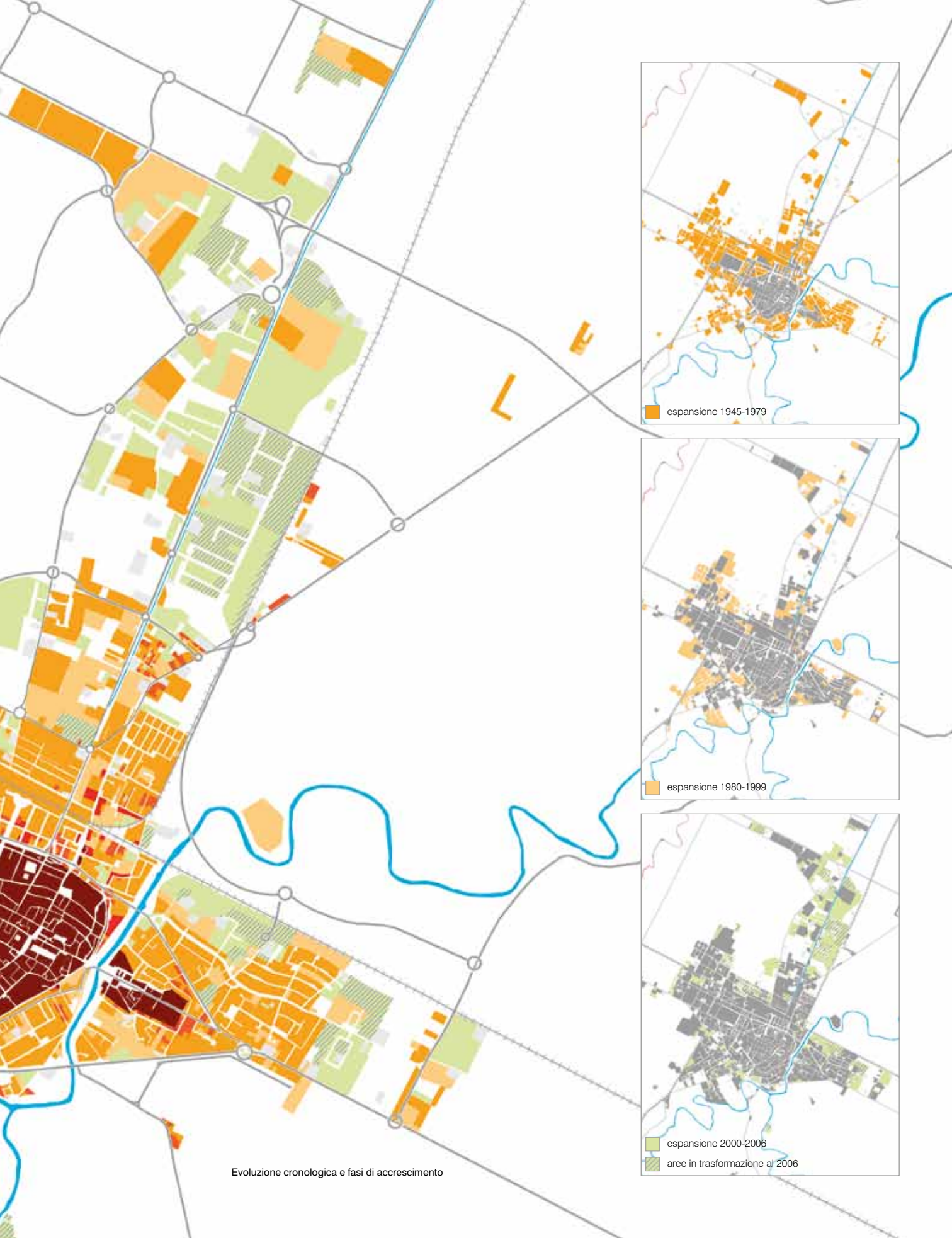
Il primo ambito, più importante per dimensione e compattezza, è posto in angolo fra la via San Silvestro e la via Pana ed è delimitato dal nuovo passante nord-sud, che va realizzato contestualmente alla trasformazione.

La seconda direzione di sviluppo si concretizza nella prosecuzione lineare della vetrina autostradale, con l'obiettivo di prevedere l'allargamento di un ulteriore ponte, oltre ai due già presenti (cavalcavia di via Granarolo e quello del passante nord-sud). Questa vetrina di accesso alla città, in conformità al PTCP, andrà ad assolvere anche alle esigenze commerciali di alto livello che necessitano di forte visibilità e di facile accessibilità, in coerenza con quanto deliberato nel 2008 dal Consiglio Comunale con atto n. 3851/218. Gli indirizzi per la pianificazione delle grandi superfici di vendita, contenuti in tale atto deliberativo, vengono fatti propri dal PSC.

Il terzo ambito è ubicato in direzione del Canale Naviglio, in adiacenza all'azienda Distercoop, con accesso dalla rotatoria del nuovo polo commerciale.







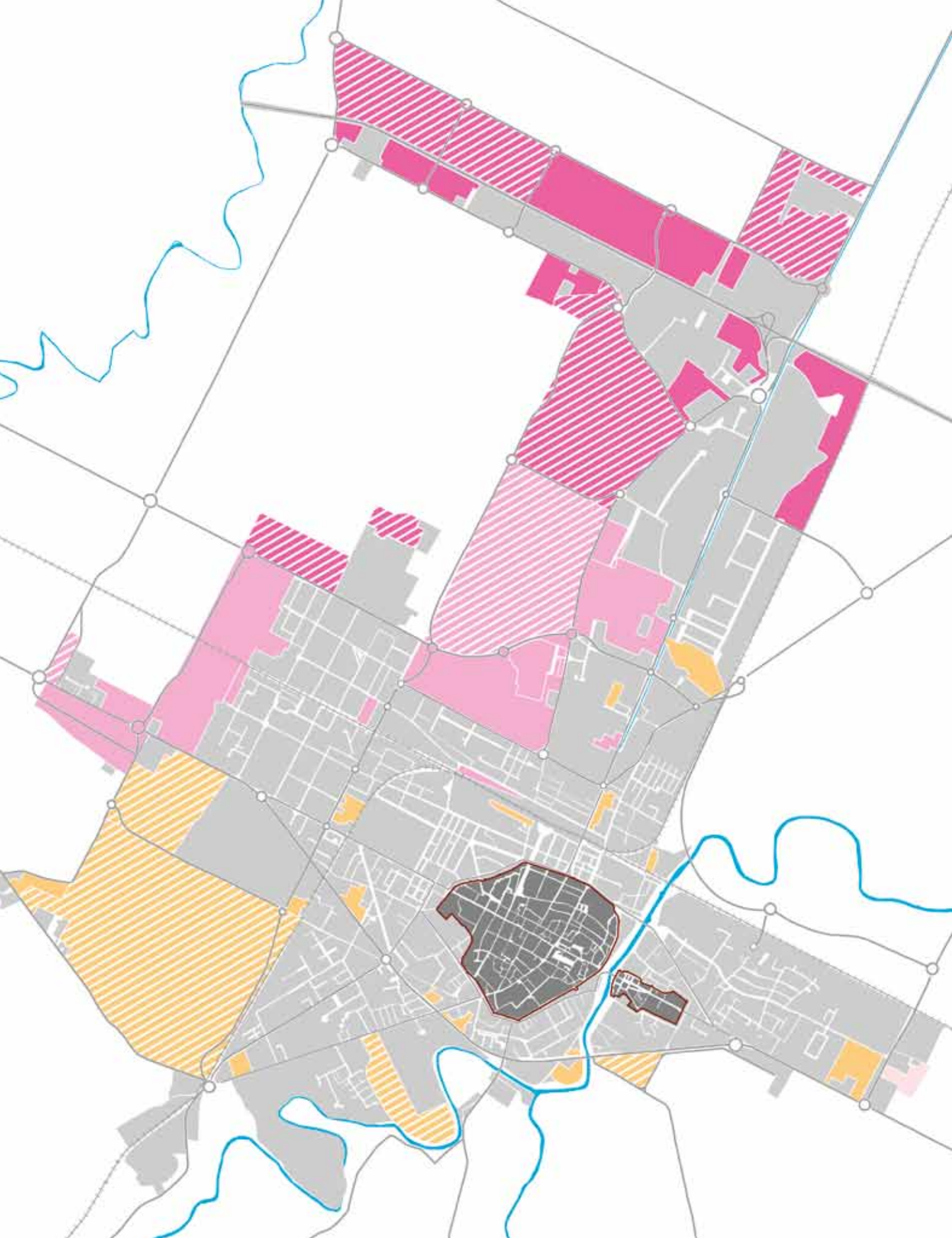
espansione 1945-1979

espansione 1980-1999

espansione 2000-2006

aree in trasformazione al 2006

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento



Il quarto ambito costituisce un piccolo completamento, a ridosso dell'intersezione fra il nuovo passante nord-sud e la via Pana, mentre il quinto interessa il fronte della circonvallazione verso Castel Bolognese, in adiacenza all'azienda Caviro.

Per tutti gli ambiti specializzati vige il principio che le edificazioni si devono prima attestare in adiacenza al tessuto esistente urbano, per poi proseguire senza intervalli inediti; in pratica, sono escluse dalle possibilità edificatorie le urbanizzazioni che non rispettano il principio della contiguità urbana. Questo principio è valido anche per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

■ La riqualificazione di situazioni esistenti

Il PSC, oltre ad individuare i possibili nuovi ambiti di espansione della città, propone indirizzi per la riqualificazione di quelle aree esistenti che necessitano di interventi programmati a livello di pianificazione territoriale.

La vecchia zona produttiva a ovest del centro urbano di Faenza

In questa area, compresa fra la via Convertite e la via Emilia, pur mantenendone il carattere produttivo, il PSC si prefigura un'evoluzione verso un mix di attività e funzioni; è una tendenza già in atto, stimolata dalle norme vigenti, che va ulteriormente coordinata con i POC e il RUE al fine di ridurre le carenze strutturali che caratterizzano tale ambito: immagine architettonica scadente e carenza di dotazioni territoriali e infrastrutturali (aree verdi, piste ciclabili, marciapiedi, parcheggi).

Caratterizzazione del territorio urbanizzabile

Territorio urbanizzabile già pianificato - PRG

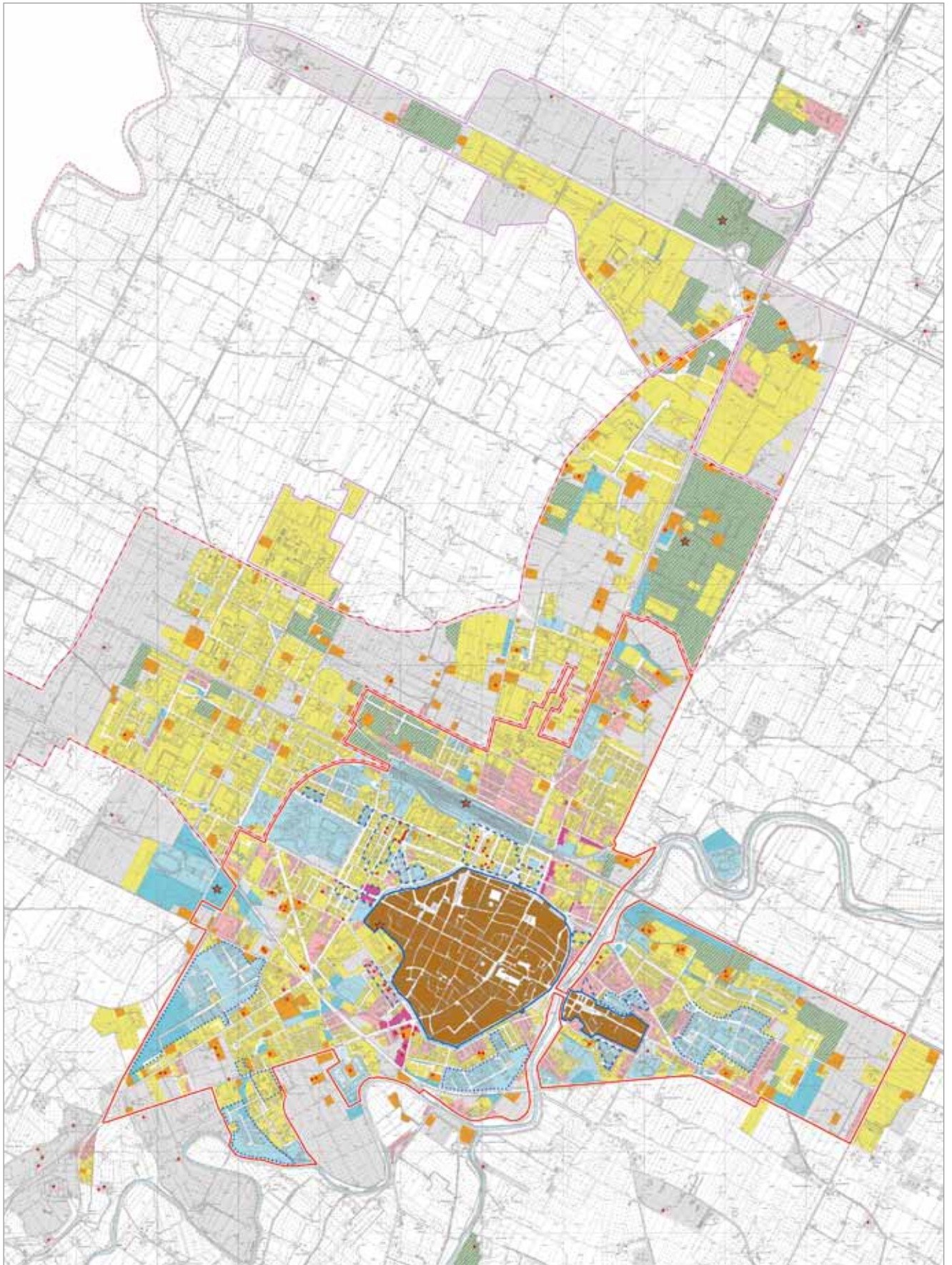
- ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
- ambito per insediamenti produttivi comunali
- ambito per insediamenti integrati
- ambito per insediamenti produttivi sovracomunali

Territorio urbanizzabile già pianificato - PSC

- ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
- ambito per insediamenti integrati
- ambito per insediamenti produttivi sovracomunali

Il prospetto del nuovo centro produttivo della ditta Bentini spa, in via Deruta a Faenza; realizzato nel 2009-2010 su progetto dell'ingegnere milanese Gino Garbellini.





L'allevamento di Celle e l'ex area produttiva RB Salotti

Il PSC fa proprio l'indirizzo riguardante la chiusura del grande allevamento avicolo ubicato presso la frazione di Celle; il Consiglio Comunale, ha infatti già espresso la volontà di trasferire parte della volumetria dell'allevamento in ambiti urbani idonei, risanando e riportando - attraverso la demolizione e la bonifica del sito - all'originaria bellezza paesaggistica un grande spazio rurale. Il PSC conferma tale azione e precisa ulteriormente che, trattandosi di una azione strategica di interesse pubblico, il Comune potrà mettere a disposizione aree edificabili per collocare il volume previsto. Allo stesso modo, anche l'eventuale trasformazione dell'ex area produttiva RB Salotti, da destinare alla localizzazione di servizi di interesse generale, è strategica per il PSC; tale area, con i relativi edifici, potrà essere acquisita dal Comune nelle forme e modi da stabilire con atti specifici.

La riconversione di un'azienda di autotrasporto a Reda

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 71 del 2005 ha già manifestato l'esigenza di trasferire un'azienda di autotrasporto ubicata nel centro urbano della frazione e, quindi, particolarmente incompatibile. Questo indirizzo viene fatto proprio dal PSC che prevede, attraverso uno specifico accordo urbanistico, l'individuazione di un'area, a Reda, in ambito urbano compatibile.

■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

Per la prima volta, nella storia della pianificazione faentina, la città viene messa in rete con il territorio circostante, mediante tre assi principali di attraversamento, decisivi per rendere strutturalmente efficace il sistema delle attrazioni. Le infrastrutture (ponti, attraversamenti ciclopedonali), oltre ad assolvere ad esigenze funzionali, dovranno rappresentare importanti segni di architettura, come sta avvenendo in città a noi vicine; un analogo metodo va adottato per la realizzazione della viabilità, che dovrà essere progettata all'interno di fasce di ambientazione e mitigazione. Questi indirizzi vengono assunti anche per gli altri Comuni dell'Ambito.

La circonvallazione in direzione Castel Bolognese (1)








È un asse viario già programmato e condiviso da tutti i Comuni; la circonvallazione nasce dal casello autostradale di Faenza, prosegue lungo la via San Silvestro - da adeguare - e arriva, seguendo un asse della centuriazione, fino alla via Lughese, con un innesto a rotatoria. Prosegue, quindi, sempre parallelamente alla ferrovia, fino ad oltrepassare, con un nuovo ponte, il torrente Senio, per unirsi poi con il tratto proveniente da Castel Bolognese. Questo tratto di viabilità, fino alla provinciale Lughese, rappresenta una priorità strutturale (in relazione ai nuovi ambiti posti nelle adiacenze) per accogliere il passante nord-sud proveniente da Brisighella.

Il passante nord-sud (Brisighella-Autostrada) e il casello autostradale di Faenza (2)




Il nuovo passante nord-sud nasce dalla rotatoria delle Bocche dei Canali, sottopassa la ferrovia Faenza-Firenze e, seguendo sostanzialmente l'ortogonalità del tracciato romano, attraversa la città fino a superare, con un nuovo ponte, l'autostrada. Sono previste due infrastrutture: il sottopasso ferroviario alle Bocche dei Canali e il nuovo ponte sull'autostrada. Il passante rappresenta una viabilità strutturale che assolve a più funzioni: l'attraversamento diretto della città nella direzione Brisighella-Ravenna, alternativo alla via Granarolo e l'innesto con la nuova circonvallazione in direzione Castel Bolognese. Per il tratto di bretella da realizzare a valle della città si prevede poi un'ampia fascia a verde dove realizzare opere di ambientazione e mitigazione nel lato ovest; questa fascia si allarga nelle vicinanze dell'azienda Caviro per assolvere anche a funzioni pubbliche e di dotazione ecologico-ambientale.

Caratteristiche del tessuto urbano




Natura del tessuto insediativo

-  centro storico
-  edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
-  tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
-  tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
-  tessuto che deriva da pianificazione pubblica
-  tessuto che deriva da pianificazione privata
-  aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

-  perimetro centro storico
-  ambito di pregio storico o di rilevante valore
-  ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

-  ambito prevalentemente residenziale
-  ambito misto con prevalenza di attività economiche
-  ambito esclusivamente produttivo

Pagina a fianco. Faenza: la rotonda di via Granarolo, all'intersezione con via degli Olmi e via Giovanni Paolo II, con l'installazione artistica in resina e ceramica di Stefano Bombardieri: "Gaia e la balena" (2003).

La circonvallazione est di Faenza e il passante ferroviario (3)

Lasciando intatte eventuali future opzioni per un passante che si prolunga oltre l'autostrada, il PSC, supportato da indagini conoscitive su quantità e tipologia di traffico, ritiene che una bretella viaria, aderente al centro urbano, assolva, oltre al collegamento diretto della via Emilia Levante con la via Granarolo, anche allo scopo di raccogliere il flusso di traffico del quartiere Borgo, con un sottopasso sul proseguimento di via Cesarolo; si concretizza, in questo modo, una alternativa al ponte di via F.lli Rosselli e al cavalcavia, uniche soluzioni per chi, dal quartiere Borgo, deve raggiungere il quartiere centro-nord. La nuova bretella ha inizio con una rotatoria all'incrocio della via Reda con la via Emilia; con una viabilità parallela alla ferrovia supera il fiume Lamone (in allineamento al nuovo passante ferroviario) fino a giungere, in prossimità della via Formellino con una rotatoria, sulla via Ravennana. Questa soluzione consente di eliminare due passaggi a livello, realizzando un sottopasso ferroviario, che confluisce nella rotonda esistente di San Rocco e quindi sulla via Granarolo. Per il traffico pesante si conferma la soluzione di avvicinamento al casello autostradale tramite il nuovo passante viario che si immette nella rotatoria di via Corgin.

Il percorso ciclabile Brighella-Faenza-Granarolo lungo il Naviglio (4)

Questo percorso ciclabile strutturale collega Brisighella con la frazione di Granarolo, a valle di Faenza; nella zona a monte della città, il comune di Faenza ha già realizzato il percorso a fianco della provinciale Brisighellese, da Errano a Faenza. Il tratto ciclabile fra Faenza e Granarolo dovrà correre a lato del Canale Naviglio, nella sua parte interna, e superare l'autostrada con un'infrastruttura. La connessione della pista ciclabile a monte della città, verso Brisighella, con quella a valle, verso Granarolo, nel tratto di attraversamento della città, rappresenta una progettualità da sviluppare nel POC. La realizzazione della pista ciclabile Brisighella-Granarolo rientra nel progetto di riqualificazione globale del Canale Naviglio; da Faenza a Granarolo, infatti, il percorso ciclabile è l'occasione per realizzare un parco lineare lungo tutto lo storico Canale. Il progetto del ponte ciclabile, o altra infrastruttura, sopra l'autostrada, è l'occasione per realizzare un segnale urbano, con una qualificata opera architettonica, che rappresenti una sintesi fra innovazione tecnica, strutturale e ceramica.

Il percorso ciclabile Faenza-Castel Bolognese (5)

Questo percorso strategico consente di unire, attraverso un itinerario che integra i tratti di pista ciclabile esistenti lungo la via Emilia, il centro abitato di Faenza con Castel Bolognese. Attualmente la pista ciclabile arriva al borghetto di Pieve Ponte e, da qui, dovrà proseguire fino ad oltrepassare, con un nuovo ponte ciclabile, il torrente Senio e raggiungere Castel Bolognese. Anche in questo caso, il ponte dovrà caratterizzarsi come una qualificata opera architettonica; sarà il POC ad indicare nel dettaglio l'esatto tragitto del percorso ciclabile intercomunale.

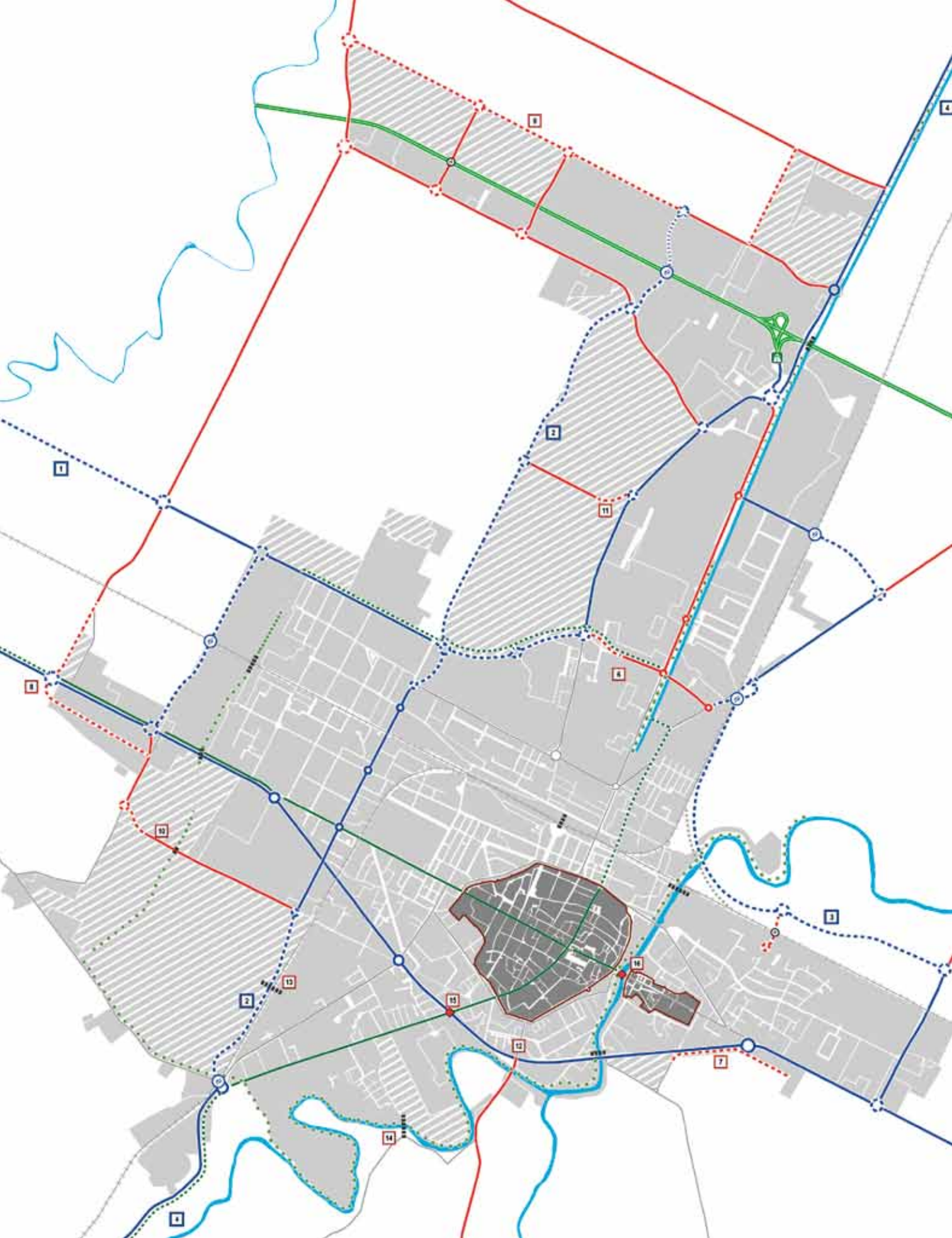
■ Gli interventi sulla viabilità comunale

Alcuni interventi sulla viabilità comunale meritano di essere analizzati nel PSC, per le connessioni con la viabilità strutturale.

Il passante interno da via Ravennana a via San Silvestro (6)

Il collegamento è di sostanziale importanza in quanto connette la nuova circonvallazione est con quella in direzione di Castel Bolognese. I punti di partenza sono due: la rotatoria sulla via Ravennana e quella sulla via Granarolo, entrambe già realizzate; il proseguimento di via degli Olmi, fino ad incontrare la via San Silvestro con una nuova rotatoria, completa questo passante interno di vitale importanza per svariate tipologie di traffico.





L'intersezione della via Santa Lucia con la circonvallazione esistente (7)

Viene soppresso l'incrocio della via Santa Lucia con la circonvallazione esistente, realizzando una viabilità minore - inserita in una ampia fascia verde - che, correndo parallela alla circonvallazione, si immette nella rotonda esistente (lato Forlì) e prosegue fino al parcheggio dell'hotel Cavallino; si offre, in questo modo, un accesso alternativo alle abitazioni fronteggianti la via Emilia, comprese fra la rotonda e il parcheggio dell'hotel, mettendole in sicurezza. L'ambito prevalentemente residenziale, posto all'inizio di questa nuova infrastruttura, è funzionale alla sua realizzazione.

L'intersezione della via Lughese con la via Emilia (8)

Si prevede di realizzare una rotonda in asse con la via Emilia che identifichi l'ingresso ovest alla città. La via Lughese abbandona il vecchio tracciato e, attraverso una rettificazione del cavalcavia esistente, si innesta senza curve nella nuova rotonda. Questa soluzione consente di risolvere, in maniera ottimale, la distribuzione del traffico all'interno del grande comparto (Cà Rossa) adiacente alla via Emilia; inoltre, in questo modo, la strada interna al comparto e parallela alla via Emilia consente di diversificare le correnti di traffico. L'ambito, a prevalenza di attività economiche, posto fra la rotonda e la via Lughese attuale, partecipa, per una quota parte stabilita dal POC, alla realizzazione di queste infrastrutture viarie. L'ambito di trasformazione si estende anche all'esterno della nuova viabilità (lato Castel Bolognese) per realizzare dotazioni ecologiche e ambientali a verde, realizzando così un diaframma arboreo identificativo dell'ingresso alla città.

Il prolungamento di via Bisaura (9)

La trasformazione del fronte autostradale, a valle del centro urbano, costituisce una occasione per realizzare una viabilità parallela alla via Pana che attenui, in modo sempre più efficace, la frattura della barriera autostradale.

Il potenziamento di via S.Orsola (10)

La via S.Orsola - da allargare - si stacca dal passante nord-sud e consente di raggiungere la rotonda sulla via Emilia ovest, ai limiti del centro urbano. Sono previste tre rotonde: una all'incrocio fra via Graziola e via Portisano, una nell'incrocio di via Celle con via S.Orsola e l'ultima sulla via Emilia. Tutta la parte ovest della città, con i nuovi potenziali ambiti a prevalente destinazione residenziale, si appoggia a questo asse, indispensabile per la fluidità del traffico, generato dalle nuove espansioni.











Il prolungamento di via Proventa (11)

Questo nuovo asse viario consente di allacciare gran parte del quartiere centro-nord con il nuovo passante nord-sud (Brisighella-Autostrada A14). Una nuova rotonda interseca la via Proventa e la via San Silvestro e di qui il tracciato prosegue, fino ad incontrare, in rotonda, il nuovo passante nord-sud, parallelo al Canale Naviglio, sul quale si affacciano i nuovi ambiti di trasformazione.

L'intersezione della provinciale Modiglianese con il Ponte Rosso (12)

La soluzione di questo nodo, che presenta criticità, pur limitate a brevi periodi di tempo, specialmente nel senso di percorrenza da Modigliana a Faenza, viene risolto con modifiche in sede per agevolare la canalizzazione delle svolte e con un diverso funzionamento dell'impianto semaforico. Si prevede, inoltre, il rifacimento del Ponte Rosso, al fine di portarlo a tre corsie ed inglobare, contestualmente, la pista ciclabile; in questo modo la svolta a sinistra verso Forlì avrà una sua corsia dedicata che permetterà di evitare il formarsi di code sulla via Modiglianese. Come ultima azione puntuale di snellimento del traffico, è stato previsto un piccolo parcheggio, a monte

Progetto delle infrastrutture

-  autostrada
-  viabilità primaria esistente
-  viabilità primaria di progetto
-  numero identificativo intervento
-  viabilità secondaria esistente
-  viabilità secondaria di progetto
-  numero identificativo intervento
-  attraversamento carrabile primario di progetto
-  attraversamento carrabile secondario di progetto
-  percorso ciclopedonale esistente
-  percorso ciclopedonale di progetto
-  percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  attraversamento ciclopedonale di progetto
-  piazza-collegamento in quota



Faenza: la pista ciclabile di via Firenze, nei pressi della chiesetta di Villa Benedetti. Il PSC prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali protetti, in ambito naturalistico, che abbracciano l'intera città.

del Ponte Rosso, al fine di eliminare le auto di sosta lungo la provinciale Modiglianese. Qualora tali interventi risultino insufficienti, in sede di POC e senza procedere a variazioni del PSC, mediante uno studio preliminare da approvarsi mediante accordo territoriale con la Provincia, si potrà procedere ad individuare una nuova viabilità alternativa a quella esistente.

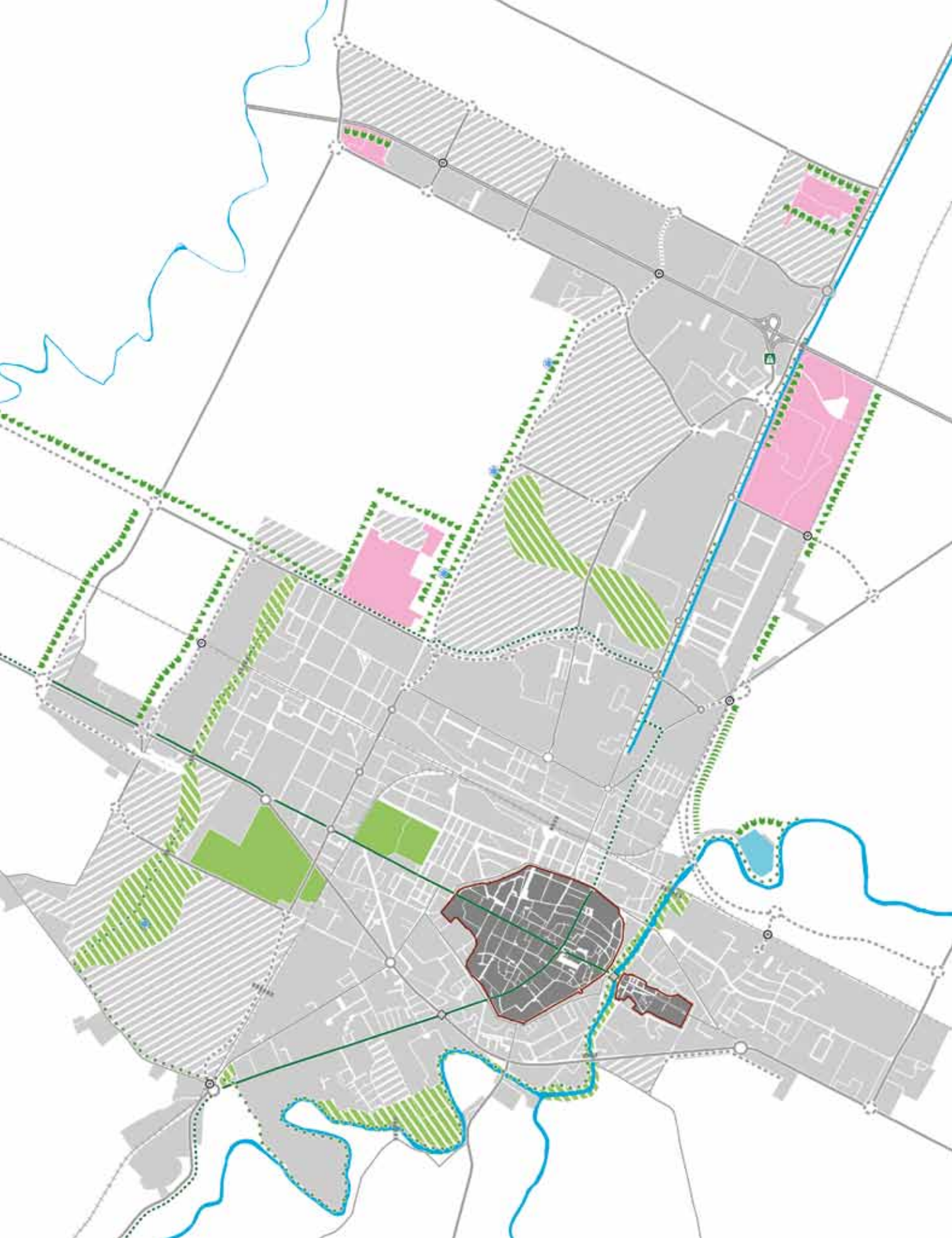
Il sottopasso ciclabile fra il PEEP Cappuccini e l'ambito di espansione di Celle (13) Il PSC prevede un nuovo ampio sottopasso ciclabile di collegamento che parte dal PEEP Cappuccini e, superando la ferrovia Faenza-Firenze e la nuova viabilità di progetto (passante nord-sud), si addentra nel sistema delle aree pubbliche del nuovo ambito di espansione prevalentemente residenziale di Celle. Questa infrastruttura consente di attenuare la cesura generata dalla ferrovia mettendo, sostanzialmente, in collegamento il parco fluviale con il grande sistema pubblico della Graziola.

Il nuovo ponte ciclabile sul Lamone fra l'Orto Bertoni e la strada di Sarna (14) Questa infrastruttura, inserita nel PSC, è funzionale alla fruibilità del percorso ciclopedonale sull'argine del fiume Lamone e alla rete ecologica che segue l'andamento del corso d'acqua. È un'alternativa alla percorribilità dell'argine fino ad Errano per deviare, in bicicletta, lungo la strada di Sarna ma, soprattutto, per attenuare l'isolamento urbanistico di due quartieri decentrati: l'Orto Bertoni e il PEEP della Paganella.

La piattaforma di viale Marconi sulla circonvallazione (15) La circonvallazione Castel Bolognese-Forlì, nell'attraversamento di Faenza, costituisce un'importante cesura nella città, generando una discontinuità dell'abitato e un aumento dell'inquinamento acustico. Il PSC si propone di sviluppare un progetto in

Progetto delle dotazioni territoriali

- verde attrezzato sovracomunale esistente
- parco fluviale e verde attrezzato di progetto
- impianto soggetto a mitigazione ambientale
- area produttiva soggetta a mitigazione ambientale
- intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
- percorso ciclopedonale esistente
- - - percorso ciclopedonale di progetto
- - - percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
- bacino di laminazione per la funzionalità idraulica





Gli impianti della ditta Distercoop a Faenza, nei pressi del casello autostradale; il PSC si pone l'obiettivo di mitigare con schermature a verde gli impianti a forte impatto paesaggistico.

grado di ricucire i lembi su viale Marconi pensando ad una piattaforma sospesa che funga da struttura di mitigazione integrata con la viabilità pedonale e ciclabile, uno spazio aperto - di transito e sosta - in una zona sempre più viva della città, attorno alla quale si svilupperanno volumetrie residenziali residue e di progetto.

Il ricollegamento dell'area attorno al Ponte delle Grazie (16)

L'intervento è teso a risolvere le problematiche dell'attuale incrocio del Ponte delle Grazie mediante la realizzazione di una rotatoria. Lo spazio circolare sarà disegnato in modo da favorire al massimo i percorsi ciclopedonali e comprenderà un belvedere sul fiume - al posto dell'attuale distributore - dal quale si "staccherà" un nuovo collegamento ciclopedonale indipendente fra la città storica e il Borgo Durbecco. In alternativa, potrà essere raddoppiato l'attuale Ponte della Grazie.

■ Le dotazioni territoriali

Due grandi spazi per la città del futuro nei quartieri centro-nord e centro-sud
Nell'ambito di espansione adiacente alla via S.Orsola (centro-sud) e in quello adiacente alla via San Silvestro (centro-nord) vengono individuati due grandi ambiti pubblici destinati ad ospitare le future attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale; queste aree dovranno connotarsi e identificarsi per lo spiccato accorpamento di verde attrezzato e servizi, al fine di poter essere utilizzate con flessibilità, in relazione alle future esigenze della città. Sostanzialmente, ognuna di queste aree accoglierà, e accorperà, lo standard che i privati dovranno cedere per l'urbanizzazione dell'ambito. Il disegno dei due grandi spazi dovrà tenere conto delle connessioni con il sistema di attrezzature e spazi di uso collettivo esistenti, in particolare del "Parco delle Arti e delle Scienze", a nord, e del polo funzionale "Centro sportivo", a sud, re-



alizzando un'effettiva continuità fruitiva e garantendo l'aumento e la diversificazione dell'offerta di servizi collettivi (servizi scolastici, centri per anziani, sanitari, ricreativi ecc.). Una particolare attenzione viene riservata al programma di realizzazione di asili nido da distribuire in tutte le zone della città, mettendo a disposizione anche aree ed immobili pubblici.

Il parco fluviale lungo il fiume Lamone nel centro di Faenza; il PSC si pone l'obiettivo di completare ed implementare il parco fluviale, garantendone la percorribilità e la fruizione per l'intero tratto urbano.

Un grande bacino di laminazione a valle e la messa in sicurezza del centro urbano. Anche se per le nuove trasformazioni vige la regola dell'invarianza idraulica e del trattamento integrale dell'acqua meteorica all'interno delle aree, è necessario mettere in sicurezza la città mediante la realizzazione di un grande bacino di laminazione, perfettamente integrato nel paesaggio rurale e con funzione di habitat naturale, da sviluppare linearmente lungo il nuovo passante nord-sud, a valle della città; il grande bacino laminazione potrà anche essere al servizio di una pluralità di ambiti di trasformazione, previo adeguamento e risezionamento delle condotte di immissione. Per mettere in sicurezza idraulica la città esistente è necessario poi che l'acqua di pioggia proveniente dalla collina e che confluisce nello scolo Cerchia (bacino del rio Biscia e rio Cerchia) e nello scolo Cantrigo-Fosso Vecchio, venga intercettata in un sistema di laminazione ubicato nell'area prevalentemente residenziale a sud della città, in prossimità della via S.Orsola. Impedire l'attraversamento in città di tali acque di pioggia consente di garantire efficienza allo scolo Cerchia che, dopo un lungo percorso parallelo alla ferrovia Bologna-Ancona, si scarica nel fiume Lamone.

Mitigazioni ambientali per le aziende: Tampieri, Caviro, Distercoop e Villa Pana. Queste aziende, ubicate in ambiti strategici del PSC, rappresentano un'evidente criticità per il territorio faentino in quanto si presentano con un forte impatto pae-



La planimetria del Parco della Arti e delle Scienze "E. Torricelli", nella zona nord di Faenza, integrato al Canale Naviglio su un'area di 73.000 mq, evidenzia, in alto, il rapporto fra spazio costruito e aree pubbliche lasciate a verde e, in basso, il parco centrale e le diverse funzioni dell'insediamento: un incubatore per le nuove imprese, destinazioni miste, ambiti per attività produttive innovative, uffici per la ricerca e un college. Il progetto (2005) è dell'arch. Ennio Nonni con arch. Roberta Darchini e geom. Antonello Impellizzeri del Comune di Faenza. Nel 2008 è stato realizzato il primo stralcio del Parco, l'incubatore d'impresa, su progetto preliminare dell'arch. Boris Podrecca e progetto definitivo dell'arch. Benedetto Camerana.



saggistico, da attenuare con schermature a verde. Il PSC assume l'indirizzo che le mitigazioni debbano essere progettate e programmate, prima di effettuare ulteriori interventi edilizi e/o di trasformazione, all'interno dell'area di proprietà. Il PSC, inoltre, quale azione progettuale, prevede attorno a tali aziende aree di tutela con prevalente funzione di mitigazione ambientale.

Il parco fluviale lungo il Lamone e il sistema dei percorsi ciclabili

Il PSC prevede il completamento del grande parco fluviale a carattere prevalentemente urbano che, seguendo il corso del fiume Lamone, caratterizza la città; il tema comprende tre aspetti. Il primo è quello della percorribilità dell'argine fluviale da Faenza alla chiusa di Errano, da realizzare mediante interventi leggeri e con limitate opere edilizie, quali sottofondi in stabilizzato, illuminazione e spazi di sosta; questo primo intervento, associato a manutenzioni dell'alveo e del verde spontaneo, costituisce, di fatto, il parco fluviale faentino, che potrà assumere ancora più consistenza mediante la piantumazione o l'attrezzatura di terreni adiacenti al percorso.

Il secondo aspetto riguarda la realizzazione di una rete ecologica che inizia dall'area del depuratore, a valle della città, per arrivare fino ad Errano; gli spazi per la rete ecologica, da acquisire con il metodo perequativo, possono essere di dimensioni variabili a seconda dell'ambiente e delle opportunità concesse dai proprietari; si crea così un percorso diversificato, fiancheggiato dal fiume e da una stretta fascia di vegetazione che assicura la biodiversità e la piacevolezza della passeggiata.

Il terzo e ultimo aspetto riguarda la costruzione di un sistema ciclabile, perimetrale alla città, ma che fa perno e confluisce nel nuovo parco fluviale. Il parco fluviale costituisce una priorità per il primo POC di Faenza, alla stregua di quello che sono stati i sottopassi ferroviari del PRG '98.

Il percorso ciclabile sul fiume Lamone rappresenta l'ambito di naturale convergenza dei percorsi che vengono identificati in ogni quartiere faentino.

A livello di schema di massima la struttura ciclabile faentina è la seguente:

- due percorsi strutturali attraversano la città, il primo segue l'argine del Lamone e il secondo si sviluppa lungo la pista ciclabile Errano-Granarolo;
- tre percorsi di ampie dimensioni e ad anello (già in gran parte esistenti) si sviluppano nei tre quartieri faentini;
- gli spazi pubblici si collegano mediante un percorso alberato ad anello (verde di cintura) che si attesta al limite delle aree da urbanizzare.

Il Canale Naviglio

Il PSC si pone l'obiettivo della riqualificazione ambientale e paesaggistica del Canale Naviglio, da potenziare quale rete ecologica e faunistica. Se il percorso ciclabile a fianco del Canale Naviglio è parte del progetto della pista ciclabile strutturale che parte da Brisighella e arriva a Granarolo, è altresì necessario, a livello di progetto comunale, concentrarsi nella riqualificazione del Canale Naviglio attraverso la piantumazione di alberature autoctone di alto fusto al fine di rendere maggiormente denso e corposo il sistema del verde esistente. La struttura lineare del Naviglio, si inserisce nel progetto di connessione delle reti ecologiche e faunistiche che collegano ambiti urbanistici non omogenei.

L'ampliamento del depuratore

Il depuratore cittadino, posto a valle del centro urbano di Faenza, sarà potenziato per far fronte al carico urbanistico risultante dall'attuazione delle previsioni di PSC e dal collegamento di parti del territorio, come ad esempio la frazione di Granarolo, attualmente sprovviste di depurazione. Le aree adiacenti al depuratore dovranno essere interessate da mitigazioni a verde.

■ **Gli interventi strategici sui poli funzionali**

Stazione ferroviaria e nuovo scalo merci (Id n. 1)

Il PSC prevede la realizzazione, nell'area dell'ex scalo merci, di un grande parcheggio multipiano con funzione anche di barriera acustica, necessaria per migliorare le condizioni insediative dell'ambito. Nelle adiacenze dell'area ferroviaria verrà inoltre localizzata la stazione delle autocorriere, oggi ubicata in viale delle Ceramiche, integrando, in questo modo, più sistemi di trasporto. Per rendere maggiormente fruibile la stazione, sarà inoltre prolungato il sottopasso pedonale fino alla via Filanda - dove esistono già nuovi parcheggi - creando un nuovo fronte architettonico per accentuarne la visibilità. Gli interventi nell'area della stazione sono conseguenti alla delocalizzazione dell'attuale scalo merci da prevedere lungo la linea Faenza-Ravenna.

Parco delle Arti e delle Scienze (Id n. 2)

Il Parco delle Arti e delle Scienze "E. Torricelli", con un'impronta meno costruita e prevalentemente inserita in un sistema a verde, connesso con il Canale Naviglio, andrà ad estendersi nelle aree di trasformazione comprese fra la via Granarolo e la via San Silvestro, fino al nuovo passante nord-sud. Il cosiddetto "Parco Nord" dovrà caratterizzarsi per l'innovazione e l'architettura, seguendo l'esempio di analoghe iniziative europee; il quartiere centro-nord verrà così tagliato da questo Parco innovativo e attrattivo, trasversale alla linea di sviluppo della città, che rappresenta l'alternativa al Parco Bucci, ubicato a ovest della città, e al centro sportivo, ubicato a sud.

Centro per le esposizioni (Id n. 3)

L'indirizzo del PSC è realizzare una nuova struttura per le esposizioni nella storica sede di corso Mazzini. Verrà dismesso l'attuale centro fieristico di via Risorgimento, obsoleto e inadatto a garantire una flessibilità espositiva e, contestualmente, il Palazzo delle Esposizioni, in corso Mazzini, verrà ristrutturato, realizzando una copertura vetrata della corte centrale, per farne il luogo di eccellenza delle manifestazioni fiorentine. Le esposizioni che necessitano di grandi spazi all'aperto verranno localizzate nelle aree scoperte dell'area Graziola mentre le altre, a seconda della importanza, verranno distribuite fra lo stesso Palazzo delle Esposizioni e il Salone del Podestà.

Ospedale (Id n. 4)

Il PSC conferma il progetto del parcheggio multipiano e del nuovo padiglione ospedaliero; interventi strategici necessari per aumentare la capienza e l'accessibilità dell'ospedale e per consentire l'avvicinamento al centro storico, unitamente al sistema integrato di viabilità ciclabile "C'entro in Bici" da potenziare e valorizzare.

Ampliamento del centro sportivo della Graziola (Id n. 5)

Contemporaneamente alla trasformazione dell'ambito residenziale di via S.Orsola si prevede di ampliare, nell'ambito, le strutture sportive e a verde attrezzato; tale comparto, già esistente dalla via Emilia alla via S.Orsola, viene ampliato fino ad arrivare alla via Celle, prevedendo un collegamento fra l'area pubblica a nord di via S.Orsola e quella a sud della stessa, con un sottopasso inserito nel verde.

■ **Gli interventi strategici di rilievo comunale**

Un nuovo centro europeo nel complesso degli ex Salesiani (Id n. 6)

Il complesso storico degli ex Salesiani, oggi in disuso, con grandi aree pertinenziali all'esterno e situato in prossimità della piazza di Faenza diventerà un centro europeo per l'istruzione e la ricettività; un pregiatissimo luogo per ospitare molteplici attività, fra le quali: attività ricettive, ricreative, economiche, universitarie e sportive e altre attività di interesse collettivo. Il contenitore dei Salesiani è particolarmente adatto ad



Il costone sabbioso della singolarità geologica denominata "Zona di Tebano" fra i Comuni di Faenza e Castel Bolognese; la cava Falcona, ormai dismessa, è stata sfruttata per creare un interessante parco geologico e naturalistico.

attrarre, con ogni agevolazione e a condizioni di particolare favore, giovani, studenti, creativi, artisti; è questo un investimento che la città deve intraprendere per competere con altre realtà alla scala dell'innovazione; la ristrutturazione del complesso degli ex Salesiani, oltre che attuarsi con gli usuali finanziamenti, può avvenire anche con la rinuncia di capacità edificatorie pubbliche in ambiti di trasformazione e a fronte di equivalenti contribuzioni economiche finalizzate allo scopo.

Il nuovo complesso Biblioteca - Palazzo Manfredi - Chiesa dei Servi (Id n. 7)

Il PSC prevede che il più importante centro culturale della città e dell'intero comprensorio venga ampliato nel palazzo Manfredi ad esso adiacente; contestualmente, nella ex chiesa dei Servi è opportuno realizzare un centro ricreativo multifunzionale, al servizio del centro storico, per favorire l'aggregazione dei giovani che ora non hanno significativi punti di riferimento in questa densa area della città.

Il nuovo polo museale: Pinacoteca e Museo archeologico (Id n. 8)

Il completamento del polo museale, nel palazzo dell'ex liceo classico, con l'esposizione delle collezioni moderne e con la realizzazione di un nuovo Museo archeologico, è essenziale per attrarre un nuovo turismo culturale ampliando l'offerta, ora espressa dal solo Museo Internazionale delle Ceramiche. Il polo museale, con un ingresso sia da corso Mazzini che da via S.Maria dell'Angelo, rappresentato dalle collezioni della Pinacoteca e da quelle, eccezionali, del Museo archeologico, costituisce un'eccellenza per un ambito ben più ampio di quello provinciale; l'esposizione dei grandi pavimenti musivi potrà avvenire nella grande corte centrale, adeguatamente protetta da una copertura vetrata tecnologica e innovativa.



Il Museo Internazionale delle Ceramiche (Id n. 9)

Il MIC dovrà trasformarsi da museo - di grande eccellenza per il livello delle collezioni ospitate - nel quale si accede per ammirare le opere, a luogo in cui si offrono anche servizi ricreativi, culturali, commerciali e dove si stimola e si produce arte ceramica contemporanea: in sostanza, da luogo finalizzato alla visita ad ambiente dinamico, proiettato verso il futuro e in costante sinergia con la città, che potrà divenire il luogo in cui si espongono permanentemente le opere dei maggiori artisti internazionali che interagiscono col Museo. Per virare in questa nuova direzione è necessario attivare, all'interno del Museo, attraverso un profondo ripensamento della sua "vocazione", servizi di ristorazione e bar, servizi ricreativi, commerciali, ecc. e realizzare, all'esterno, una nuova architettura che ne identifichi l'ingresso e valorizzi il rango "Internazionale" del Museo delle Ceramiche.

Il nuovo cimitero (Id n. 10)

Per il "nuovo cimitero" di Faenza, posto in contiguità dell'ottocentesco cimitero dell'Osservanza, il Piano Strutturale individua un'area di circa quattro ettari nella fascia di terreno agricolo che separa la previsione residenziale di espansione di PSC dal parco fluviale. Il disegno del nuovo cimitero dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo ingresso dal percorso di distribuzione del nuovo quartiere abitativo; la realizzazione di un parcheggio al diretto servizio del nuovo cimitero, del parco fluviale e del comparto residenziale; la connessione viabilistica e ciclopedonale dell'area con la via Bertoni, attualmente a fondo cieco; la connessione e l'ampliamento del verde pubblico esistente nell'area Bertoni, ad integrazione di un tratto di parco fluviale del fiume Lamone.

Il cortile interno del Museo Internazionale delle Ceramiche, fondato a Faenza nel 1908 da Gaetano Ballardini concentra in 15.000 mq di esposizione una collezione unica al mondo per provenienza geografica, differenti epoche, tipologie di forme e decori.



La riqualificazione dell'ex cava Falcona (Id n. 11)

Per l'area della cava "Falcona" il comune di Faenza ha recepito le indicazioni previste dall'aggiornamento 2008 del PIAE provinciale che ne prevede il recupero e la valorizzazione. Le linee guida progettuali e di indirizzo sullo stato finale dell'area prevedono che, dal parco fluviale di Biancanigo, a Castel Bolognese, percorrendo l'argine sinistro del fiume fino a Tebano, si arrivi al sito geologico, denominato "la zona di Tebano", attraversando il Senio con una passerella ciclabile.

Ai piedi del sito si farà il possibile per riaprire, anche per usi ricreativi, la storica sorgente sulfurea della Pòcca. L'attraversamento dell'ex area di cava, con il suggestivo panorama del costone sabbioso, dominato da un residuo di antico bosco, consentirà poi di raggiungere la strada di Tebano e, quindi, la città di Faenza.

L'utilizzo pubblico del complesso della Fornace del Bersaglio (Id n. 12)

L'area denominata "Fornace del Bersaglio" è disciplinata nel PRG vigente da una scheda urbanistica che prevede il recupero, ad usi di interesse generale, di una parte della fornace (che diventerà di proprietà pubblica) e destina la rimanente parte dell'area, che completa il complesso, ad usi residenziali. Il PSC conferma le linee progettuali del PRG e ribadisce che l'intero complesso storico della Fornace del Bersaglio, avente una superficie utile totale di oltre 2.200 mq, debba elavarsi a polo attrattivo di livello comunale mediante i seguenti interventi:

- acquisizione in proprietà comunale dell'intero complesso storico, ivi comprese le aree pertinenziali;
- recupero del complesso storico al fine di valorizzare l'ultimo esempio ancora esistente di archeologia industriale faentina dedicata alla cottura dei mattoni;
- destinazione funzionale del complesso ad usi plurimi, fra i quali, ad esempio: incubatore per giovani artisti e ambienti espositivi, ristorante, laboratori e uffici. In tale spazio potrebbe trovare sede il deposito del Museo archeologico, che associa la funzione e l'architettura.

L'acquisizione e il recupero (in sostituzione dell'uso residenziale) verranno attuati mediante la permuta con terreni di proprietà comunale o altri metodi compensativi.

Il Parco delle cicogne (Id n. 13)

All'interno del nuovo Parco Nord - che taglia trasversalmente la città fra la ferrovia per Ravenna e il nuovo passante nord-sud - viene localizzata la nuova area naturalistica direttamente visibile dalla grande viabilità strutturale; questa grande area, da caratterizzare con la presenza costante di acqua e di ambienti naturali idonei allo stanziamento della fauna, si inserisce nel progetto di connessione delle reti ecologiche e faunistiche in ambito produttivo ed è la risposta del settore nord della città per aumentare l'attrattività.

La riqualificazione del cinema Sarti (Id n. 14)

L'obiettivo del PSC è restituire all'antico uso di teatro un contenitore di notevole pregio architettonico situato nel cuore della città; una volta riqualificato, l'immobile, oltre ad essere usato con la destinazione attuale di cinema, dovrà quindi consentire, in un'ottica di flessibilità, anche lo svolgimento di rappresentazioni, teatro-scuola, conferenze, ed altre attività sperimentali.

Il recupero dell'arena Borghesi (Id n. 15)

L'obiettivo del PSC è il consolidamento e la valorizzazione dell'Arena Borghesi quale cinema estivo all'aperto mediante la riqualificazione dell'area e valutando la possibilità di ricostruire i palchi originari; tale operazione arricchirebbe Faenza di uno spazio culturale unico e fortemente attrattivo.



Il Voltone della Molinella e, sullo sfondo, la facciata del Teatro comunale di Faenza, inaugurato nel 1788 e poi dedicato al tenore Angelo Masini, è un perfetto esempio di teatro all'italiana e uno degli esempi più rappresentativi dell'architettura neoclassica in Italia; il progetto originale realizzato dall'architetto Giuseppe Pistocchi (1744-1814) fu oggetto, negli anni successivi, di diversi interventi di adeguamento e restauro. In primo piano, il Voltone della Molinella, decorato a grottesche nel 1566 dal pittore Marco Marchetti detto Marco da Faenza (1528-1588), valorizza la splendida volta ad ombrello del pubblico passaggio che collega piazza Nenni (già della Molinella) a piazza del Popolo.

Pagina a fianco. Il PSC promuove la realizzazione di ambienti naturali idonei allo stanziamento della fauna e alla connessione delle reti ecologiche; in particolare, nella zona nord di Faenza, è previsto il grande "Parco delle cicogne".

La riqualificazione dello sferisterio (Id n. 16)

L'obiettivo del PSC è la riqualificazione di questo campo adiacente alle mura storiche e destinato all'antico gioco della palla. Si tratta di uno dei primi spazi sportivi della città, antico e altamente simbolico, da conservare per mantenere viva e attuale questa struttura storica e per certi versi unica.

L'area delle Bocche dei Canali (Id n. 17)

Il PSC indica una possibile alternativa all'urbanizzazione dell'area di espansione residenziale, di proprietà pubblica, localizzata alla confluenza della via Firenze con la via Canal Grande ed identificata dal PRG vigente con una scheda di intervento denominata "Area delle Bocche dei Canali" che prevede la realizzazione di una volumetria di circa 20.000 mc. All'interno del POC dovranno essere previste altre due diverse possibilità di realizzazione dei volumi e in particolare:

- il trasferimento del volume previsto per la scheda in altri ambiti di espansione prevalentemente residenziale previsti dal PSC;
- il trasferimento del volume previsto per la scheda all'interno del territorio urbanizzato, secondo un piano di collocazione da disciplinare nel RUE.



■ La valorizzazione delle eccellenze

L'identificazione del "Parco della centuriazione romana"

In una grande area a nord della città viene identificato il "Parco della centuriazione romana" con l'obiettivo principale di valorizzare, conservare e attribuire un'identità a questo territorio produttivo di pianura (percorsi tematici, restauro degli elementi puntuali, piccole esposizioni di materiale archeologico).

Faenza città laboratorio per la bioarchitettura

La città di Faenza ha ricevuto nel 1998 il premio nazionale per avere applicato gli incentivi urbanistici alla bioarchitettura. Da allora molte azioni coerenti sono state effettuate in questa materia; il salto di scala è costituito dall'identificazione della città di Faenza quale laboratorio per la sostenibilità, che dovrà evolvere nelle realizzazioni di tutti i nuovi quartieri secondo modelli ambientali, ecologici ed eco-mediterranei. Le strategie volte al raggiungimento di questo obiettivo, che dovrà interessare tutte le scale di pianificazione, costituiscono azioni di interesse pubblico e generale.

Il percorso di arte urbana contemporanea nella cintura periferica di Faenza

L'obiettivo del PSC, da raggiungere anche con incentivi urbanistici e compensazioni, è diffondere le installazioni artistiche in tutta la periferia della città, creando, in questo modo, un ulteriore motivo di attrazione di Faenza nel panorama nazionale.

Il percorso di arte urbana contemporanea è un progetto utile ad elevare la qualità della periferia attraverso una sua identificazione.

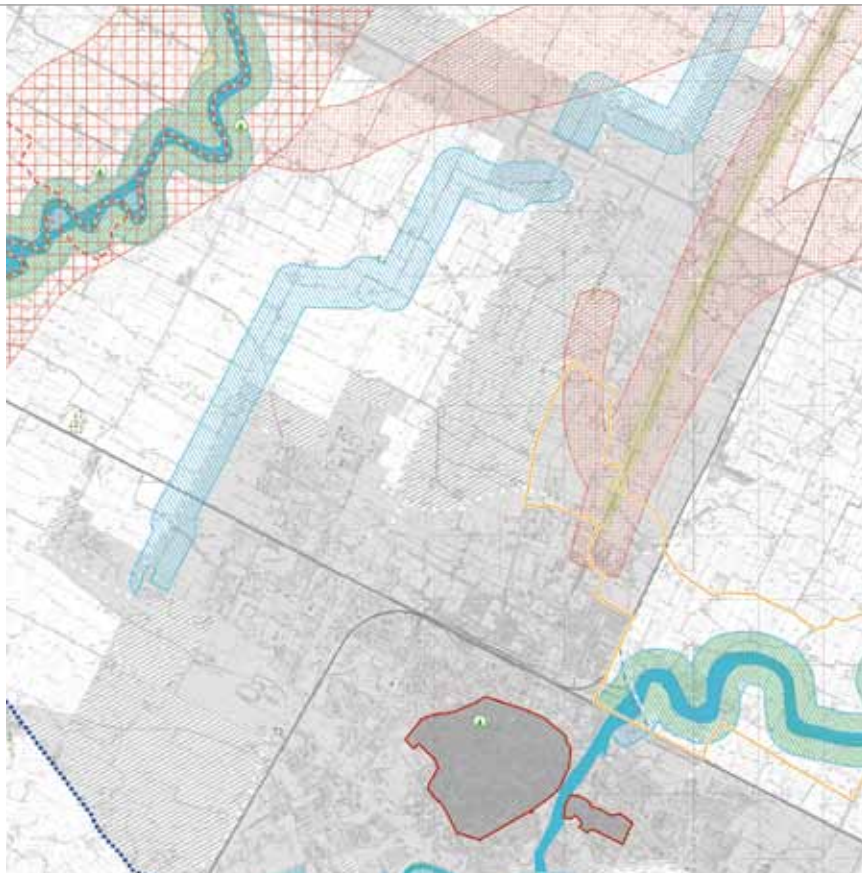
Pagina a fianco. "La spirale" di Germano Sartelli, uno dei massimi esponenti dell'arte povera del '900, caratterizza dal novembre del 2011, con la rete metallica sulla quale fluttuano centinaia di ceramiche non smaltate di varie dimensioni, la rotonda 1° maggio, all'innesto fra le vie Oberdan, Risorgimento e Graziola. La valorizzazione dell'arte contemporanea quale elemento identitario è un tema fondante del PSC che trova concreta realizzazione nella proposta del museo all'aperto d'arte contemporanea che il Comune di Faenza implementa di anno in anno.

La villa neoclassica detta "La Rotonda", sulle prime pendici della collina di Castel Raniero a Faenza; voluta dal conte giacobino Achille Laderchi sul finire del XVIII secolo e progettata dall'architetto Giovanni Antonio Antolini (1753-1841) è caratterizzata dalla grande sala circolare che si affaccia sul colonnato curvilineo aperto sul territorio.



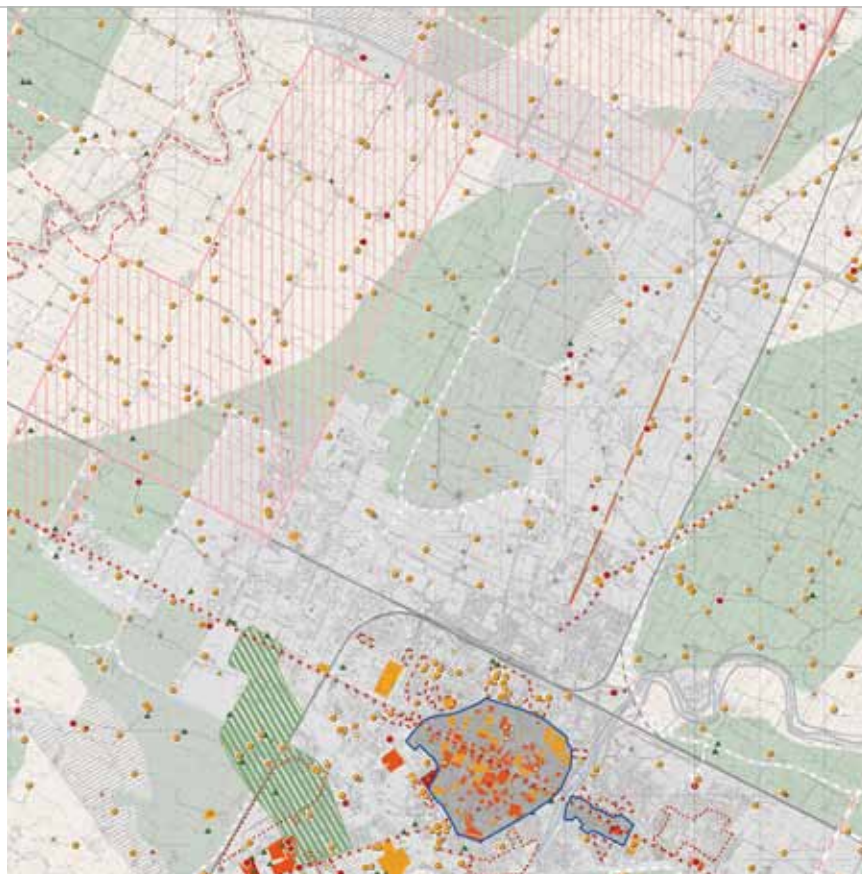
Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

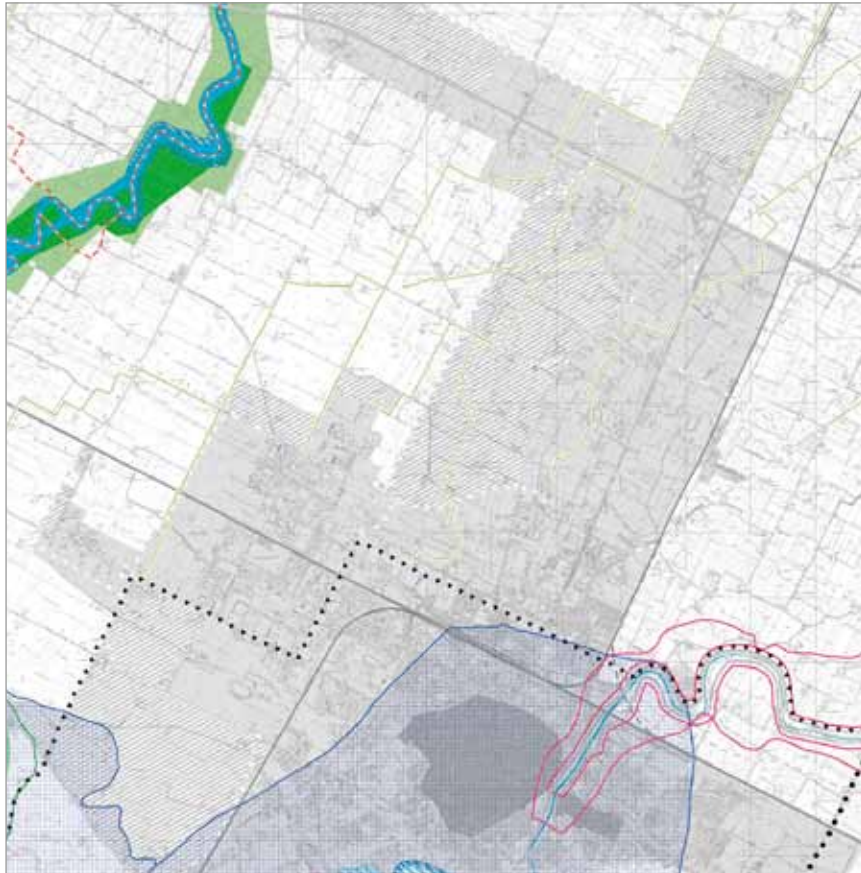
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico
 - SIC ⁽¹⁾
 - SIC e ZPS ⁽¹⁾
 - parchi e riserve naturali ⁽¹⁾
 - aree forestali
 - fiumi, torrenti e corsi d'acqua
 - immobili ed aree di notevole interesse pubblico ⁽²⁾
- Tutela regionale, provinciale e comunale
 - alberi monumentali
 - zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - zone di tutela naturalistica - di conservazione ⁽²⁾
 - zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione ⁽¹⁾
 - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
 - calanchi ⁽²⁾
 - dossi di ambito fluviale recente
 - paleodossi di modesta rilevanza
 - acquiferi carsici ⁽¹⁾
 - viabilità panoramica ⁽¹⁾
 - sistema collinare
 - crinali spartiacque minori ⁽²⁾
 - aree studio ⁽¹⁾
 - aree di cava e/o di pertinenza (PIAE) ⁽²⁾
 - singolarità geologiche



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano ⁽¹⁾
- Tutela del patrimonio archeologico
 - complessi archeologici ⁽¹⁾
 - area di concentrazione di materiali archeologici
 - zona di alta potenzialità archeologica
 - zona di media potenzialità archeologica
 - zona di bassa potenzialità archeologica
 - attestazioni archeologiche
- Tutela del patrimonio storico
 - elementi dell'impianto storico della centuriazione
 - zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione
 - viabilità storica
 - edificio di valore storico architettonico
 - edificio di parziale valore storico architettonico
 - edificio di valore culturale testimoniale
 - edificio di parziale valore culturale testimoniale
 - edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale
 - ambito di marcata conservazione
 - ambito di parziale conservazione
- Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004
 - vincolo diretto
 - vincolo indiretto
 - vincolo ipso iure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

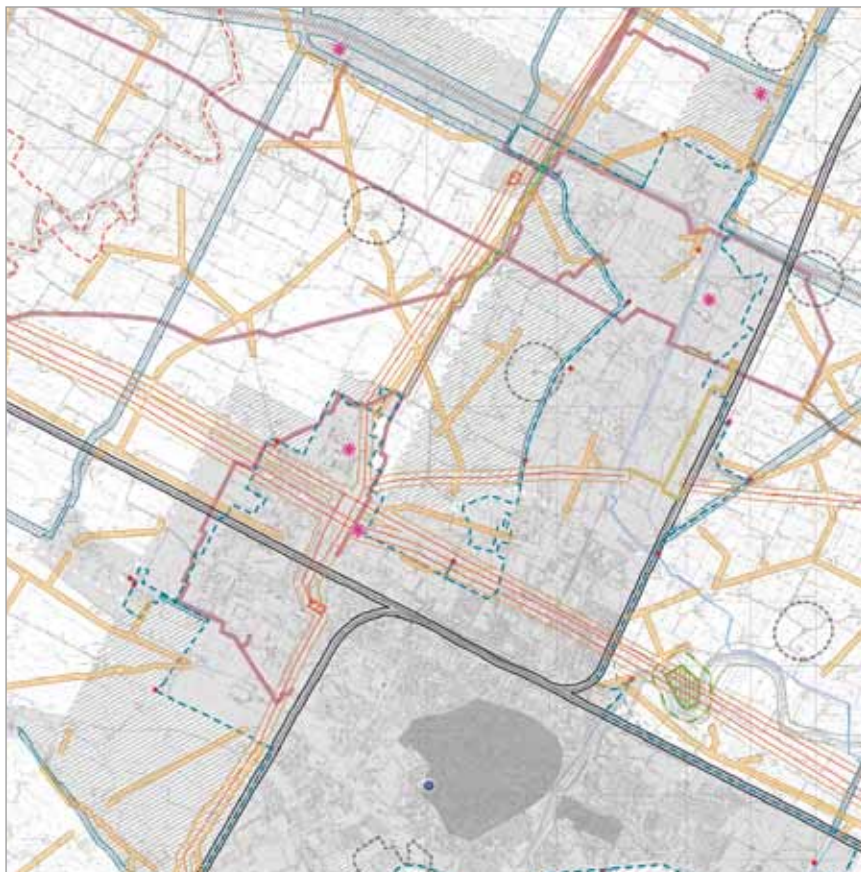
- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- limite di competenza diverse autorità di bacino
- limite di competenza diversi consorzi di bonifica
- fasce di asservimento canali e scoli
- ▨ zone a vincolo idrogeologico⁽²⁾

Rischio idraulico e rischio da frana

- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi
- fasce di pertinenza fluviale
- ▨ aree ad alta probabilità di inondazione
- ▨ aree a moderata probabilità di inondazione
- distanze di rispetto dai corpi arginali
- R1 - rischio da frana moderato⁽²⁾
- R2 - rischio da frana medio⁽²⁾
- R3 - rischio da frana elevato⁽¹⁾
- R4 - rischio da frana molto elevato⁽¹⁾
- abitati da consolidare⁽¹⁾
- ▨ unità non idonee ad usi urbanistici⁽²⁾
- ▨ unità da sottoporre a verifica⁽²⁾

Rischio idrogeologico e tutela acque

- deposito di frana attiva⁽²⁾
- deposito di frana quiescente⁽²⁾
- ▨ protezione della qualità delle acque sotterranee
- salvaguardia acque destinate al consumo umano⁽¹⁾
- ▨ zone di rispetto delle falde di uso termale⁽¹⁾

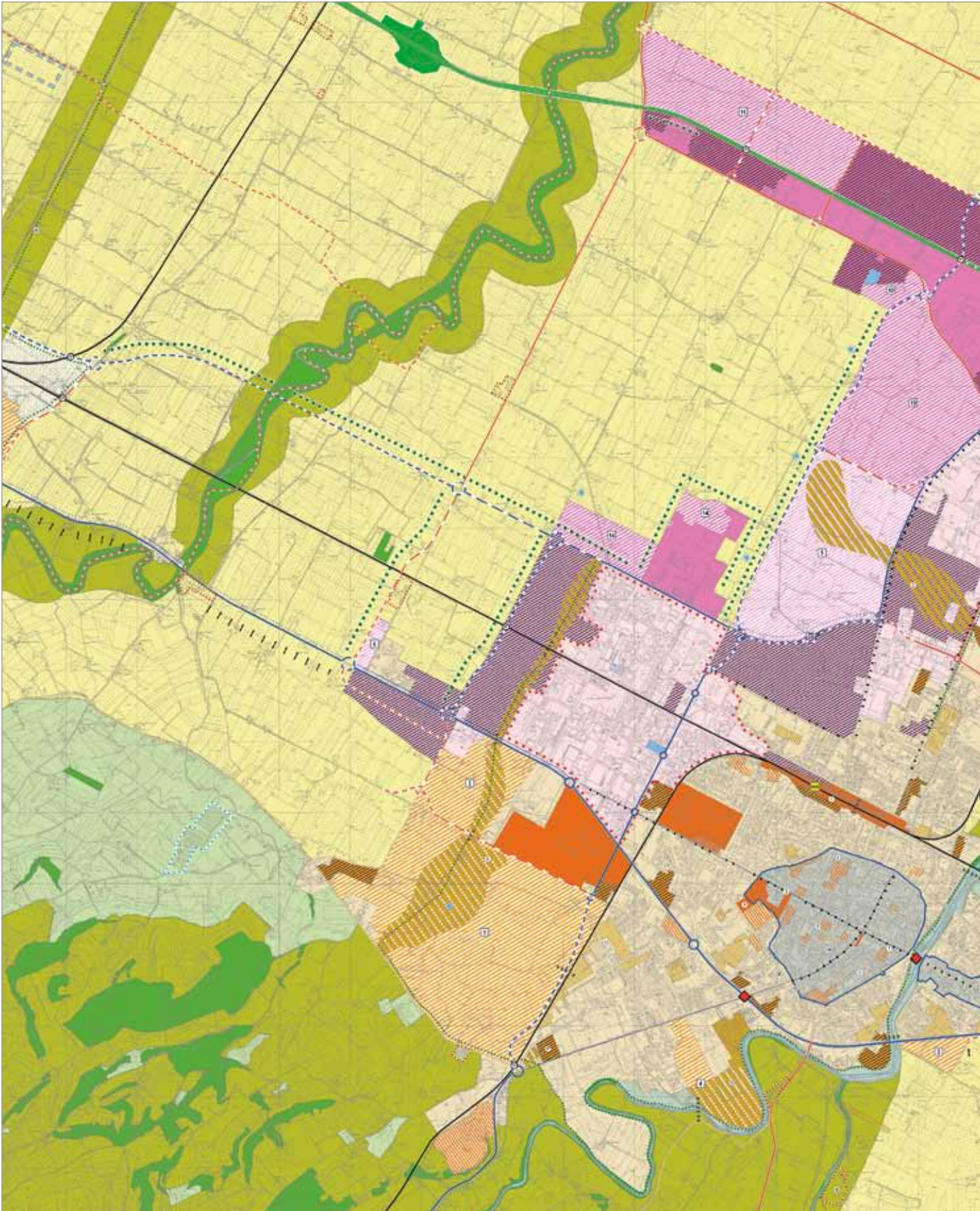


Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico

Fasce di tutela, rispetto e asservimento

- ▨ fascia di rispetto stradale
- ▨ delimitazione centro abitato
- tritico di località
- ▨ fascia di rispetto ferroviario
- fascia di rispetto cimiteriale
- ▨ fascia di rispetto depuratore
- depuratore principale
- fascia di asservimento acquedotto
- fascia di asservimento gasdotto
- condotta SNAM
- fascia di rispetto elettrodotto
- linea 380 kV⁽²⁾
- linea 132 kV
- linea 15 kV
- linea 132 kV - cavo interrato
- cabina elettrica primaria
- ▨ fascia di ambientazione impianti radio TV
- stazione radio⁽¹⁾
- stazione radio da delocalizzare
- ▲ stazione radio TV⁽¹⁾
- ▲ stazione TV⁽¹⁾
- ★ stabilimento a rischio di incidente rilevante





Aspetti strutturali: progetto PSC

Ambiti territoriali

Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare
- polo funzionale
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale
- ambito turistico-ricettivo⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali
- ambito insediamenti turistico-ricettivi⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati
- ambito insediamenti prod. sovracomunali

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati
- ambito insediamenti prod. sovracomunali
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico⁽¹⁾
- ambito alta vocazione produttiva agricola
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica
- ambito agricolo periurbano

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva⁽¹⁾
- agglomerato residenziale extraurbano
- ampliamento locale alle attività sportive⁽¹⁾
- fronte di ampliamento attività insediate⁽¹⁾
- area paesaggisticamente incompatibile
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa⁽¹⁾
- nucleo storico extraurbano⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività termali⁽¹⁾
- cono ottico da salvaguardare
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale
- attrezzatura tecnologica

Dotazioni strutturali esistenti

- spazio collettivo sovracomunale
- attrezzatura tecnologica
- parcheggio sovracomunale
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale⁽²⁾

Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione⁽²⁾
- impianto smaltimento rifiuti⁽¹⁾
- parco extraurbano⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale naturalistico
- bacino di laminazione

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada
- viabilità primaria esistente
- adeguamento viabilità primaria
- viabilità primaria di progetto
- rete ferroviaria esistente
- percorso ciclopedonale esistente
- casello autostradale esistente
- scalo merci da dismettere
- attraversamento ciclopedonale di progetto
- piazza-collegamento in quota
- attuazione con accordo intercomunale⁽¹⁾
- viabilità secondaria esistente
- adeguamento viabilità secondaria
- viabilità secondaria di progetto
- tratto ferroviario di progetto
- percorso ciclopedonale di progetto
- casello autostradale di progetto⁽¹⁾
- scalo merci di progetto
- attraversamento carrabile di progetto

Note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Faenza - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola



6.3 Brisighella

La forma del paese e il sistema insediativo

Per Brisighella, il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di mantenere la forma compatta del centro urbano, con la sagoma "a fuso", tipica degli abitati di fondovalle, che ne identifica l'assetto.

Brisighella ha ancora ampie possibilità residenziali inespresse, che derivano dal recente PRG vigente e ammontano a circa 400 appartamenti.

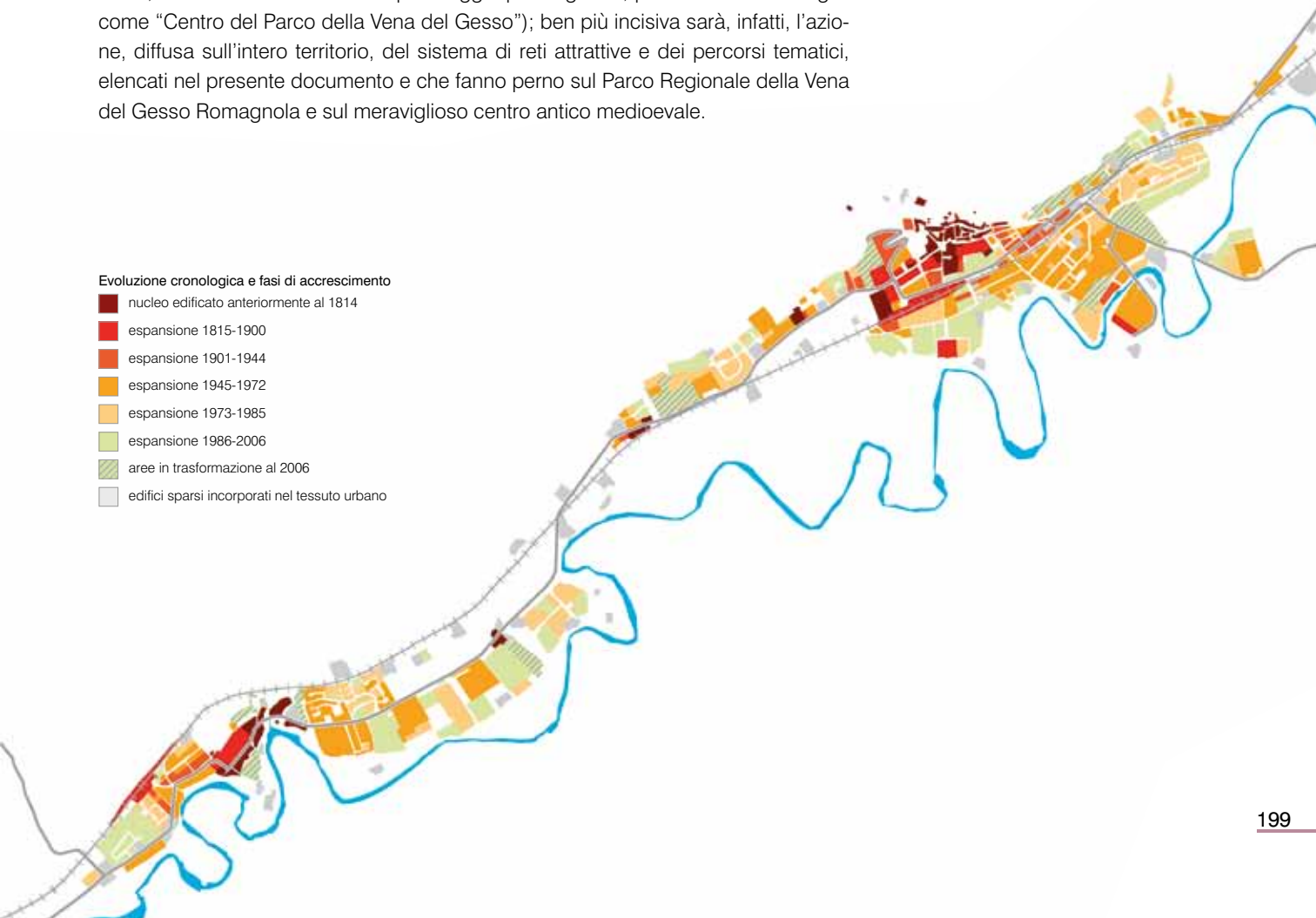
All'interno del territorio comunale, le infrastrutture di livello sovracomunale previste dal PSC si sviluppano nel sistema delle piste ciclabili che, verso valle, collega Brisighella con Faenza e, a monte, si prolunga fino ad oltrepassare Fognano. L'impianto delle infrastrutture viarie attualmente esistenti risponde, in maniera adeguata, alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali della strada provinciale Brisighellese e di connessioni circoscritte alla viabilità locale, non sono previsti altri interventi. Le criticità infrastrutturali del comune di Brisighella si concretizzano nel momento in cui la strada di fondovalle penetra, presso le Bocche dei Canali, nel centro urbano di Faenza; gli interventi strutturali previsti dal PSC in questo Comune come, ad esempio, la realizzazione del nuovo passante nord-sud che conduce direttamente all'autostrada, permettono di risolvere tali problematiche.

Per Brisighella, come per tutti i Comuni della collina faentina, non sono i singoli progetti, pur importanti, a qualificare l'azione strutturale (recupero dell'ex Cava Marana, ristrutturazione del Teatro Pedrini, adeguamento del Museo Ugonia, valorizzazione e riqualificazione del Convento dell'Osservanza, riqualificazione di piazza del Monte, riqualificazione dell'ex pesa pubblica, recupero dell'ex Fornacello e dell'ex opificio Malpezzi, utilizzo delle stazioni ferroviarie lungo la faentina per usi aggregativi e foresteria, realizzazione di un nuovo parcheggio per Fognano, promozione di Zattaglia come "Centro del Parco della Vena del Gesso"); ben più incisiva sarà, infatti, l'azione, diffusa sull'intero territorio, del sistema di reti attrattive e dei percorsi tematici, elencati nel presente documento e che fanno perno sul Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e sul meraviglioso centro antico medioevale.

Pagina a fianco. Il bastione della Rocca Manfrediana di Brisighella, in primo piano e, sullo sfondo, la Torre dell'Orologio. La Rocca, costruita da Francesco Manfredi nel 1308 sul colle Frisone, fu ampliata e fortificata dai veneziani nel primo decennio del XVI secolo; opera militare tra le più importanti della Romagna è un grande fortilizio a pianta rettangolare con torrioni ai due angoli e camminamento di ronda lungo le cortine murarie da cui si domina il sottostante borgo. Sullo sfondo, la torre dell'orologio, fatta erigere nel 1290 da Maghinardo Pagani da Susinana, fu ricostruita nelle attuali forme nell'anno 1850.

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento

- nucleo edificato anteriormente al 1814
- espansione 1815-1900
- espansione 1901-1944
- espansione 1945-1972
- espansione 1973-1985
- espansione 1986-2006
- aree in trasformazione al 2006
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano



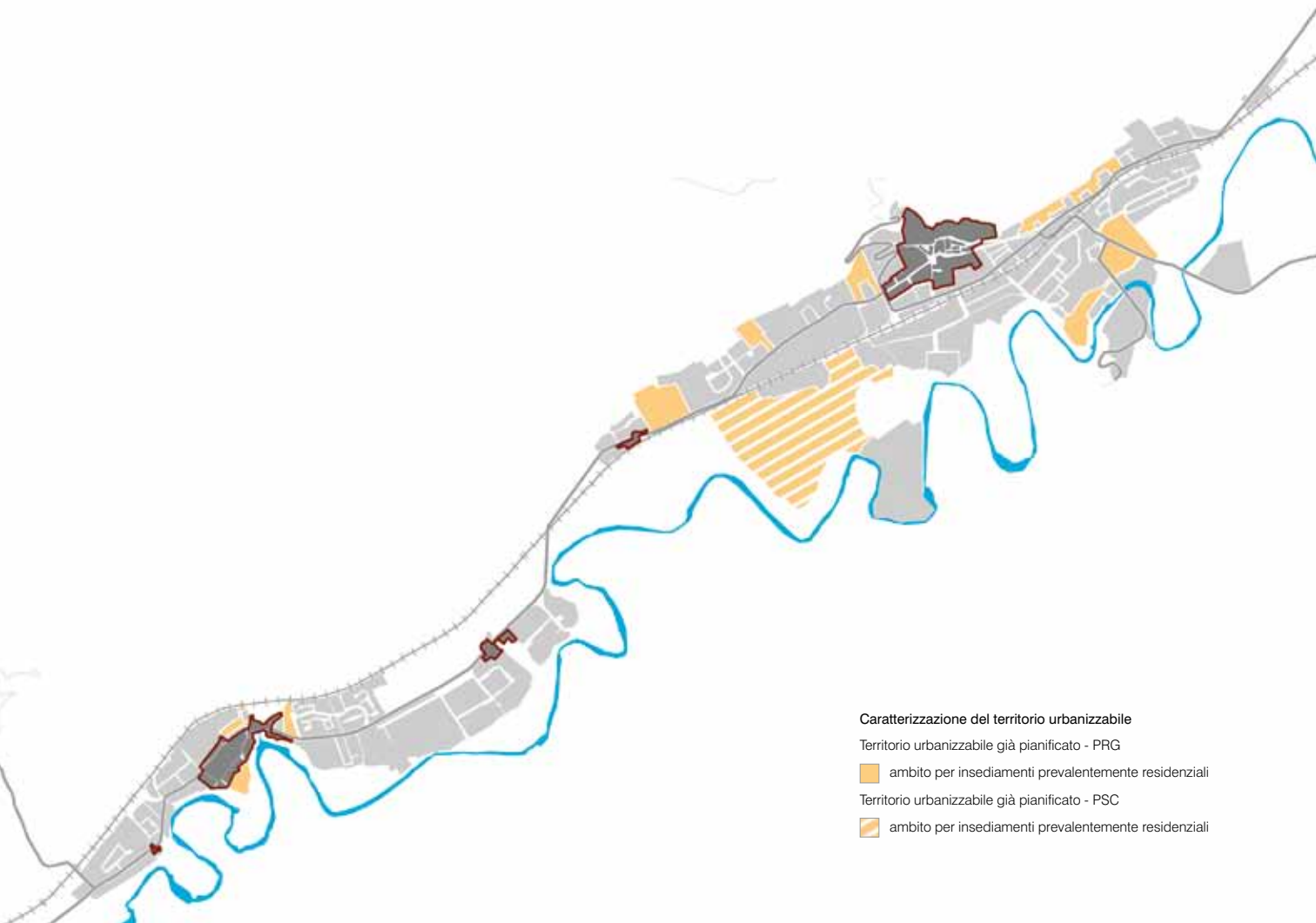
Pagina a fianco. Il centro storico di Brisighella, con le delicate cromie della medioevale via sopraelevata "degli asini", la facciata della Collegiata di San Michele Arcangelo che si affaccia sulla centrale piazza Carducci e la Torre dell'Orologio che, dal colle in gesso, sovrasta l'intero edificato.

In un'ottica di totale compatibilità paesaggistica e ambientale, vengono agevolate le strutture esistenti, sparse sul territorio rurale, destinate o da destinarsi a foresterie, agriturismi, ristoranti e strutture turistico-ricettive; si tratta di punti sensibili del territorio rurale, costituiti da edifici o gruppi di edifici e dalle relative pertinenze che, se adeguatamente stimolati (e non compressi), rappresentano un elemento fondamentale per aumentare la fruizione del territorio e l'affluenza turistica.

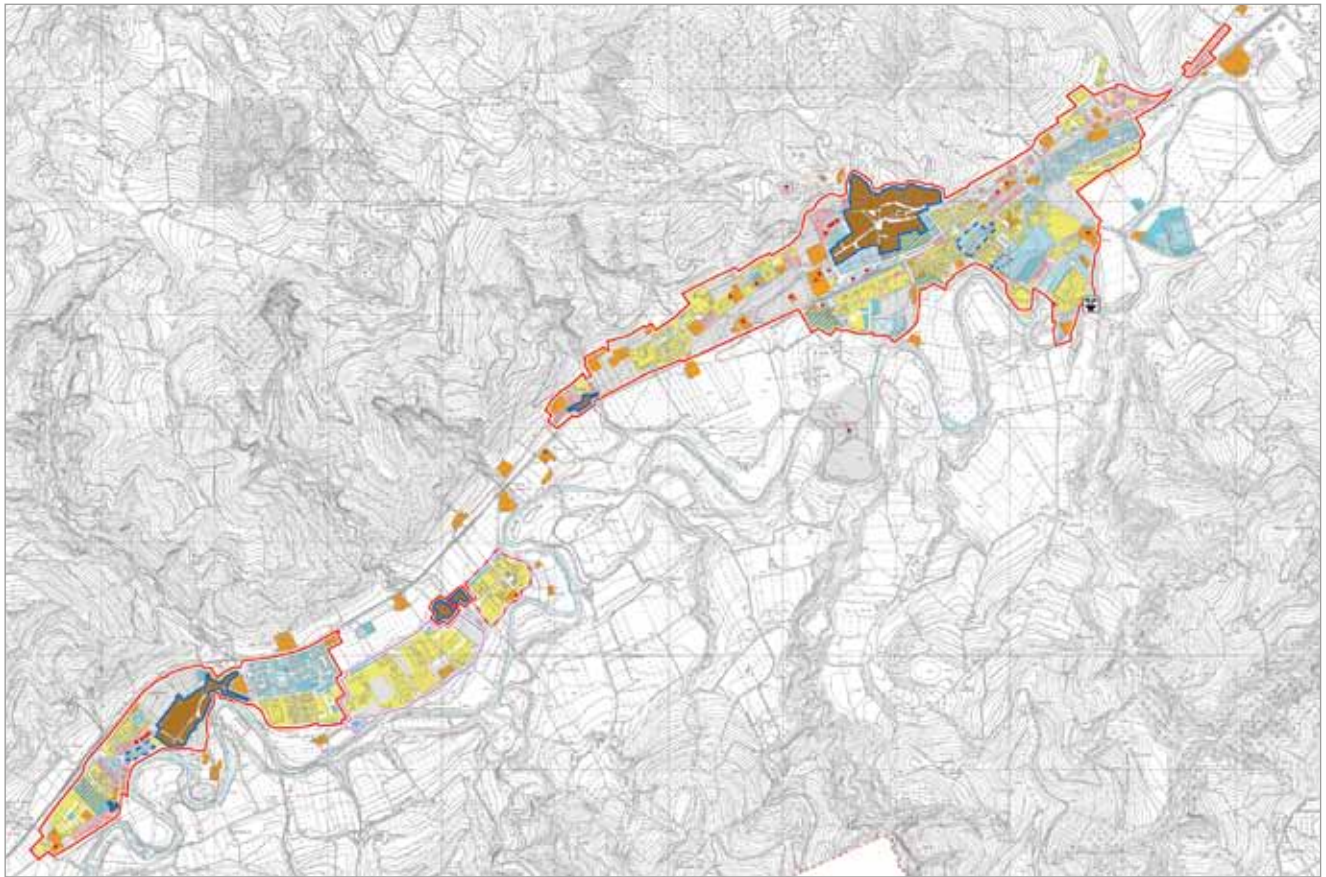
A questa azione normativa puntuale va associata un'azione di marketing territoriale, per proporre i complessi rurali, non più utilizzati a fini agricoli, ad un mercato internazionale. È una strategia di promozione coordinata dalla Comunità Montana dell'Appennino faentino che, utilizzando portali internet dedicati, aprirà la strada a scenari ed opportunità inaspettate: ciò che ora manca è, infatti, la conoscenza e la divulgazione del patrimonio rurale che caratterizza il nostro territorio. Infine, l'incentivazione alla produzione di energie alternative (ad esempio il fotovoltaico) rappresenta un'azione portante delle strategie del Piano, da svilupparsi in parallelo ad una adeguata e necessaria regolamentazione dei criteri inerenti una loro corretta localizzazione paesaggistica.

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

Nel centro urbano di Brisighella il PSC prevede una sola ampia zona di trasformazione, prevalentemente residenziale, compresa fra la ferrovia Faenza-Firenze e il fiume Lamone, sul retro dello storico parco di Villa Ginanni Fantuzzi; l'ambito non è visibile dalla viabilità di attraversamento dell'abitato e, quindi, non accentua quell'effetto di "sfilacciatura" connesso ad urbanizzazioni laterali alla strada.







Caratteristiche del tessuto urbano

Natura del tessuto insediativo

- centro storico
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
- tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
- tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
- tessuto che deriva da pianificazione pubblica
- tessuto che deriva da pianificazione privata
- aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

- perimetro centro storico
- ambito di pregio storico o di rilevante valore
- ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

- ambito prevalentemente residenziale
- ambito misto con prevalenza di attività economiche
- ambito esclusivamente produttivo

Per garantire un accesso funzionale alle esigenze dell'area è necessario prevedere l'adeguamento puntuale del sottopasso alla ferrovia. Tenuto conto delle rilevanti quote residenziali, previste dal PRG vigente e non ancora attuate, a livello di indirizzo, quest'area potrà essere attivata solamente quando gran parte delle potenzialità attuali, tuttora inesprese, saranno realizzate.

Piccoli ambiti per nuovi insediamenti residenziali sono, inoltre, previsti a Villa S.Giorgio in Vezzano, soprattutto al fine di riordinare la viabilità locale ed adeguare la disponibilità dei parcheggi pubblici, e a Marzeno, per ampliare l'area scolastica con uno spazio esterno adeguato da realizzarsi in contiguità alla struttura esistente. In questi casi, la perequazione può essere sostituita da accordi urbanistici specifici che abbiano come finalità un marcato interesse pubblico e l'applicazione di criteri ecologici nella realizzazione dei nuovi quartieri.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra 100 e 200, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione. A Brisighella, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili 385 appartamenti ancora da realizzare.

Trasferimento delle attività produttive incongrue dal centro di Marzeno

Nell'abitato di Marzeno sono presenti attività produttive che risultano incompatibili con la residenza; l'obiettivo del PSC, qualora se ne presenti la possibilità, è quello di trasferire tali attività in ambiti più idonei e compatibili con il loro svolgimento, che andranno ricercati nelle aree extraurbane contigue all'abitato esistente e perimetrati nel POC. Tali aree dovranno essere sottoposte ad una specifica valutazione di sostenibilità e dovranno sottostare ad un accordo urbanistico.

Pagina a fianco. In alto: il complesso residenziale "Cavallina 2000" di via Masironi, progettato nel 2000-2001 da Davide Cristofani & Gabriele Lelli Architetti Associati. In basso: l'ingresso della "Cava Marana", distante solamente 2,5 km dal centro di Brisighella, l'ex cava di gesso, caratterizzata da una serie di gallerie e dal laghetto ipogeo, si presta ad essere valorizzata per fini naturalistici e turistici.



■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali














La pista ciclabile da Brisighella verso Faenza e, a monte, fino ad oltre Fognano. Il PSC prevede due nuove piste ciclabili di rilievo sovracomunale che da Brisighella, attraverso tracciati in sede propria da valutarsi - quanto a posizionamento - nel POC, permettono di raggiungere, a valle, Faenza e di oltrepassare, a monte, Fognano. Il tracciato di valle consente di unire il centro storico di Brisighella con la pista ciclabile esistente che parte da Errano ed arriva a Faenza; il tracciato di monte, dopo aver raggiunto Ponte Nono, oltrepassa Fognano e si collega alla strada provinciale della Valletta sviluppandosi a monte della linea ferroviaria Faenza-Firenze, ma rimanendo collegato al paese grazie ai numerosi sottopassi alla ferrovia già esistenti.

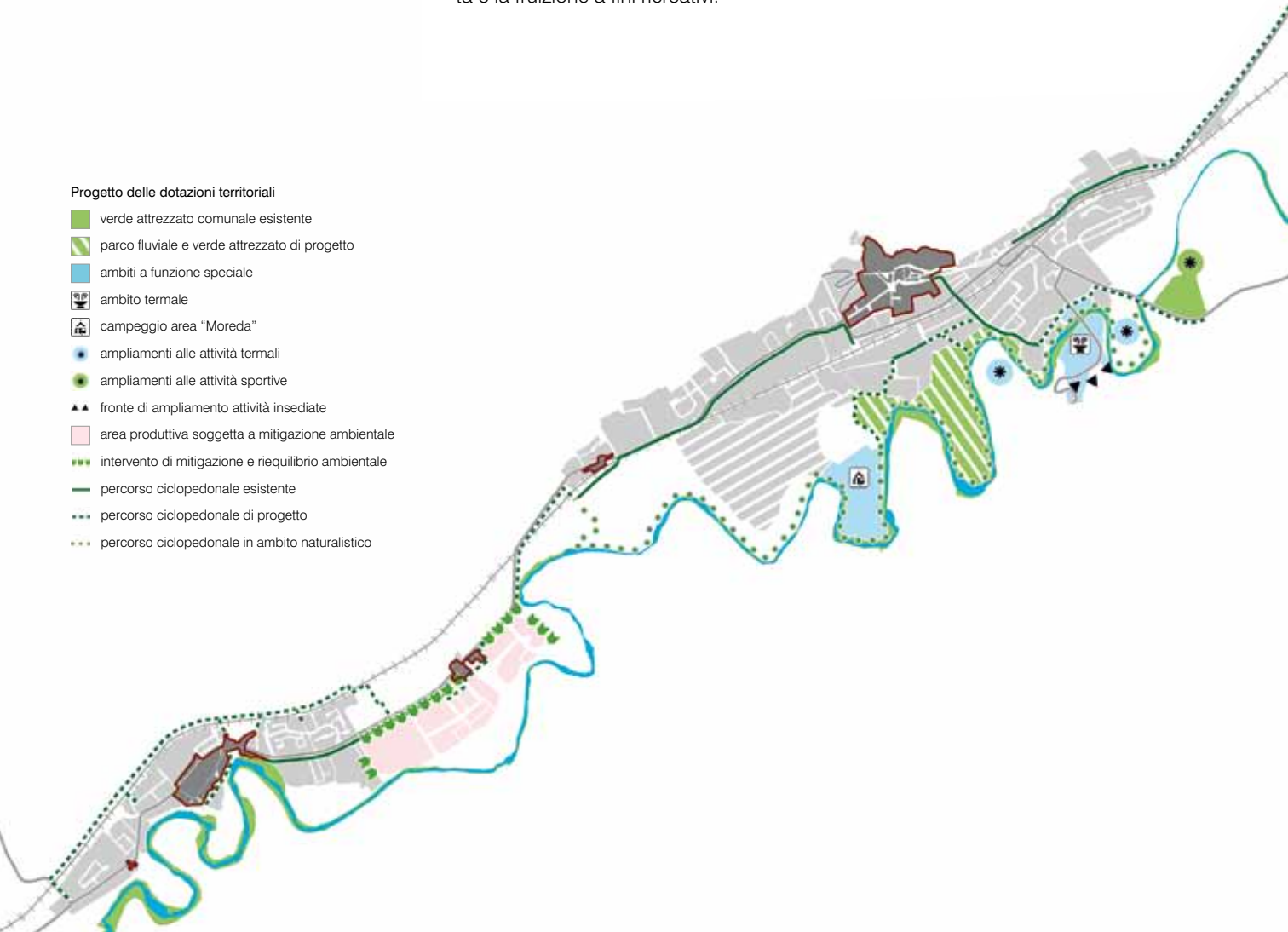
■ Le dotazioni territoriali

L'attualità di Brisighella risiede nella conservazione della sua immagine, senza pensare a stravolgimenti o innesti eclatanti, non supportati da una fattibilità economica; questo ragionamento vale soprattutto per le dotazioni territoriali, che si prefiggono di migliorare ciò che già esiste.

Il parco fluviale, la valorizzazione delle terme e dell'area sportiva. Dall'area della "Moreda" fino alle terme, il PSC prevede la manutenzione dell'alveo fluviale e dei corpi arginali che, associata a piccoli interventi puntuali come ad esempio il rinnovo dell'attraversamento pedonale e ciclabile esistente, ma impraticabile, denominato tradizionalmente "ponte dondolo", ne garantirà la completa percorribilità e la fruizione a fini ricreativi.

Progetto delle dotazioni territoriali

-  verde attrezzato comunale esistente
-  parco fluviale e verde attrezzato di progetto
-  ambiti a funzione speciale
-  ambito termale
-  campeggio area "Moreda"
-  ampliamenti alle attività termali
-  ampliamenti alle attività sportive
-  fronte di ampliamento attività insediate
-  area produttiva soggetta a mitigazione ambientale
-  intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  percorso ciclopedonale esistente
-  percorso ciclopedonale di progetto
-  percorso ciclopedonale in ambito naturalistico



L'alveo fluviale, le ampie anse e la viabilità di contorno si configurano come un percorso che privilegia gli aspetti legati allo sport e al relax, con beneficio per le terme, cui questo percorso è finalizzato. Perché si concretizzi il parco fluviale, esclusivamente nel tratto urbano, è necessario un rigoroso progetto puntuale, redatto in accordo e in coerenza con gli indirizzi del Servizio Provinciale Difesa del Suolo. Questo nuovo percorso, della lunghezza di circa 2 km, da percorrere in alveo, rappresenta un'ulteriore occasione per la scoperta del territorio brisighellese.

Alle terme vengono assicurate possibilità di espansione, da definirsi nel POC e subordinate ad una specifica valutazione di inserimento ambientale, atte a valorizzare la specificità e la vocazione dell'area ad accogliere funzioni ricettive e ricreative.

In adiacenza alle strutture esistenti vengono poi individuate dal PSC, in ambito rurale, possibili direttrici di espansione alle attività sportive e termali, da definirsi concretamente nel POC, senza prevedere significativi aumenti volumetrici e tenuto conto dell'ambito fluviale, da salvaguardare, in cui si sviluppano. Il parco fluviale e il percorso in ambito naturalistico si concludono nei pressi dell'area sportiva.

La mitigazione visuale delle aree produttive di Fognano

L'area produttiva di Fognano, prospiciente la strada provinciale Brisighellese e a valle dell'abitato in località Pontenono, viene mitigata visivamente con l'inserimento di adeguate fasce arboree, piantumate con le tecniche della forestazione, tali da rendere maggiormente gradevole l'ingresso alla città; le tecniche della perequazione e/o dell'accordo urbanistico compensativo permetteranno di concretizzare gli interventi previsti nel PSC e da specificarsi nel POC.

■ Interventi strategici puntuali di rilievo comunale

Il recupero a fini naturalistici e di turismo verde dell'ex "Cava Marana" (Id n. 19)

A breve distanza da Brisighella, circa 2,5 km lungo la strada provinciale panoramica che porta al Parco Carnè, si trova l'ex miniera di gesso della "Cava Marana"; le gallerie della cava, tra pilastri gessosi e un piccolo laghetto ipogeo, aiutano a cogliere appieno l'importanza che l'estrazione del gesso per edilizia ha avuto nella storia economica locale; un luogo estremamente suggestivo all'interno del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola, che il PSC propone di valorizzare e di recuperare ai fini naturalistici e di turismo verde.

La ristrutturazione del Teatro Pedrini (Id n. 20)

La ristrutturazione del Teatro comunale "Pedrini", in sinergia con la recente riqualificazione del teatro all'aperto di via Spada, appena realizzata, permette di sviluppare ulteriormente le potenzialità attrattive di Brisighella creando, ad esempio, i presupposti per poter sviluppare una stagione di rappresentazioni teatrali che può coprire l'intero anno solare. L'adeguamento dei due complessi, previsto dal PSC e da definirsi esecutivamente nel POC, consentirebbe la loro piena fruizione e permetterebbe di valorizzare spazi e luoghi particolarmente suggestivi ed importanti per la città, soprattutto in virtù delle potenzialità attrattive e turistiche ad essi collegato.

L'adeguamento del Museo Ugonia (Id n. 21)

Il PSC prevede l'adeguamento, con interventi da specificarsi nel POC, dei locali dell'ex Palazzo della Pretura che ospitano, nel centro storico di Brisighella, la sede del Museo Ugonia e l'inserimento del museo stesso nel circuito culturale e turistico regionale; le azioni previste dal Piano Strutturale permettono di promuovere e valorizzare l'immagine della città, attraverso la visione poetica rappresentata dal pittore faentino-brisighellese Giuseppe Ugonia (1881-1944), in tutti i suoi aspetti più caratteristici, con la delicata tecnica della litografia.



Due poetiche vedute di Brisighella, opera del litografo brisighellese Giuseppe Ugonia (1881-1944), esposte nel Museo Civico della cittadina e dedicato all'artista.



La valorizzazione e riqualificazione del Convento dell'Osservanza (Id n. 22)

Appena fuori dalle mura storiche di Brisighella, il Convento dell'Osservanza Franciscana, risalente al XVI secolo, occupa un posto di rilievo nel panorama storico della città; il PSC prevede il recupero, da specificarsi nel POC, di parte del convento a fini museali e di accoglienza, ad esempio ad uso foresteria.

La riqualificazione della Piazzetta del Monte (Id n. 23)

La Piazzetta del Monte, che si affaccia su via delle Volte, rappresenta l'antico spazio economico della città; il luogo dove in passato si svolgeva il mercato e sul quale sorgeva il "Monte Frumentario", un'istituzione benefica dei primi del '700, da cui la piazza prende il nome; il PSC propone una riqualificazione urbanistico-architettonica dello spazio, da svilupparsi nel POC, che ne preveda la ripavimentazione, l'illuminazione e l'inserimento di adeguati arredi urbani finalizzati a riportare la piazza al suo originario rilievo e al ruolo di luogo pubblico aggregativo.

La riqualificazione dell'ex pesa pubblica (Id n.24)

L'ex pesa pubblica si trova in adiacenza al centro storico e alla stazione ferroviaria di Brisighella, direttamente sulla strada provinciale ed in posizione facilmente accessibile; nell'ottica di valorizzare e promuovere le peculiarità storico-architettoniche della città e di utilizzare e riqualificare il patrimonio in proprietà pubblica, il PSC si pone l'obiettivo di recuperare, attraverso un intervento mirato e flessibile, da definirsi in maniera specifica con il POC, questo caratteristico fabbricato per renderlo idoneo ad accogliere, ad esempio, uffici di promozione e di informazione turistica.

Il recupero dell'ex fornacella del gesso e dell'ex opificio Malpezzi (Id n.25)

Dal centro storico di Brisighella si diramano, lungo la scarpata di gesso, vari suggestivi percorsi che conducono alla Rocca Manfrediana, alla Torre dell'Orologio e al Santuario del Monticino. Per valorizzare questi luoghi e renderli maggiormente fruibili, il PSC si propone di recuperare e riqualificare, con interventi da definirsi concretamente nel POC, l'ex fornacella del gesso e l'ex opificio Malpezzi, due manufatti di valenza storica-documentaria, localizzati nell'area di accesso alla Rocca Monumentale che descrivono, meglio di altri, la Brisighella medioevale. L'intervento di recupero serve a riqualificare questi edifici e a renderli idonei ad accogliere, al loro interno, sale espositive o spazi di promozione turistica.

Utilizzo delle stazioni lungo la "faentina" per usi aggregativi e foresteria (Id n.26)

Lungo tutta la linea ferroviaria chiamata "faentina", che collega Ravenna a Firenze passando per Faenza, con un suggestivo percorso che attraversa l'Appennino tosco-romagnolo e, soprattutto, nel territorio del comune di Brisighella, si trovano molte stazioni ferroviarie ed edifici ad esse annessi che attualmente risultano sovradimensionati o addirittura non utilizzati.

Il PSC propone di utilizzare tali spazi per usi aggregativi e foresteria, al fine di valorizzare e creare una serie di punti di sosta e di partenza lungo quei percorsi che, dalla vallata del fiume Lamone, si diramano in tutta la collina. L'area della stazione ferroviaria di Brisighella, in particolare, può essere utilizzata, nelle sue parti dismesse, sia per potenziare la disponibilità di sosta, ampliando e riorganizzando il parcheggio già esistente, che per migliorare, creando un'area verde, l'aspetto dell'accesso alla città, a favore di quei pendolari, turisti e viaggiatori che giungono a Brisighella utilizzando la ferrovia; gli immobili dell'ex deposito dello scalo merci, qualora siano resi disponibili dalla proprietà, sembrano, inoltre, grazie anche alla loro particolare architettura di valenza storico-documentaria, meritare più di altri un intervento di recupero e riutilizzo che li renda disponibili a fini turistico-ricettivi.

Pagina a fianco. Il teatro all'aperto di via Spada è un suggestivo spazio collocato nell'omonima via, di fronte alle chiese di San Francesco e Santa Croce, in uno degli angoli più caratteristici del centro storico di Brisighella. Realizzato nella seconda metà degli anni '80 nel luogo un tempo occupato dallo storico palazzo Spada, rappresenta un contenitore ideale per eventi culturali di qualità e cinema all'aperto. I recenti lavori di riqualificazione hanno dotato il teatro di moderni spazi tecnici e ne hanno ampliato la capienza.

Il teatro di Brisighella, dedicato al soprano Maria Pedrini ed intergrato nel palazzo Maghinardo, oggi sede comunale, è un riferimento architettonico di particolare unicità funzionale e tipologica. L'edificio teatrale, realizzato nel 1830 su progetto dell'ingegnere Giuseppe Maccolini, fa parte integrante del tessuto edilizio del centro storico e con esso ne condivide gli spazi. Il PSC prevede per il Teatro Pedrini una ristrutturazione e completa rifunzionalizzazione degli spazi che, in sinergia con il teatro di via Spada, permetterebbe di sviluppare le potenzialità attrattive di un polo culturale di rilievo sovracomunale.



Pagina a fianco. "Le stanze di Ebe", realizzate nel 2000 dall'artista Hidetoshi Nagasawa sul sagrato della chiesa di S.Francesco di Brisighella, racchiudono la tradizione del territorio in una perfetta armonia tra medioevo e arte contemporanea.

La frazione di Fognano, a monte di Brisighella, si caratterizza per il centro storico che abbraccia gli spazi dell'imponente "Collegio Convitto Emiliani", l'ottocentesco monastero realizzato su progetto dell'architetto neoclassico Pietro Tomba (1774-1846); a monte del centro urbano si sviluppano le nuove urbanizzazioni, delimitate dal fiume Lamone e dalla storica ferrovia brisighellese.

Un piano di riqualificazione urbana per Fognano (Id n.27)

Il centro storico di Fognano, distribuito fra la strada provinciale Brisighellese e la scarpata sul fiume Lamone, ha da sempre dovuto fare i conti con criticità infrastrutturali quali, ad esempio, l'inadeguatezza della sezione dell'unica strada di attraversamento o la carenza di parcheggi che, nel tempo, hanno accelerato un processo di degrado - edilizio e sociale - che non può essere più trascurato; obiettivo del PSC è promuovere un'azione congiunta tra operatori pubblici e privati, gestita con un piano di riqualificazione urbana (attualmente in fase di redazione) e specificata in fase di POC, che garantisca la riduzione del disagio abitativo ed aumenti la funzionalità e la sicurezza del centro storico.

Nell'ambito degli interventi necessari a risolvere queste criticità della frazione di Fognano, il PSC prevede in primo luogo la realizzazione, in adiacenza alla via Macello, di un ampio parcheggio collegato, grazie ad un nuovo percorso pedonale, alla piazzetta del centro storico e, in secondo luogo, lo studio di un nuovo ipotetico percorso carrabile e ciclopedonale, da utilizzarsi in caso di emergenza, che permette di attraversare Fognano a valle del centro storico, partendo sempre da via Macello per poi collegarsi, dopo aver attraversato due volte il fiume Lamone, con la zona industriale a valle della frazione. La realizzazione del nuovo parcheggio, vincolata all'esecuzione di interventi di adeguamento dell'innesto di via Macello nella strada provinciale Brisighellese, potrà essere contestuale anche all'attuazione dell'ambito residenziale denominato "Area centrale Fognano", previsto dal PRG vigente.



Zattaglia come centro a servizio del Parco della Vena del Gesso (Id n.28)

La piccola frazione di Zattaglia si trova in posizione baricentrica rispetto al Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola; obiettivo del PSC è cogliere al meglio le opportunità che il Parco offre, al fine di rivitalizzare e valorizzare Zattaglia, proponendola come centro polifunzionale e “villaggio rurale turistico” in grado di offrire tutti i servizi necessari a promuovere e valorizzare in maniera adeguata questa meravigliosa area protetta di livello nazionale (punti informativi, ostelli, aree camper, piccoli impianti sportivi e di benessere, strutture ricettive diffuse con agriturismi, bed and breakfast, ristoranti tipici ecc).

La riqualificazione di via Baccarini, accesso privilegiato al centro storico (Id n.29)

Via Baccarini collega direttamente la strada provinciale Brisighellese con il centro storico di Brisighella e, quindi, rappresenta la via di accesso privilegiata per raggiungere il fulcro della città; il PSC propone una riqualificazione, da approfondirsi in sede di POC, che prevede la ripavimentazione stradale, in analogia alle soluzioni adottate nelle altre parti del centro storico, il rifacimento della rete dei sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l’inserimento di adeguati arredi urbani al fine di migliorare la qualità estetica e la funzionalità di questo asse viario che merita di diventare un vero e proprio “invito” all’ingresso in città.

■ La valorizzazione delle eccellenze

Il Consiglio Comunale di Brisighella, nell’ambito della variante n. 2 al PRG, deliberata nel 2006, ha valutato positivamente, con un apposito indirizzo, una proposta per il recupero integrale dei centri rurali e il relativo riuso per finalità di turismo rurale, di centro benessere e di sviluppo delle colture biologiche, di recupero dei percorsi naturalistici e promozione delle energie alternative, fermo restando il rispetto dei vincoli imposti dai piani sovraordinati.

Il PSC individua un’area rurale di circa 200 ettari, in località “Montefortino”, all’interno della quale individuare con il POC immobili da destinare, mediante convenzione, esclusivamente alla realizzazione di albergo diffuso, senza frazionamento delle unità immobiliari.

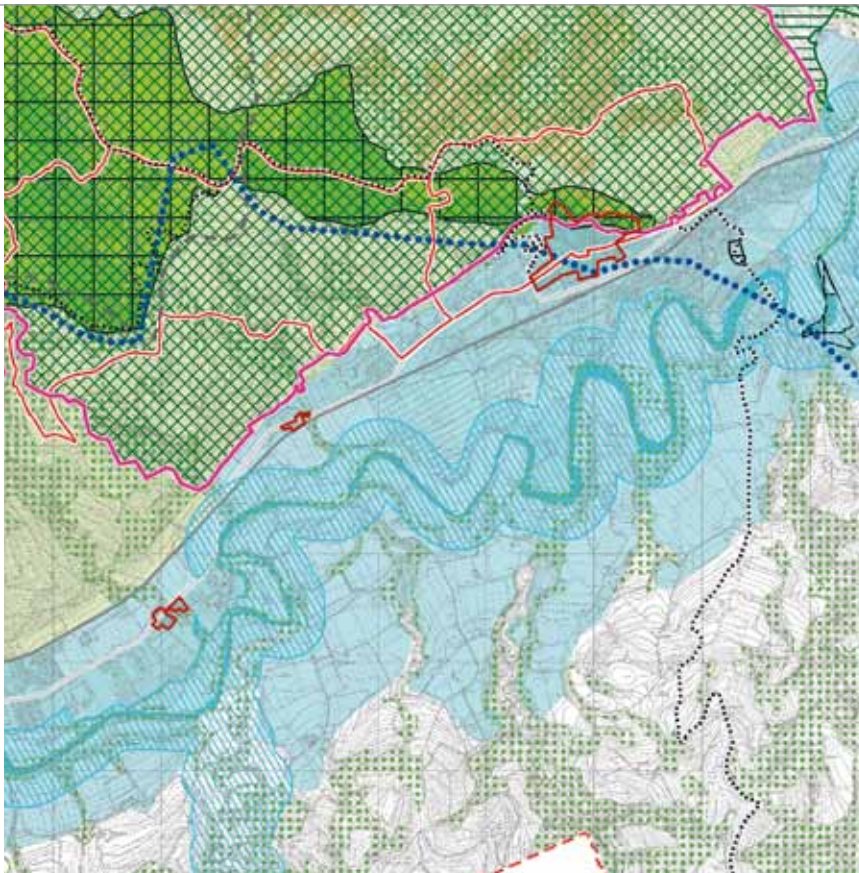
Le priorità e gli obiettivi da raggiungere sono i seguenti:

- preventivo recupero integrale di tutti gli edifici esistenti nell’area prima di procedere a nuove costruzioni;
- realizzazione di un percorso eco-didattico naturalistico;
- previsione di installazione di impianti innovativi di energie rinnovabili, compatibili con il paesaggio ed integrate negli edifici;
- realizzazione di un albergo diffuso in ambito rurale che dovrà avere una capacità ricettiva massima di circa 150 posti letto, da ricavare con prevalenti azioni di recupero dell’esistente;
- promozione e diffusione dei prodotti tipici del territorio (vino, olio, piante officinali e da frutto, ecc.);
- inserimento di attività integrative legate alla ricettività e alla didattica, quali centro di accoglienza e centro congressi, al servizio delle strutture esistenti, che dovranno essere realizzati mediante interventi accorpatisi, compatibili con l’ambito paesaggistico collinare;
- aumento della ricettività, prima attraverso il recupero edilizio, poi attraverso l’ampliamento finalizzato al miglioramento della funzionalità turistica;
- obbligo di unitarietà progettuale dell’intervento previsto e della sua successiva gestione;
- mantenimento dell’articolazione fondiaria accorpata per il periodo stabilito dalla convenzione.



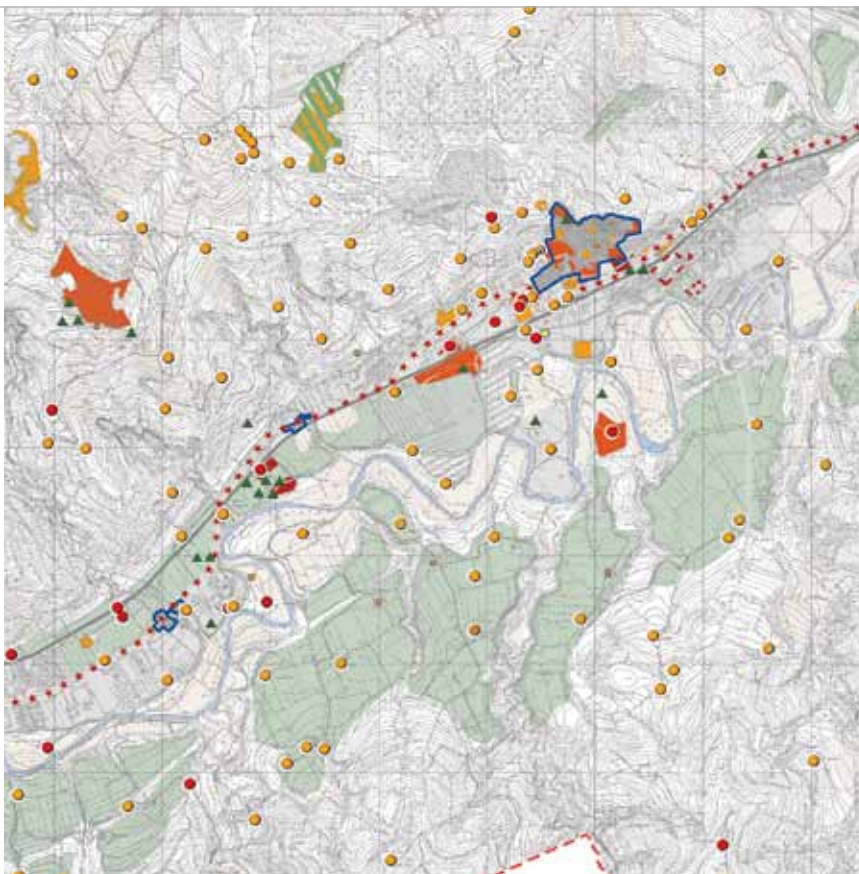
Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

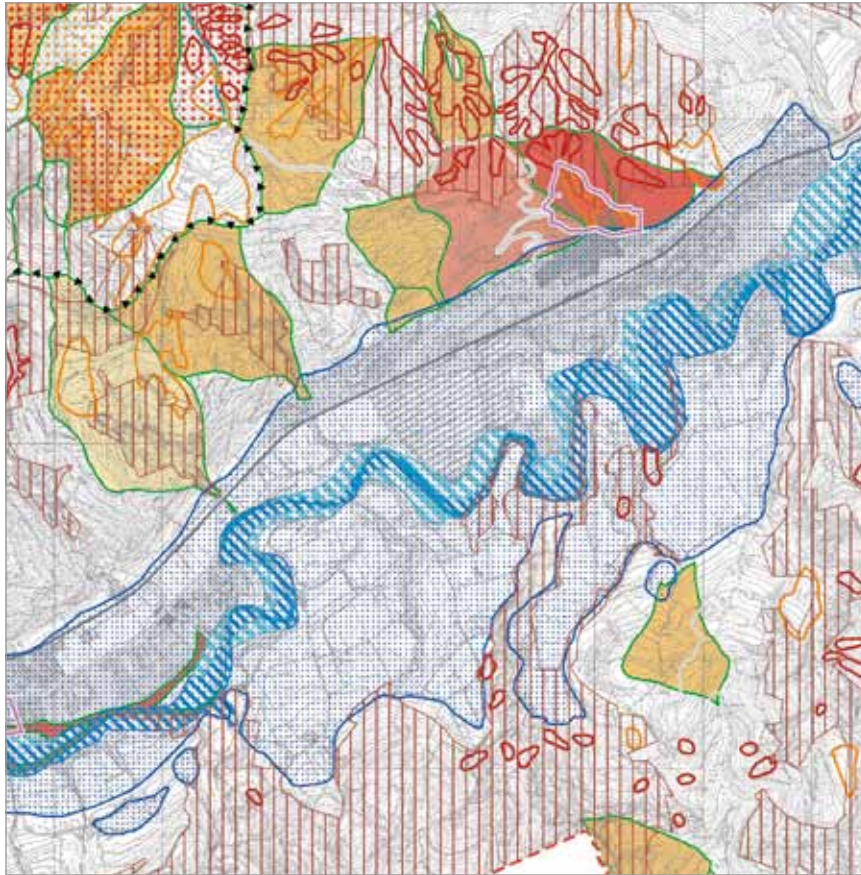
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico
- SIC
- SIC e ZPS
- parchi e riserve naturali
- aree forestali
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Tutela regionale, provinciale e comunale
- alberi monumentali ⁽²⁾
- zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- zone di tutela naturalistica - di conservazione
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- calanchi
- dossi di ambito fluviale recente ⁽¹⁾
- paleodossi di modesta rilevanza ⁽¹⁾
- acquiferi carsici
- viabilità panoramica
- sistema collinare
- crinali spartiacque minori
- aree studio ⁽²⁾
- aree di cava e/o di pertinenza (PIAE) ⁽¹⁾
- singolarità geologiche ⁽²⁾



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

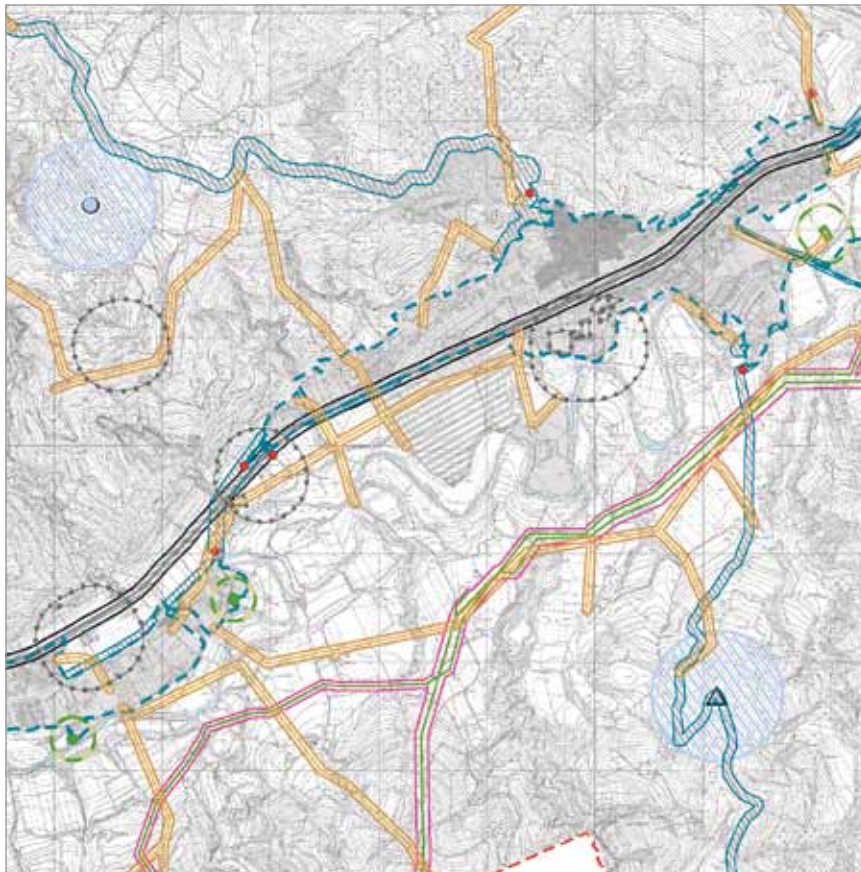
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano ⁽¹⁾
- Tutela del patrimonio archeologico
- complessi archeologici ⁽²⁾
- area di concentrazione di materiali archeologici
- zona di alta potenzialità archeologica
- zona di media potenzialità archeologica
- zona di bassa potenzialità archeologica
- attestazioni archeologiche
- Tutela del patrimonio storico
- elementi dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- viabilità storica
- edificio di valore storico architettonico
- edificio di parziale valore storico architettonico
- edificio di valore culturale testimoniale
- edificio di parziale valore culturale testimoniale
- edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale
- ambito di marcata conservazione
- ambito di parziale conservazione
- Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004
- vincolo diretto
- vincolo indiretto
- vincolo ipso iure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

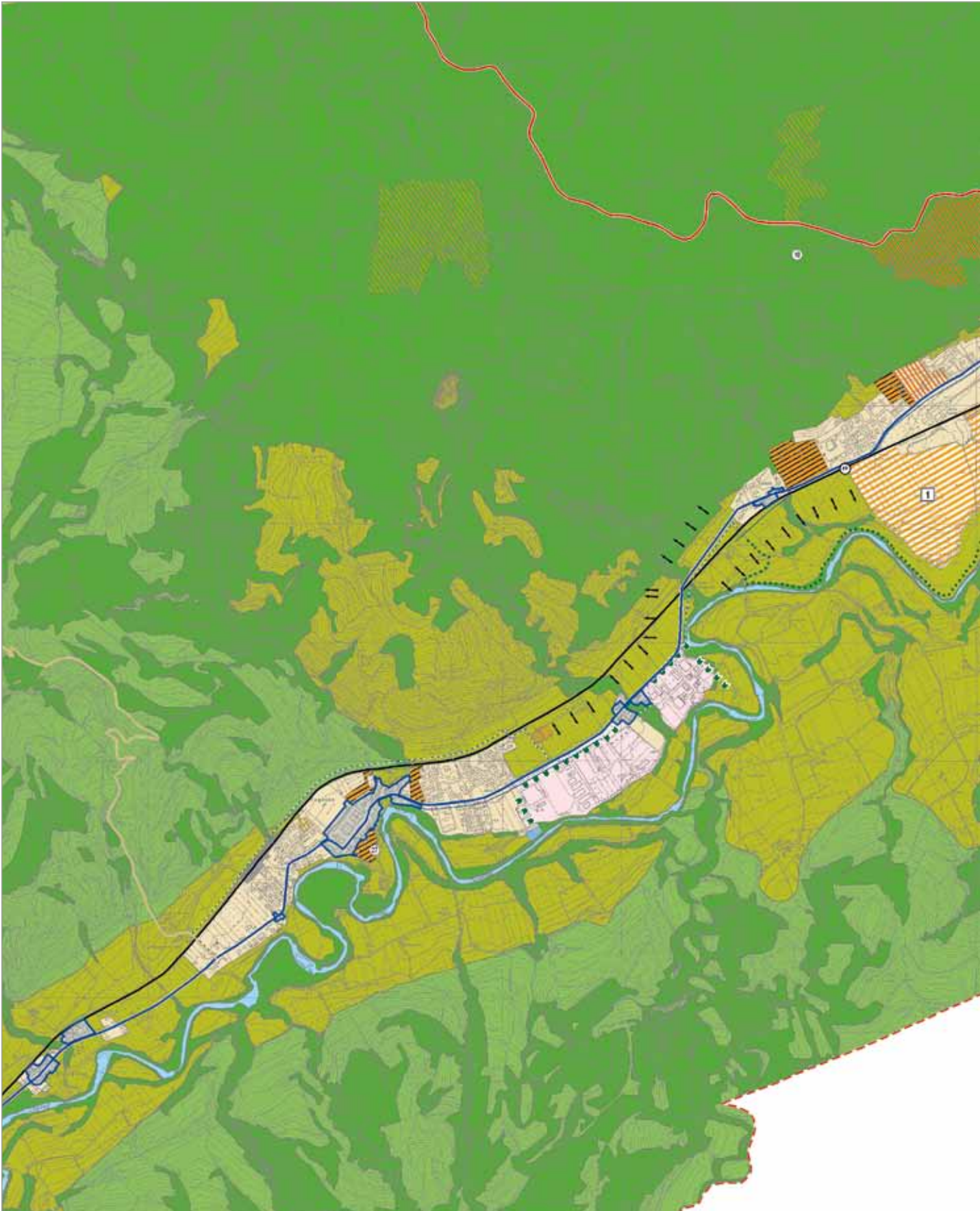
- territorio pianificato
 - ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
 - centro storico
 - limite di competenza diverse autorità di bacino
 - limite di competenza diversi consorzi di bonifica⁽²⁾
 - fasce di asservimento canali e scoli⁽¹⁾
 - ▨ zone a vincolo idrogeologico
- Rischio idraulico e rischio da frana**
- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi⁽²⁾
 - fasce di pertinenza fluviale⁽²⁾
 - ▨ aree ad alta probabilità di inondazione
 - ▨ aree a moderata probabilità di inondazione
 - distanze di rispetto dai corpi arginali⁽¹⁾
 - R1 - rischio da frana moderato
 - R2 - rischio da frana medio
 - R3 - rischio da frana elevato
 - R4 - rischio da frana molto elevato
 - abitati da consolidare
 - ▨ unità non idonee ad usi urbanistici
 - ▨ unità da sottoporre a verifica⁽²⁾
- Rischio idrogeologico e tutela acque**
- deposito di frana attiva
 - deposito di frana quiescente
 - ▨ protezione della qualità delle acque sotterranee
 - ▨ salvaguardia acque destinate al consumo umano⁽¹⁾
 - ▨ zone di rispetto delle falde di uso termale⁽¹⁾



Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
 - ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
 - centro storico
- Fasce di tutela, rispetto e asservimento**
- ▨ fascia di rispetto stradale
 - ▨ delimitazione centro abitato
 - tritico di località
 - ▨ fascia di rispetto ferroviario
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - ▨ fascia di rispetto depuratore
 - ▨ depuratore principale
 - fascia di asservimento acquedotto⁽¹⁾
 - fascia di asservimento gasdotto
 - condotta SNAM
 - ▨ fascia di rispetto elettrodotto
 - linea 380 kV⁽¹⁾
 - linea 132 kV⁽²⁾
 - linea 15 kV
 - linea 132 kV - cavo interrato⁽¹⁾
 - ▨ cabina elettrica primaria⁽¹⁾
 - ▨ fascia di ambientazione impianti radio TV
 - stazione radio
 - stazione radio da delocalizzare⁽¹⁾
 - ▲ stazione radio TV
 - ▲ stazione TV
 - stabilimento a rischio di incidente rilevante⁽¹⁾

note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Brisighella - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola





Aspetti strutturali: progetto PSC

Ambiti territoriali

Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare ⁽¹⁾
- polo funzionale ⁽¹⁾
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale ⁽¹⁾
- ambito turistico-ricettivo

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- ambito alta vocazione produttiva agricola ⁽¹⁾
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica
- ambito agricolo periurbano ⁽¹⁾

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva ⁽²⁾
- agglomerato residenziale extraurbano ⁽²⁾
- ampliamento locale alle attività sportive
- fronte di ampliamento attività insediate
- area paesaggisticamente incompatibile ⁽¹⁾
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa ⁽¹⁾
- nucleo storico extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività termali
- cono ottico da salvaguardare
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale ⁽¹⁾
- attrezzatura tecnologica

Dotazioni strutturali esistenti

- spazio collettivo sovracomunale
- attrezzatura tecnologica
- parcheggio sovracomunale ⁽¹⁾
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale

Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale ⁽¹⁾
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione ⁽¹⁾
- impianto smaltimento rifiuti ⁽¹⁾
- parco extraurbano
- percorso ciclopedonale naturalistico
- bacino di laminazione ⁽¹⁾

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada ⁽¹⁾
- viabilità primaria esistente
- adeguamento viabilità primaria ⁽¹⁾
- viabilità primaria di progetto ⁽¹⁾
- rete ferroviaria esistente
- percorso ciclopedonale esistente
- casello autostradale esistente ⁽¹⁾
- scalo merci da dismettere ⁽¹⁾
- attraversamento ciclopedonale di progetto ⁽¹⁾
- piazza-collegamento in quota ⁽¹⁾
- attuazione con accordo intercomunale ⁽¹⁾
- viabilità secondaria esistente
- adeguamento viabilità secondaria ⁽¹⁾
- viabilità secondaria di progetto ⁽¹⁾
- tratto ferroviario di progetto ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale di progetto
- casello autostradale di progetto ⁽¹⁾
- scalo merci di progetto ⁽¹⁾
- attraversamento carrabile di progetto

Note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Brisighella - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola



6.4 Casola Valsenio

La forma del paese e il sistema insediativo

A Casola Valsenio, attuare progetti di compattazione della città risulta più complicato che in altre realtà in quanto il centro urbano si presenta, attualmente, piuttosto disgregato; a valle, distante dal centro storico, si sviluppa la zona industriale di Valsenio mentre a monte, staccata dall'abitato, si trova la zona sportiva. Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di sviluppare progetti di connessione che allaccino ed integrino queste aree con il centro urbano; il torrente Senio aiuta ad immaginare questa percorribilità.

Casola Valsenio ha ancora ampie possibilità residenziali inesprese, che ammontano a circa 175 appartamenti.

L'impianto delle infrastrutture di livello sovracomunale risponde in maniera adeguata alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali sulla strada provinciale Casolana, non sono previsti altri interventi.

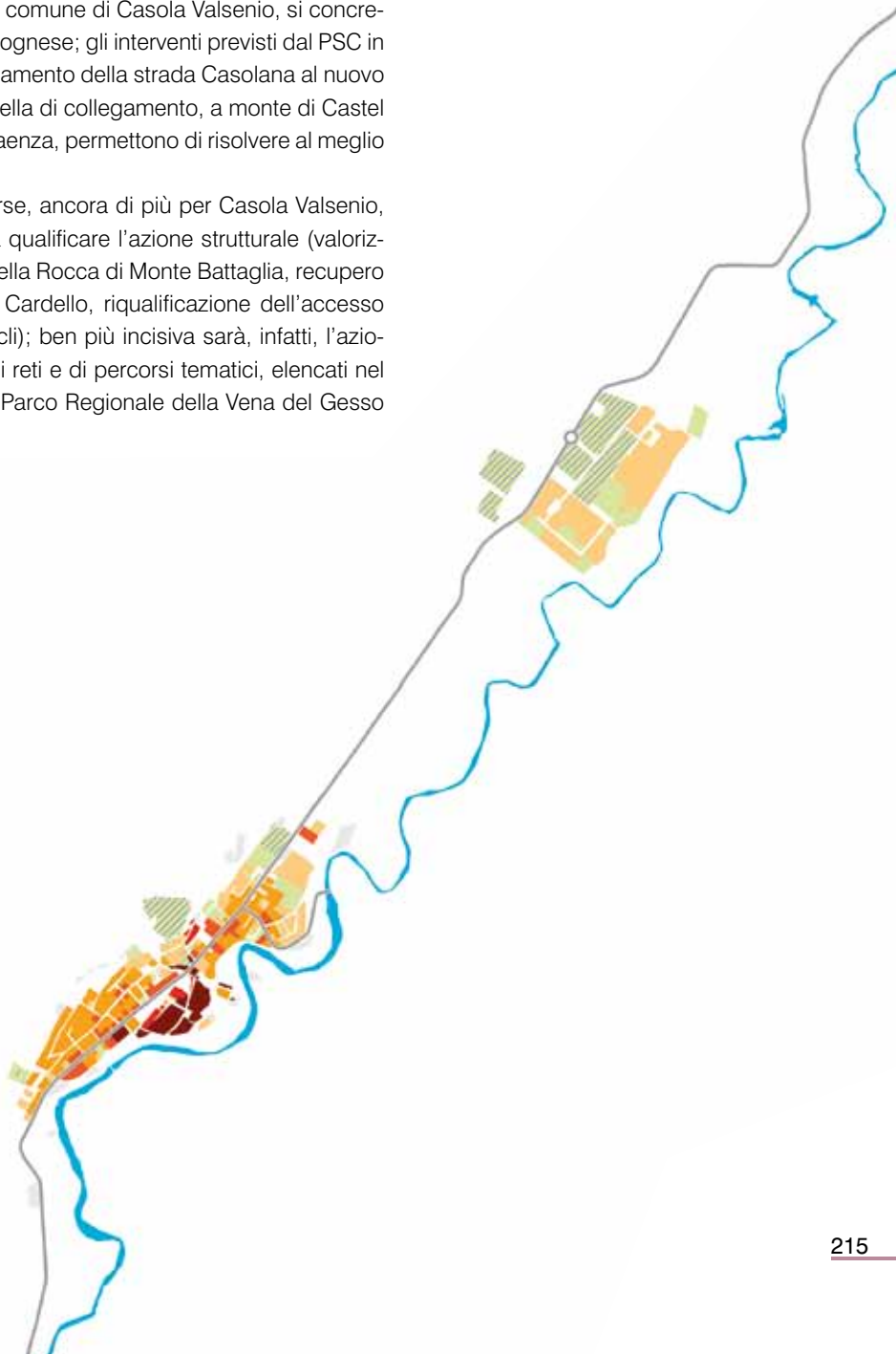
Le principali criticità infrastrutturali, relative al comune di Casola Valsenio, si concretizzano nel territorio del comune di Castel Bolognese; gli interventi previsti dal PSC in questo Comune, come, ad esempio, il collegamento della strada Casolana al nuovo casello autostradale di Castelnuovo o la bretella di collegamento, a monte di Castel Bolognese, con la via Emilia Levante verso Faenza, permettono di risolvere al meglio tali problematiche.

Per tutti i Comuni della collina faentina e, forse, ancora di più per Casola Valsenio, non sono i singoli progetti, pur importanti, a qualificare l'azione strutturale (valorizzazione del "Giardino delle Erbe", restauro della Rocca di Monte Battaglia, recupero dell'Abbazia di Valsenio, valorizzazione del Cardello, riqualificazione dell'accesso al centro storico, recupero dell'ex cinema Acli); ben più incisiva sarà, infatti, l'azione, diffusa sull'intero territorio, del sistema di reti e di percorsi tematici, elencati nel presente documento e che fanno perno sul Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola.

Pagina a fianco. La Rocca di Monte Battaglia, posta a 715 m s.l.m. sullo spartiacque tra le Vallate del Senio e del Santerno in Comune di Casola Valsenio, con in primo piano, il monumento in bronzo "Pace tra i popoli", raffigurante Davide contro Golia, realizzato nel 1988 dall'artista faentino Aldo Rontini.

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento

- nucleo edificato anteriormente al 1814
- espansione 1815-1900
- espansione 1901-1944
- espansione 1945-1972
- espansione 1973-1985
- espansione 1986-2006
- aree in trasformazione al 2006
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano





Come indicato nella parte relativa al comune di Brisighella (alla quale si rimanda) vanno stimulate le seguenti azioni strutturali: agevolazioni per agriturismi, ristoranti, foresterie e strutture turistico-ricettive da insediarsi nel territorio rurale; marketing territoriale al fine di proporre, all'attenzione di un mercato europeo ed extraeuropeo, i complessi rurali esistenti; incentivo alle energie alternative (ad esempio il fotovoltaico) da svilupparsi in parallelo ad una adeguata regolamentazione dei criteri inerenti una corretta localizzazione paesaggistica.

Pagina a fianco. Il centro urbano di Casola Valsenio si sviluppa lungo la via casolana; il centro storico, sulla sinistra, è delimitato da un'ansa del torrente Senio e dalla stessa viabilità provinciale.

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

A Casola Valsenio si prevedono due piccoli ambiti di trasformazione, a destinazione prevalentemente residenziale, entrambi a sud dell'abitato: il primo, di estensione molto limitata, appena a monte della strada Casolana ed il secondo, in adiacenza all'area sportiva, localizzato sul sedime di un allevamento ormai dismesso e particolarmente incompatibile.

Per queste due aree, da progettare con le tecniche della sostenibilità e avendo come riferimento compositivo il modello degli eco-quartieri mediterranei, si ritiene di procedere con accordi urbanistici in alternativa alla perequazione.

Due piccole aree prevalentemente residenziali previste nel PRG vigente, nei nuclei di S.Apollinare e di Zattaglia, non risultano idonee ad essere riconfermate nel PSC, a causa della loro scarsa compatibilità urbanistica e fattibilità economica.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra 50 e 100, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione. A Casola Valsenio, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili 175 appartamenti ancora da realizzare.

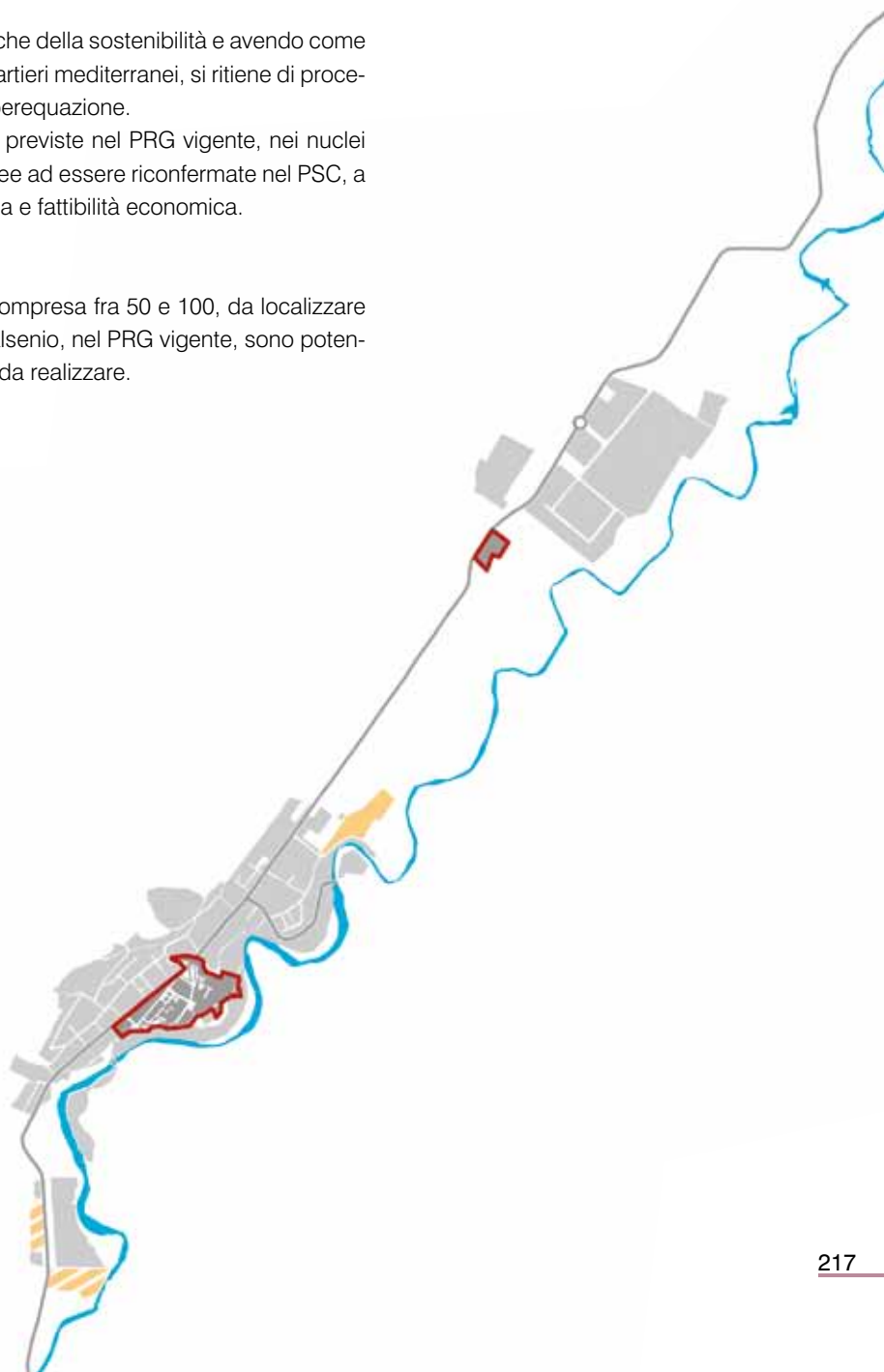
Caratterizzazione del territorio urbanizzabile

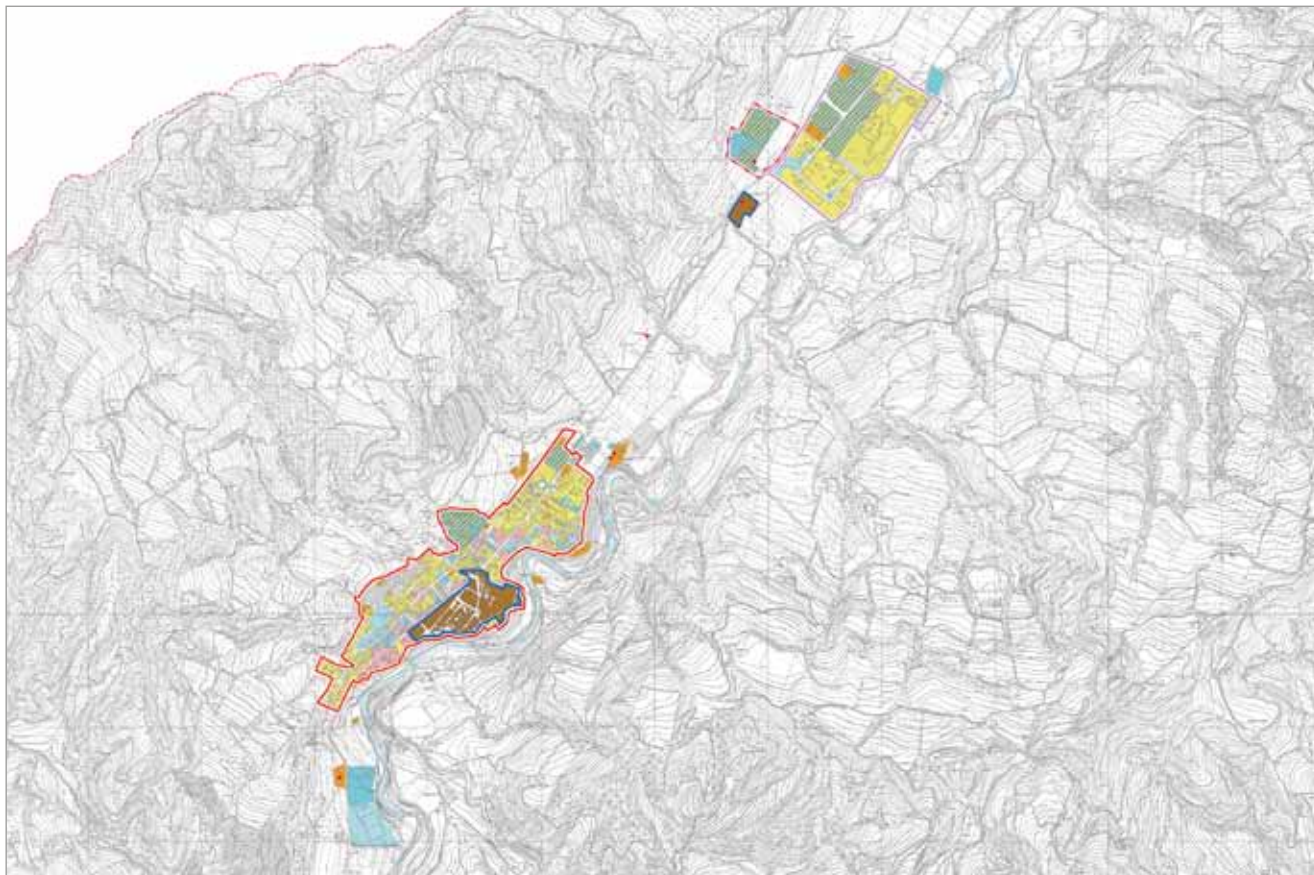
Territorio urbanizzabile già pianificato - PRG

■ ambito per insediamenti prevalentemente residenziali

Territorio urbanizzabile già pianificato - PSC

■ ambito per insediamenti prevalentemente residenziali





Caratteristiche del tessuto urbano

Natura del tessuto insediativo

- centro storico
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
- tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
- tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
- tessuto che deriva da pianificazione pubblica
- tessuto che deriva da pianificazione privata
- aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

- perimetro centro storico
- ambito di pregio storico o di rilevante valore
- ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

- ambito prevalentemente residenziale
- ambito misto con prevalenza di attività economiche
- ambito esclusivamente produttivo

Pagina a fianco. Il Giardino delle Erbe di Casola Valsenio, intitolato al suo fondatore Augusto Rinaldi Ceroni, è un orto botanico, inaugurato nel 1975, che ha l'obiettivo di valorizzare le oltre 400 piante di interesse medicinale e aromatico, autoctone e non, in esso conservate. Oggi il Giardino delle Erbe occupa quattro ettari di terreno, ed è una mostra permanente di piante aromatiche, medicinali, da essenza, da cosmesi e mellifere.

■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

Il percorso ciclabile da Valsenio al centro di Casola

Il Piano Strutturale prevede la realizzazione di un percorso ciclabile di connessione tra la zona a destinazione industriale di Valsenio e il centro storico di Casola; tale percorso, a valenza storico-turistica, permetterà di ricucire la parziale discontinuità che, a valle, caratterizza la città sviluppando un caratteristico passaggio ciclo-pedonale che si snoderà a fianco della strada provinciale Casolana toccando, lungo il suo tragitto, la villa del Cardello (la dimora dello scrittore Alfredo Oriani) e la storica Abbazia di Valsenio.

■ Le dotazioni territoriali

Il parco fluviale lungo il torrente Senio

Il tratto del torrente Senio prospiciente il centro urbano di Casola Valsenio è caratterizzato dal particolare disegno delle anse fluviali che, in questo ambito, si contraddistinguono per le singolari caratteristiche geologiche e per la bellezza del selvaggio contesto naturale; questo tratto del torrente, senza spingersi a pensare ad interventi edilizi o di arredo, può essere valorizzato in modo da rendere parte dell'alveo e dei corpi arginali perfettamente praticabili.

Per promuovere e rendere utilizzabile questo parco fluviale lineare - che in pratica esiste già - è necessario unicamente organizzare interventi mirati di manutenzione arginale e tagli arborei selezionati, adottando rigorosi criteri paesaggistici, coerenti con la necessità di garantire, in primis, la sicurezza idraulica dell'alveo.

Con interventi minimi di manutenzione, questo parco lineare, che avvolge l'abitato di Casola Valsenio, può rappresentare un'ulteriore opportunità di scoprire e valorizzare il territorio casolano.





La mitigazione visuale della grande area produttiva di Valsenio

La zona produttiva di Valsenio, posta a valle del centro urbano, rappresenta una criticità paesaggistica di prim'ordine; l'accesso al centro turistico avviene, infatti, passando in adiacenza a questa area, che risulta essere particolarmente impattante dal punto di vista della percezione ambientale.

Il PSC si pone, quantomeno, l'obiettivo di mitigare l'impatto estetico-ambientale-paesaggistico che questa zona produttiva ha sul territorio, racchiudendola e/o circondandola con un'ampia fascia arborea, piantumata con le tecniche della forestazione, ed aumentando la dotazione di verde, anche nella parte interna dell'ambito attualmente già urbanizzato. Le tecniche della perequazione o dell'accordo urbanistico (in associazione con altre trasformazioni) possono contribuire a mitigare questa disorganica componente paesaggistica che risulta essere una nota particolarmente stonata per l'immagine del comune di Casola Valsenio.

Il percorso fra il campo sportivo e il ponte dei Monteroni

Il PSC prevede la realizzazione di un percorso lineare che dalla zona sportiva, a monte dell'abitato, attraverso piste ciclopedonali protette e percorrenze in ambito rurale, si collega al ponte di Monteroni, a valle della zona produttiva di Valsenio; un lunghissimo percorso naturalistico che si presta in maniera ottimale ad accogliere attività sportive, camminate e relax e che quindi risponde sia alle esigenze degli abitanti di Casola Valsenio che alle necessità dei tanti turisti che la visitano.

Pagina a fianco. In alto: l'Abbazia di Valsenio, sorta intorno all'XI secolo, è un complesso di pregio che conserva l'aspetto delle chiese romaniche maggiori. In basso: l'area produttiva di Valsenio, specializzata nella lavorazione del gesso per edilizia; il PSC ne prevede la mitigazione paesaggistica e ambientale.

Pagina 222. In alto: il Cardello, edificio di origine medioevale in cui visse il letterato Alfredo Oriani (1852-1909). In basso: il nucleo storico di Oriano, il PSC evidenzia il valore dei nuclei storici rurali e ne propone la salvaguardia.

Pagina 223. Una diroccata casa rurale sulle alture di Casola Valsenio; il PSC propone strategie di marketing territoriale finalizzate alla valorizzazione e alla divulgazione del patrimonio edilizio dell'Ambito.

Progetto delle dotazioni territoriali

- verde attrezzato comunale esistente
- parco fluviale e verde attrezzato di progetto
- area produttiva soggetta a mitigazione ambientale
- intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso ciclopedonale in ambito naturalistico





■ Interventi strategici puntuali di rilievo comunale

La valorizzazione del “Giardino delle Erbe” (Id n. 30)

Il “Giardino delle Erbe”, all'interno del vivaio regionale, è un importante punto di riferimento per la ricerca, la sperimentazione e la didattica di questo particolare settore botanico; per estensione e numero di piante coltivate il Giardino è, infatti, l'orto officinale più importante d'Europa e ha permesso al comune di Casola Valsenio di raggiungere importanti obiettivi di promozione turistica, anche grazie ad incontri e sagre dedicate a questo tema specifico. Il PSC promuove la valorizzazione del “Giardino delle Erbe” attraverso la realizzazione di interventi di miglioramento ed ampliamento, da definirsi nel POC, che permettono di aumentare le potenzialità di attrazione della struttura ed il proseguimento e/o potenziamento dell'operazione di marketing territoriale fin qui svolta.

Il completamento del restauro della Rocca di Monte Battaglia (Id n. 31)

Il PSC prevede il completamento del restauro, da definirsi in maniera specifica nel POC, della Rocca di Monte Battaglia; tale intervento è un obiettivo fondamentale per il comune di Casola Valsenio, al fine di aumentare il valore storico, culturale e paesaggistico del territorio, esigenza sempre più indispensabile per una comunità che ha deciso di investire, per il suo futuro, sul turismo.

Il recupero del complesso architettonico dell'Abbazia di Valsenio (Id n. 32)

Il PSC si pone l'obiettivo di recuperare il complesso dell'Abbazia di Valsenio, piccolo gioiello del territorio, facilmente accessibile dalla strada provinciale Casolana, che può e deve rappresentare un valore aggiunto alle potenzialità turistico-ricettive del comune di Casola Valsenio, soprattutto nel momento in cui un recupero architettonico, da specificarsi nel POC, lo riporti all'antico splendore.

La valorizzazione del Cardello (Id n. 33)

Il Cardello, edificio di origine medioevale scelto come dimora dallo scrittore Alfredo Oriani (1852-1909), rappresenta, insieme all'omonimo parco che lo circonda, un'eccellenza storica e architettonica del comune di Casola Valsenio, le cui potenzialità non vengono, attualmente, sfruttate adeguatamente.

L'apertura del Cardello a forme di servizio turistico-ricettive, attraverso interventi di adeguamento della struttura, da definirsi nel POC, rappresenta un'occasione che il PSC intende sviluppare, per inserire sempre di più il complesso del Cardello nel circuito museale provinciale e nei programmi delle iniziative culturali, ampie e variegate, che l'ente locale propone.

La riqualificazione dell'accesso al centro storico (Id n. 34)

L'accesso al centro storico della città, a causa di una situazione edilizia consolidata, presenta una forte criticità puntuale in quanto la strada provinciale Casolana in corrispondenza dell'accesso si restringe in maniera significativa. Il PSC si propone di riqualificare questa parte della città senza prevedere demolizioni e, quindi, allargamenti della sede stradale, ma ipotizzando la realizzazione di un sistema di portici pedonali, che si inseriscano armonicamente nell'edilizia storica.

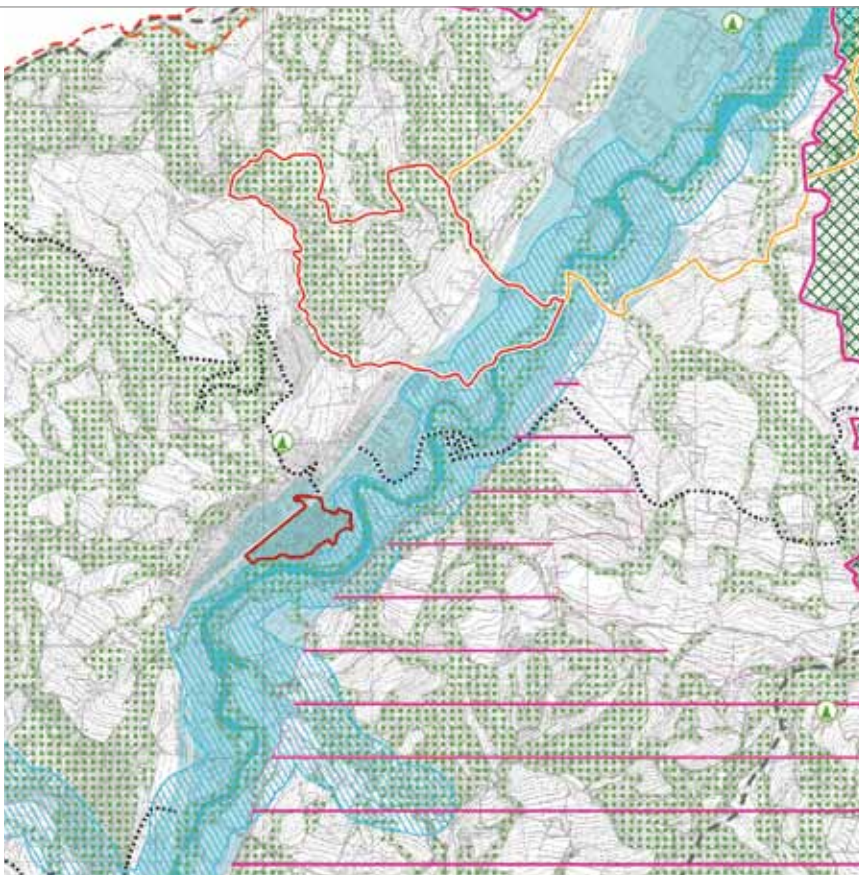
Il recupero dell'ex cinema Acli per attività di interesse generale (Id n. 35)

L'ex cinema Acli rappresenta, per il comune Casola Valsenio, l'opportunità di disporre di uno spazio, che attualmente manca, da destinare a molteplici attività di interesse generale; a tale scopo, il PSC prevede il completo recupero della struttura ipotizzando un intervento, da specificarsi nel POC, che garantisca una flessibilità di destinazioni d'uso e di utilizzo in funzione delle esigenze del momento.



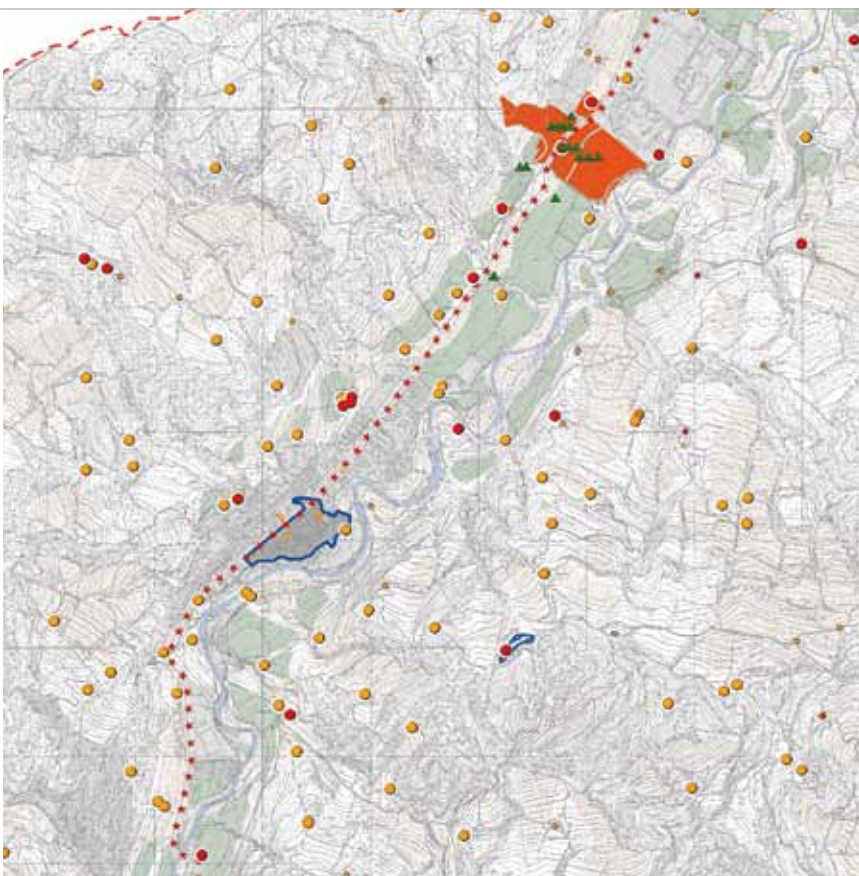
Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

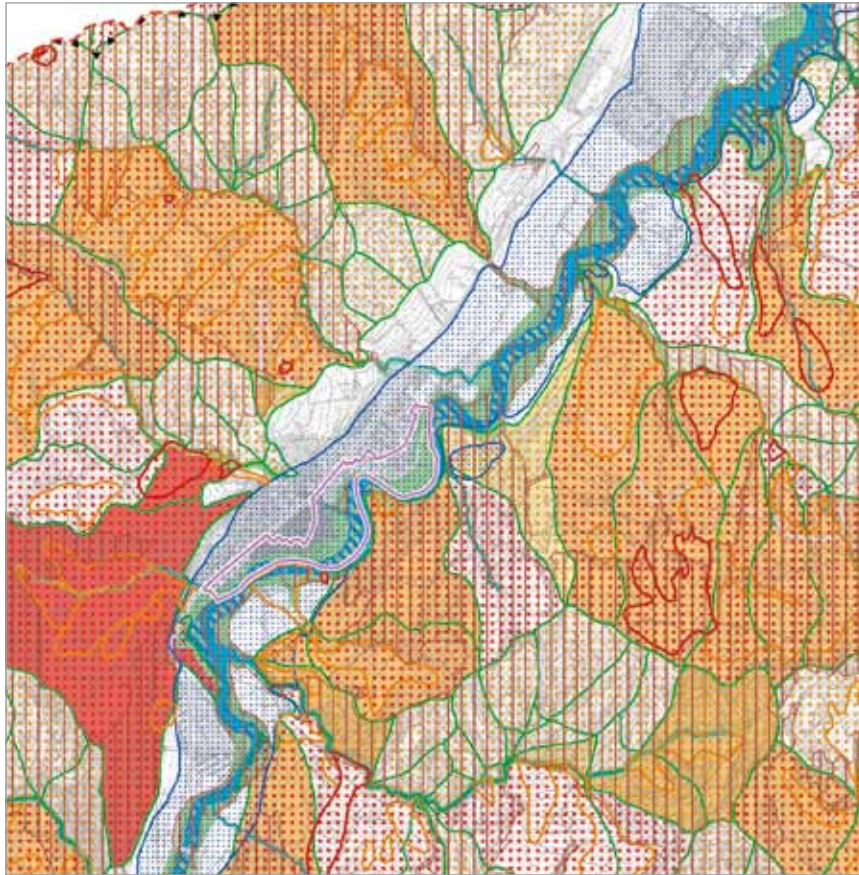
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico
- SIC
- SIC e ZPS
- parchi e riserve naturali
- aree forestali
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Tutela regionale, provinciale e comunale
- alberi monumentali
- zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- zone di tutela naturalistica - di conservazione ⁽²⁾
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione ⁽²⁾
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- calanchi ⁽²⁾
- dossi di ambito fluviale recente ⁽¹⁾
- paleodossi di modesta rilevanza ⁽¹⁾
- acquiferi carsici ⁽²⁾
- viabilità panoramica
- sistema collinare ⁽²⁾
- crinali spartiacque minori
- aree studio
- aree di cava e/o di pertinenza (PIAE)
- singolarità geologiche



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

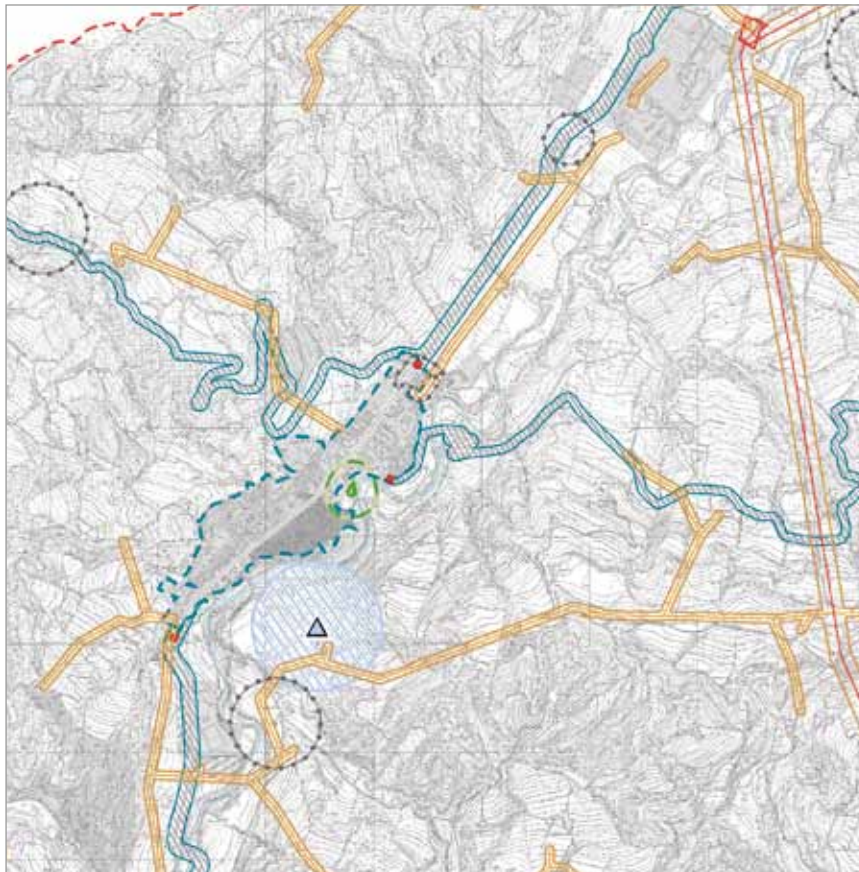
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano
- Tutela del patrimonio archeologico
- complessi archeologici ⁽¹⁾
- area di concentrazione di materiali archeologici ⁽¹⁾
- zona di alta potenzialità archeologica
- zona di media potenzialità archeologica
- zona di bassa potenzialità archeologica
- attestazioni archeologiche
- Tutela del patrimonio storico
- elementi dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- viabilità storica
- edificio di valore storico architettonico
- edificio di parziale valore storico architettonico
- edificio di valore culturale testimoniale
- edificio di parziale valore culturale testimoniale
- edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale ⁽¹⁾
- ambito di marcata conservazione ⁽¹⁾
- ambito di parziale conservazione ⁽¹⁾
- Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004
- vincolo diretto
- vincolo indiretto ⁽¹⁾
- vincolo ipso jure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

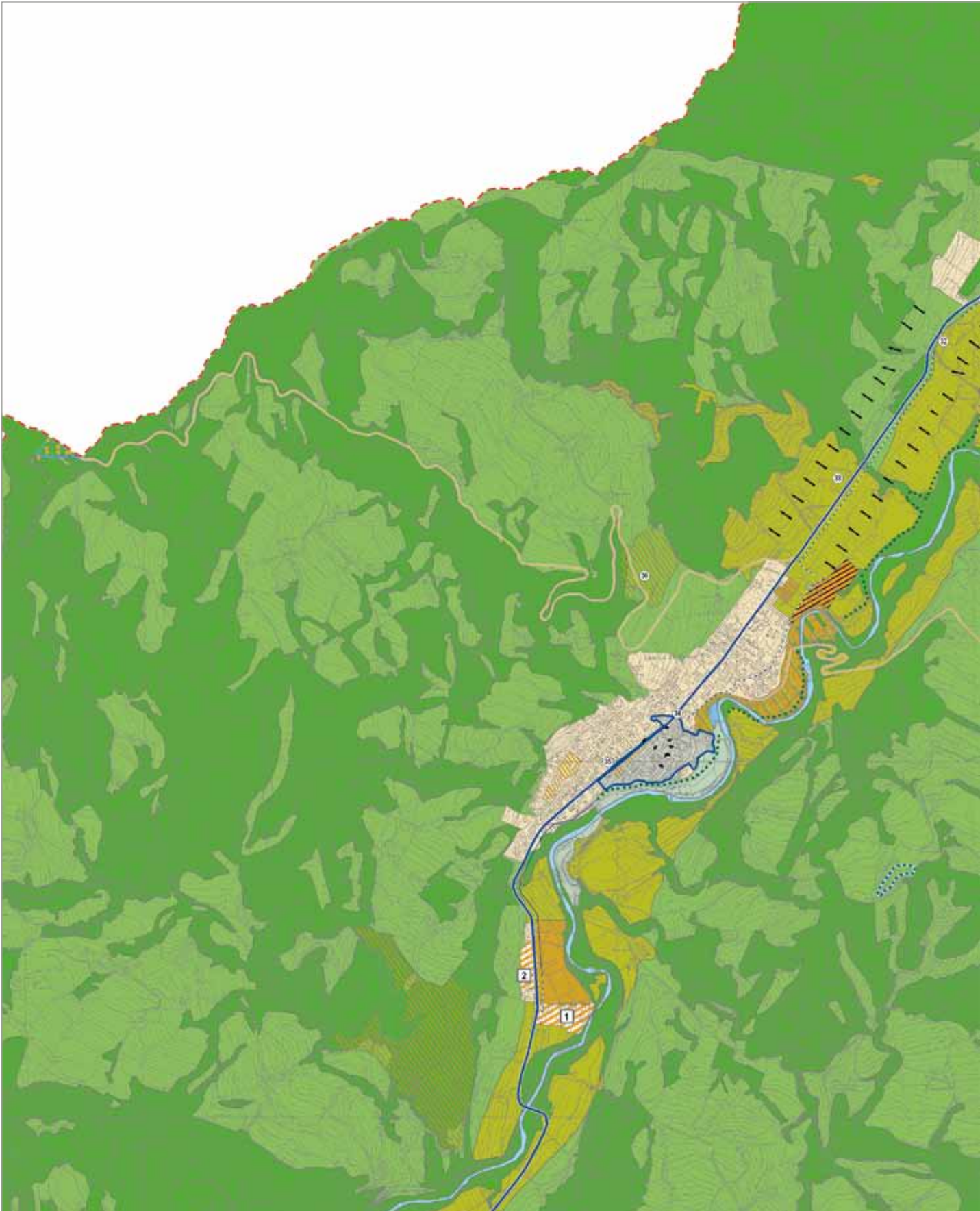
- territorio pianificato
 - ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
 - centro storico
 - limite di competenza diverse autorità di bacino
 - limite di competenza diversi consorzi di bonifica⁽¹⁾
 - fasce di asservimento canali e scoli⁽¹⁾
 - ▨ zone a vincolo idrogeologico
- Rischio idraulico e rischio da frana**
- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi⁽¹⁾
 - fasce di pertinenza fluviale
 - ▨ aree ad alta probabilità di inondazione
 - ▨ aree a moderata probabilità di inondazione⁽¹⁾
 - distanze di rispetto dai corpi arginali⁽¹⁾
 - R1 - rischio da frana moderato
 - R2 - rischio da frana medio
 - R3 - rischio da frana elevato⁽¹⁾
 - R4 - rischio da frana molto elevato
 - abitati da consolidare
 - ▨ unità non idonee ad usi urbanistici
 - ▨ unità da sottoporre a verifica
- Rischio idrogeologico e tutela acque**
- deposito di frana attiva
 - deposito di frana quiescente
 - ▨ protezione della qualità delle acque sotterranee
 - ▨ salvaguardia acque destinate al consumo umano⁽¹⁾
 - ▨ zone di rispetto delle falde di uso termale⁽¹⁾



Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
 - ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
 - centro storico
- Fasce di tutela, rispetto e asservimento**
- ▨ fascia di rispetto stradale
 - ▨ delimitazione centro abitato
 - tritico di località
 - ▨ fascia di rispetto ferroviario⁽¹⁾
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - ▨ fascia di rispetto depuratore
 - ▨ depuratore principale
 - fascia di asservimento acquedotto⁽¹⁾
 - ▨ fascia di asservimento gasdotto
 - condotta SNAM⁽¹⁾
 - ▨ fascia di rispetto elettrodotto
 - linea 380 kV⁽¹⁾
 - linea 132 kV
 - linea 15 kV
 - linea 132 kV - cavo interrato⁽¹⁾
 - ▨ cabina elettrica primaria
 - ▨ fascia di ambientazione impianti radio TV
 - stazione radio⁽¹⁾
 - stazione radio da delocalizzare⁽¹⁾
 - ▲ stazione radio TV⁽¹⁾
 - ▲ stazione TV
 - stabilimento a rischio di incidente rilevante⁽¹⁾

note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Casola Valsenio - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola





Aspetti strutturali: progetto PSC

Ambiti territoriali

Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare ⁽¹⁾
- polo funzionale ⁽¹⁾
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale ⁽¹⁾
- ambito turistico-ricettivo ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- ambito alta vocazione produttiva agricola ⁽¹⁾
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica ⁽¹⁾
- ambito agricolo periurbano ⁽¹⁾

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva
- agglomerato residenziale extraurbano ⁽²⁾
- ampliamento locale alle attività sportive ⁽¹⁾
- area paesaggisticamente incompatibile ⁽¹⁾
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa
- nucleo storico extraurbano
- ampliamento locale alle attività termali ⁽¹⁾
- cono ottico da salvaguardare
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale
- attrezzatura tecnologica

Dotazioni strutturali esistenti

- spazio collettivo sovracomunale ⁽¹⁾
- attrezzatura tecnologica
- parcheggio sovracomunale ⁽¹⁾
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale

Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione ⁽¹⁾
- impianto smaltimento rifiuti ⁽¹⁾
- parco extraurbano ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale naturalistico
- bacino di laminazione ⁽¹⁾

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada ⁽¹⁾
- viabilità primaria esistente
- adeguamento viabilità primaria ⁽¹⁾
- viabilità primaria di progetto ⁽¹⁾
- rete ferroviaria esistente ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale esistente
- casello autostradale esistente ⁽¹⁾
- scalo merci da dismettere ⁽¹⁾
- attraversamento ciclopedonale di progetto ⁽¹⁾
- piazza-collegamento in quota ⁽¹⁾
- attuazione con accordo intercomunale ⁽¹⁾
- viabilità secondaria esistente ⁽¹⁾
- adeguamento viabilità secondaria ⁽¹⁾
- viabilità secondaria di progetto ⁽¹⁾
- tratto ferroviario di progetto ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale di progetto
- casello autostradale di progetto ⁽¹⁾
- scalo merci di progetto ⁽¹⁾
- attraversamento carrabile di progetto ⁽¹⁾

Note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Casola Valsenio - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola



6.5 Castel Bolognese

La forma del paese e il sistema insediativo

Castel Bolognese si presenta, rispetto a Faenza, con una forma urbana più articolata ai bordi e con una zona produttiva separata dal centro abitato, a ovest. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo, anche in questo caso, di ricucire queste parti del paese, al fine di aumentare l'effetto di compattezza auspicato.

Merita soffermarsi su un aspetto peculiare, in quanto unico, di Castel Bolognese: il centro storico. Si tratta di un centro interamente progettato, risalente al XIV secolo, da annoverare fra le città di nuova fondazione. Questa caratteristica, rara in Italia, merita di essere maggiormente conosciuta, in quanto presenta delle soluzioni urbanistiche eccellenti quali:

- il sistema dei portici;
- il complesso delle mura;
- il sistema di aggregazione degli isolati.

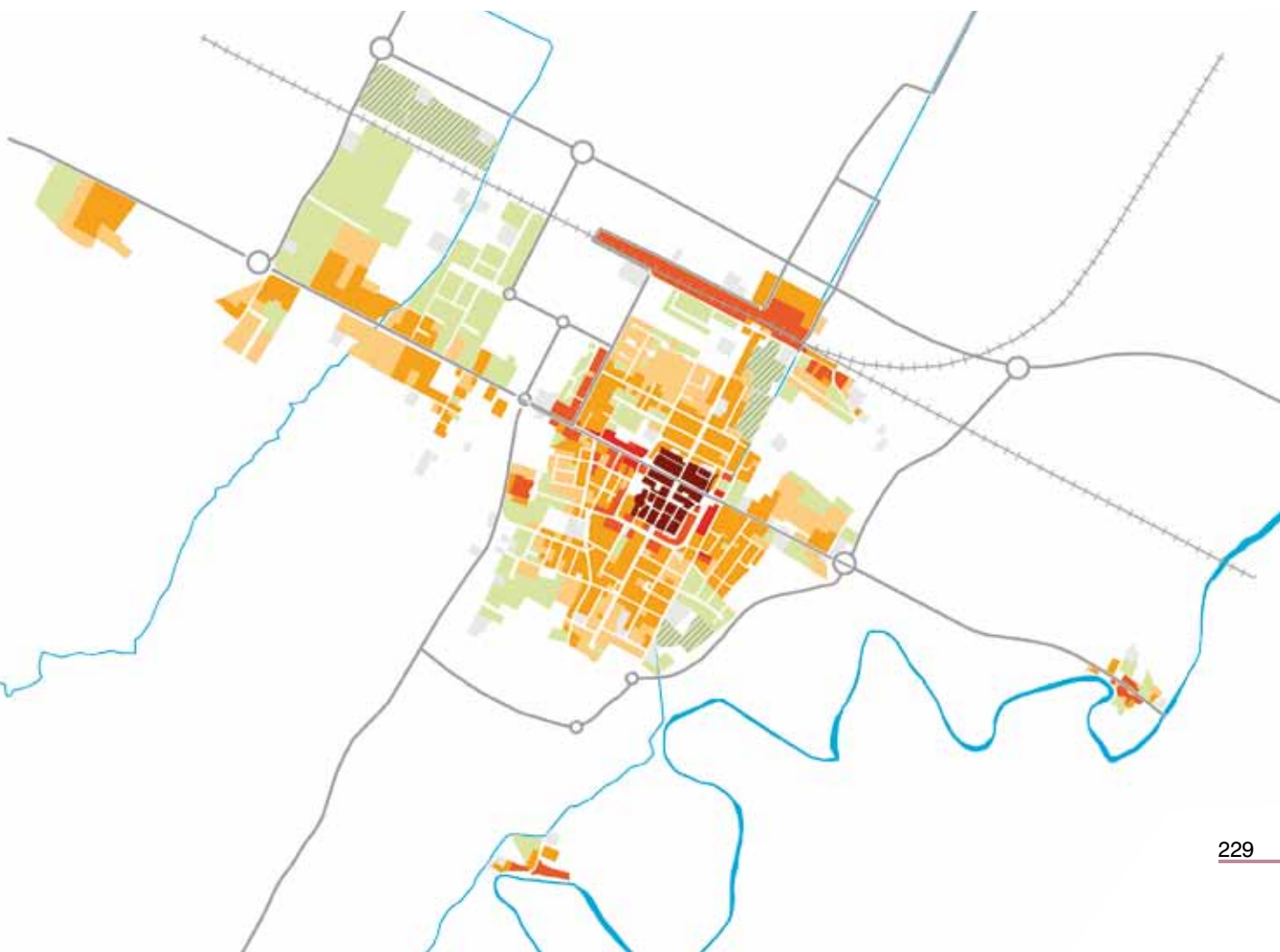
Se oggi, il centro storico tagliato dalla via Emilia rappresenta un problema, in futuro, potrà divenire il luogo ideale per una rete commerciale e artigianale di qualità e per il ritorno della residenza, favorendo le attrezzature per l'ospitalità (albergo, foresteria, affittacamere) da diffondere, parimenti, nel territorio rurale; il tutto con beneficio per il turismo, che trae linfa da una maggiore conoscenza di aspetti specialistici o di nicchia, essenziali per le realtà comunali di piccole dimensioni.

Inoltre, Castel Bolognese si trova in una posizione territoriale strategica per il sistema ferroviario proveniente da Ravenna in direzione Bologna e, per questa ragione, l'area della stazione dovrà essere valorizzata accentuando il ruolo di snodo provinciale utile anche ai fini turistici della riviera.

Pagina a fianco. Il cortile di palazzo Mengoni, oggi sede del municipio di Castel Bolognese, e in primo piano la fontana con il "Monumento alle Vittime Civili di Guerra" opera dell'artista Angelo Biancini (1911-1988). Il palazzo, sorto sull'antico convento francescano, venne rimodellato nel 1863 dall'architetto e ingegnere Giuseppe Mengoni (1829-1877) che ne ingentilì le forme e le proporzioni.

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento

- nucleo edificato anteriormente al 1700
- espansione 1701-1835
- espansione 1836-1944
- espansione 1945-1972
- espansione 1973-1985
- espansione 1986-2006
- aree in trasformazione al 2006
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano



Pagina a fianco. Il centro storico di Castel Bolognese, fondato dai felsinei nel 1380 a monte della via Emilia, mantiene intatto e ben riconoscibile, nella gerarchia della distribuzione viaria, l'impianto urbanistico originario e le caratteristiche tipologiche e cromatiche riconducibili ad influenze "bolognesi".

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

Per Castel Bolognese il PSC prevede quattro direzioni di sviluppo, in adiacenza al centro urbano, per accentuarne la compattezza.

Il primo ambito, di grandi dimensioni, è totalmente intercluso dal centro urbano ed è compreso fra la ferrovia e la via Emilia. Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, la cui trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di collegamento della strada provinciale Casolana con la nuova circonvallazione per Faenza. In questo ambito è inoltre prevista la realizzazione di un'ampia area a parco e per altre funzioni di interesse generale, a mitigazione dell'area produttiva consolidata ad esso adiacente.

Il secondo ambito, di grandi dimensioni e prevalentemente residenziale, è compreso fra il Canale dei Molini e la via Casanola. In questo ambito è prevista un'ampia area pubblica a parco e per altre funzioni di interesse generale, a completamento del parco lineare lungo il Canale dei Molini.

Il terzo ambito, prevalentemente residenziale, è posto a monte dell'abitato ed è compreso fra l'ambito consolidato di via Biancanigo, via Ghinotta e la nuova bretella di collegamento della Casolana con la via Emilia, ad est del centro urbano. La trasformazione di questo ambito è subordinata alla realizzazione della suddetta infrastruttura. In questo ambito è, inoltre, previsto l'ampliamento del sistema delle aree pubbliche finalizzate alla realizzazione del polo scolastico adiacente all'esistente polo sportivo comunale.

Caratterizzazione del territorio urbanizzabile

Territorio urbanizzabile già pianificato - PRG

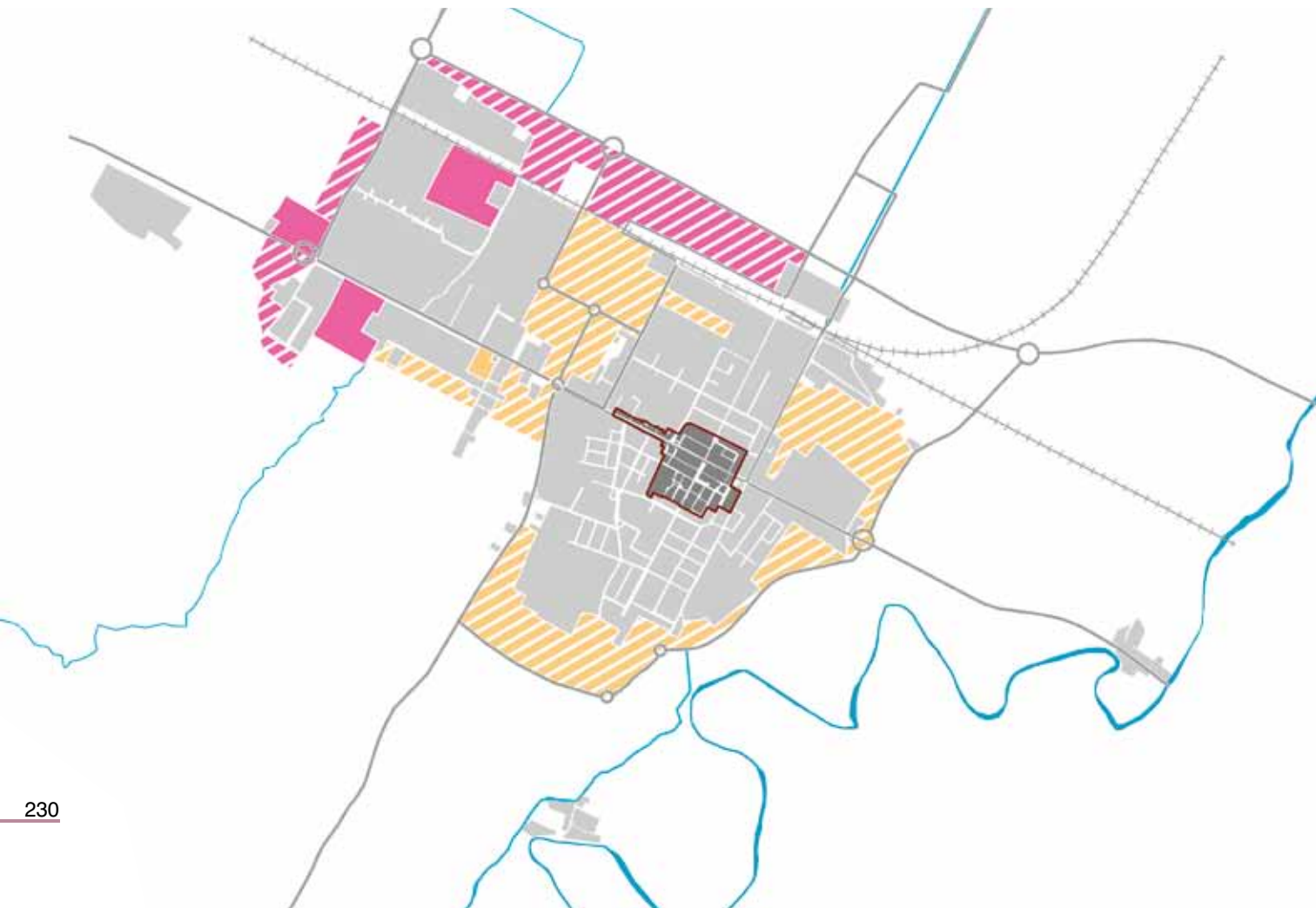
■ ambito per insediamenti prevalentemente residenziali

■ ambito per insediamenti produttivi sovracomunali

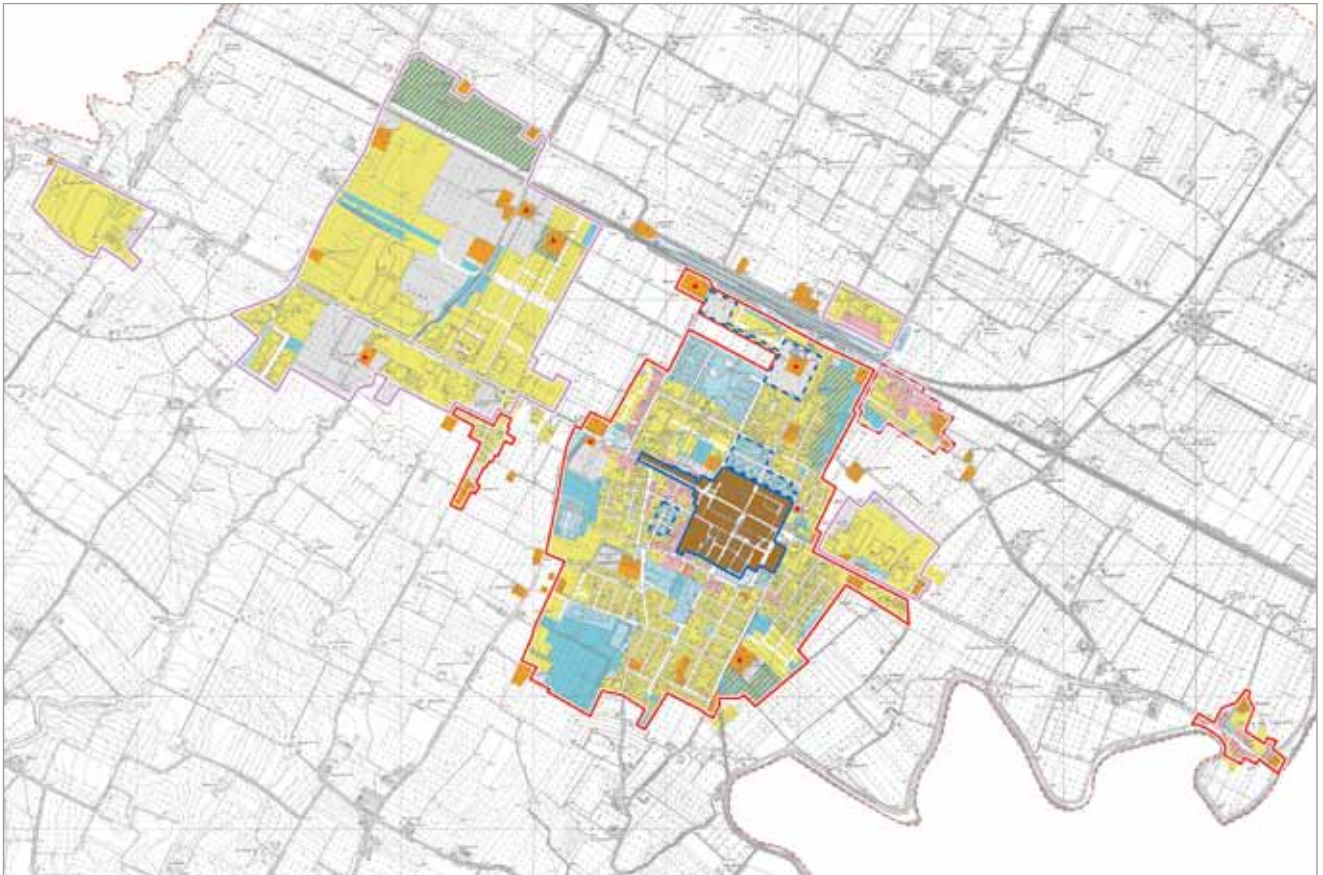
Territorio urbanizzabile già pianificato - PSC

■ ambito per insediamenti prevalentemente residenziali

■ ambito per insediamenti produttivi sovracomunali







Caratteristiche del tessuto urbano

Natura del tessuto insediativo

- centro storico
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
- tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
- tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
- tessuto che deriva da pianificazione pubblica
- tessuto che deriva da pianificazione privata
- aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

- perimetro centro storico
- ambito di pregio storico o di rilevante valore
- ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

- ambito prevalentemente residenziale
- ambito misto con prevalenza di attività economiche
- ambito esclusivamente produttivo

Il quarto e il quinto ambito sono posti a monte dell'abitato e sono delimitati, rispettivamente ad est e a nord, dalla via Casolana e dalla via Emilia. La trasformazione di questi ambiti consentirà di organizzare un lato del paese particolarmente sfrangiato, destinato a funzioni prevalentemente residenziali.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Il PSC prevede una quantità di appartamenti, da attuare con il metodo perequativo nei nuovi ambiti di trasformazione, compresa fra i 1.250 e 1.700. A Castel Bolognese, nel PRG vigente, sono presenti circa 210 appartamenti ancora da realizzare.

■ Gli ambiti specializzati per attività produttive

Sono previste due nuove direzioni di espansione per ambiti specializzati per attività produttive, da attuare con il modello perequativo o con accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, che dovranno qualificarsi come aree ecologicamente attrezzate; tali ambiti possono essere utilizzati esclusivamente per le funzioni stabilite dalla provincia nel PTCP e nel rispetto delle prescrizioni descritte nel capitolo 3.1 del presente documento.

Il primo ambito, di più facile attuazione, è posto a fianco della via Borello, nel tratto compreso fra la via Emilia e la ferrovia; tenuto conto dell'incidenza visiva dell'area, nelle adiacenze della nuova rotonda gli edifici dovranno essere di elevata qualità architettonica e, sul fronte, dovranno essere localizzate ampie fasce di verde. La trasformazione di questo ambito è subordinata, per una quota parte stabilita dal POC, all'adeguamento della via Borello nel tratto compreso tra la via Emilia e la nuova rotonda della circonvallazione in direzione Faenza.



I portici di Castel Bolognese, presenti fin dalla fondazione della città, caratterizzano l'impianto urbanistico e valorizzano la gerarchia dei percorsi protetti.

Nel secondo ambito posto a monte della via Emilia il POC può prevedere una limitata trasformazione, subordinatamente al rispetto delle visuali e degli scenari paesaggistici collinari, da preservare.

Il terzo ambito, compreso tra la linea ferroviaria Bologna-Rimini e la nuova circoscrizione Castel Bolognese-Faenza, potrà essere attuato unicamente in presenza del nuovo asse viario e svilupparsi, sul fronte, con una elevata qualità architettonica.

L'ampliamento della ditta ceramica Cedir

È l'unico intervento che non rispetta il criterio della compattezza urbana, ma che si rende necessario per assicurare adeguate possibilità di sviluppo ad una importante azienda locale. L'ampliamento è funzionale unicamente all'espansione dell'azienda, e quindi è vietato per trasformazioni con più lotti, ed è associato ad interventi di mitigazione ambientale e messa in opera di alberi lungo tutto il perimetro dell'attività.

■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

La circonvallazione in direzione Faenza (1)

Questo asse viario, strategico e oggetto di diverse progettazioni, nasce dalla rotatoria sulla via Borello e prosegue parallelamente alla ferrovia fino a raccogliere il traffico proveniente dalla via Casolana; prosegue, poi, oltre la via Casanola, superando il torrente Senio con un nuovo ponte per ricongiungersi con la viabilità faentina.

Il passante nord-sud e il nuovo casello autostradale a Castelnuovo (2)

Il nuovo passante nord-sud rappresenta il collegamento diretto dei Comuni della vallata del Senio con il nuovo casello autostradale, posto in località Castelnuovo. La strada Casolana incontra la via Emilia con un'intersezione a rotatoria, piega, quindi, verso Imola e, con un'altra rotatoria, interseca la via Borello per poi proseguire, in



perpendicolare, fino al nuovo casello autostradale; nel tragitto interseca la circonvallazione in direzione Faenza. Il tratto di via Borello, dalla via Emilia fino al nuovo casello autostradale, andrà adeguato in sede, per consentire anche un razionale collegamento del nuovo ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale previsto nel comune di Solarolo.

L'ambito produttivo sovracomunale di Castelnuovo potrà essere trasformato solo dopo la redazione del progetto e la verifica della fattibilità economica, tanto del nuovo casello, quanto dell'adeguamento viario di via Borello; la fattibilità dovrà essere conseguita attraverso l'acquisizione delle aree necessarie all'infrastruttura e al suo finanziamento con il concorso delle proprietà interessate alla trasformazione. Nell'ambito della sottoscri-

La zona produttiva di Castel Bolognese, situata ad ovest del centro urbano, in un ambito compreso tra la via Emilia e la ferrovia Bologna-Ancona, è caratterizzata da un tessuto imprenditoriale attivo e diversificato, con forte presenza di piccole imprese artigiane e di alcune importanti attività collocate in particolare nel campo ceramico e metalmeccanico.





Il torrione di via Antolini, a sud est del centro storico di Castel Bolognese, apparteneva alla cinta muraria eretta nella prima metà del '400 per inglobare il preesistente borgo a valle del nucleo originario e del castello della città e per proteggere la vicina porta faentina. Il torrione è stato completamente ristrutturato nel 1983.

zione dell'accordo territoriale, l'ambito specializzato per attività produttive n. 23 del PTCP verrà esteso al comune di Castel Bolognese fino a comprendere l'intera area necessaria alla realizzazione del casello autostradale; nell'ambito dell'accordo le superfici edificabili nel comune di Castel Bolognese, previa compensazione, verranno trasferite nel comune di Solarolo. È un nuovo caso di perequazione urbanistica, che unisce due Comuni contermini.

Tre nuovi sottopassi ferroviari (3)

Al fine di migliorare la permeabilità del centro urbano di Castel Bolognese è prevista la realizzazione di tre nuovi sottopassi ferroviari: in corrispondenza della via Borello, in direzione nuovo casello autostradale, in corrispondenza della via Casanola, in direzione Solarolo e nel centro urbano di Castel Bolognese, in prosecuzione della strada Casolana.

Il percorso ciclabile verso Faenza (4)

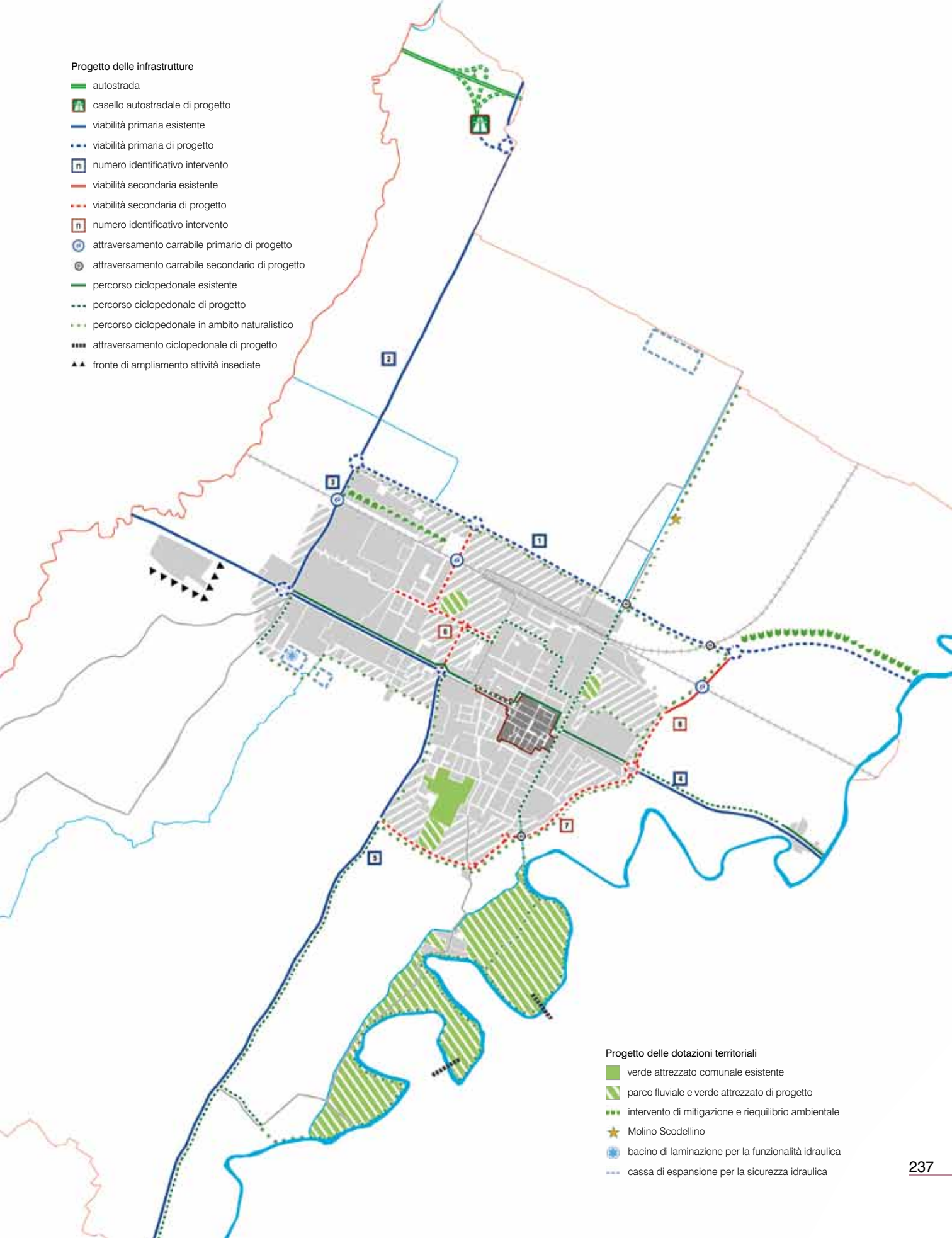
Questo percorso consente di unire, integrando i tratti di pista ciclabile esistenti lungo la via Emilia, il centro di Castel Bolognese con Faenza. Il nuovo itinerario ciclabile avrà una lunghezza di circa 3 km e il progetto del percorso, da valutare quanto a sedime, verrà approfondito nel POC.

Il percorso ciclabile da Riolo Terme a Castel Bolognese (5)

La realizzazione di un nuovo itinerario ciclabile fino a Riolo Terme, da definire nel dettaglio, permette di collocare Castel Bolognese all'interno di una maglia ciclabile organica che si sviluppa anche lungo il fondo valle. Tale asse si completa con il percorso lungo il Canale dei Molini, in attraversamento fino a oltre a Solarolo.

Progetto delle infrastrutture

- autostrada
- casello autostradale di progetto
- viabilità primaria esistente
- viabilità primaria di progetto
- numero identificativo intervento
- viabilità secondaria esistente
- viabilità secondaria di progetto
- numero identificativo intervento
- ⊕ attraversamento carrabile primario di progetto
- ⊖ attraversamento carrabile secondario di progetto
- percorso ciclopedonale esistente
- percorso ciclopedonale di progetto
- percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
- attraversamento ciclopedonale di progetto
- ▲▲ fronte di ampliamento attività insediate



Progetto delle dotazioni territoriali

- verde attrezzato comunale esistente
- parco fluviale e verde attrezzato di progetto
- intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
- ★ Molino Scodellino
- ⊕ bacino di laminazione per la funzionalità idraulica
- cassa di espansione per la sicurezza idraulica



■ Altri interventi sulla viabilità comunale

Collegamento della Casolana con la nuova circonvallazione per Faenza (6)

Si tratta di una viabilità interna, idonea ad raccogliere il traffico leggero proveniente dai Comuni della collina e che consente di organizzare la trasformazione di un ampio intervallo inedito compreso tra due ambiti urbani funzionalmente differenti. L'intersezione, a rotatoria, tra la strada Casolana e la via Emilia dovrà essere oggetto di una valutazione concertata con la Provincia.

Collegamento della Casolana, a monte del paese, con la via Emilia (7)

Dalla strada provinciale Casolana, con un'intersezione a raso, si stacca una bretella di rilievo esclusivamente comunale che ridefinisce il limite dell'abitato a sud. Questa viabilità, che ha un punto critico nell'attraversamento del Canale dei Molini, si innesta nella nuova rotatoria sulla via Emilia ad est del centro urbano. Questa nuova viabilità non dovrà creare una frattura fra l'attuale centro abitato e il parco fluviale garantendo soluzioni che mantengono la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili.

Collegamento della nuova circonvallazione alla via Emilia, lato Faenza (8)

Non è altro che il ridisegno della via Casanola conseguente alla realizzazione della circonvallazione in direzione Faenza. Il nuovo tracciato, compreso fra la ferrovia e la via Emilia, consente di ipotizzare una nuova rotatoria di accesso al paese, lato Faenza.

■ Le dotazioni territoriali

Tre grandi spazi pubblici: est-ovest-sud

I tre principali ambiti per i nuovi insediamenti dovranno prevedere, al loro interno, ampie aree accorpate di proprietà pubblica, destinate ad ospitare la nuova dotazione di attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale. L'accorpamento è essenziale per assolvere, con flessibilità, alle future esigenze di una città in continua espansione; l'accorpamento e la contiguità fruitiva con le attrezzature esistenti sono requisiti fondamentali per la trasformazione edilizia degli ambiti. Sarebbe una decisione miope espandere la città e trovarsi, fra qualche decennio, senza ampi spazi pubblici per accogliere quelle funzioni che magari, oggi, possono apparire sovradimensionate (edifici per l'istruzione, spazi collettivi, sociali, sportivi, ecc.). Per queste ragioni, l'ambito a est del centro urbano dovrà avere un'ampia area pubblica nelle adiacenze del Canale dei Molini con funzioni anche di laminazione delle acque, quello a ovest sarà, invece, dotato di un'area pubblica con funzioni di filtro fra la zona residenziale e quella produttiva, mentre quello a sud dovrà unirsi all'area sportiva esistente.

La corona verde a monte del paese: il parco cintura

Gli ambiti per i nuovi insediamenti, posti a monte della via Emilia, verranno progettati nell'ambito del POC per realizzare una spina di verde che partendo dalla rotatoria di via Borello (ingresso del paese a ovest) arriva alla rotatoria di via Casanola (ingresso del paese a est). Questa spina lineare di verde ciclabile che, in alcune parti, può caratterizzarsi solo con la pista ciclabile e un'alberatura da ambo i lati, protegge il paese a monte e organizza in modo esteticamente gradevole l'attestarsi degli ambiti consolidati o di nuova edificazione, eliminando l'effetto periferico. Se, a valle, il centro abitato di Castel Bolognese sarà chiuso dalla circonvallazione in direzione Faenza, a monte, invece, sarà delimitato dalla cintura verde, che consentirà di camminare in sicurezza da una parte verso la Serra e dall'altra verso il parco fluviale. La direzione ciclabile verso la Serra merita una particolare considerazione; si tratta, infatti, di un ambito paesaggistico di grande rilievo che sarà ancor più valorizzato e fruito; il collegamento fra il parco fluviale e l'ambito naturalistico della Serra rappresenta, già da solo, un'importante azione del Piano Strutturale.

Pagina a fianco. In alto: la chiesa di San Sebastiano, realizzata da mastro Lamberto Galvani nel 1507, nei pressi dell'innesto della via casolana con la via Emilia, si è conservata fino ai giorni nostri nella sua forma originaria; la chiesa è circondata dal Parco delle Rimembranze, ove sono disposti in tre filari novanta tra pini e cipressi, intervallati da altre piante più giovani poste dopo il 1945, ognuna delle quali ricorda un caduto di guerra; di fronte alla chiesa è stata collocata la scultura in bronzo "Madre del Legionario" dell'artista castellano Angelo Biancini (1911-1988).

In basso: la piccola edicola cilindrica che ospitava la fonte di acqua solforosa della Pòcca, in territorio del comune di Faenza, ma a pochi passi dalla frazione Biancanigo di Castel Bolognese, in un luogo ove era agevole attraversare il torrente Senio; la "Pòcca" fu sempre considerata dai castellani non solo una fonte termale, ma un vero e proprio luogo collettivo di riunione e di svago, nel quale la domenica si allestiva un palco e la pista da ballo e si vendevano formaggi e ogni genere di bene alimentare. Il PSC prevede, in sinergia con la rinaturalizzazione del sito geologico della "zona di Tebano" nel Comune di Faenza, la riqualificazione dell'intera area, la realizzazione della scomparsa passerella pedonale sul torrente Senio e la riapertura, per usi ricreativi, dell'antica fonte.

Pagina a fianco. I pendii della frazione della "Serra" declinano dolcemente verso la via Emilia; le fertili prime colline di Castel Bolognese, per morfologia ed esposizione ben si prestano ad ospitare colture di qualità: vasta parte del territorio è infatti coltivata a frutteti e a vigneti, molto vivo è anche il settore florovivaistico che annovera numerosi operatori specializzati.

Il Molino di Scodellino sorge a circa 2 km dal centro di Castel Bolognese, sul Canale dei Molini, in prossimità del fondo "Contessa"; costruito sul finire del '300, il Molino è una costruzione rustica, realizzata in mattoni a vista e di solida struttura che, in particolare nel basso portico sorretto da grosse travi e da archi di rinforzo, ben rivela il suo impianto originario che si affaccia sul canale e si sviluppa, sull'altra sponda, con un secondo corpo di fabbrica adibito a granaio e databile al '700. Lo Scodellino, ultimo esempio ancora esistente della serie dei molini sorti nel '400 lungo il Canale che da essi ha preso il nome rappresenta un'eccellenza per l'intero Ambito faentino, il PSC ne prevede la riqualificazione e il recupero, finalizzato alla realizzazione del Museo dei Molini.

Dal parco fluviale al Molino dello Scodellino, fino a Solarolo

L'indovinato parco fluviale, già esistente, nella stupenda area del torrente Senio, a Biancanigo, fa riflettere sulle potenzialità generate da presenze paesaggistiche di valore. Da questo ambito, con un attraversamento ciclopedonale del torrente Senio, si raggiunge il territorio di Faenza, proseguendo poi verso la collina e utilizzando esclusivamente l'argine del fiume, si arriva a Tebano e da qui, con un'altra nuova passerella si attraversa il fiume, in comune di Faenza ai piedi dell'importante singolarità geologica dell'ex cava Falcona e della storica sorgente d'acqua solfurea della Pòcca, da riaprire e valorizzare adeguatamente.

Il PSC si pone l'obiettivo di collegare il parco fluviale, a monte della città, con il Molino dello Scodellino - oggi inutilizzato - e arrivare poi fino a Solarolo sfruttando il tracciato del Canale dei Molini. È un ampio percorso ciclopedonale, in gran parte protetto, che si conclude, dopo aver fiancheggiato il Canale di Molini, nel bellissimo e singolare sito del Molino dello Scodellino. Il Canale dei Molini va evidenziato con alberature e il mulino va riutilizzato per fini museali. Al percorso viene poi legato un ulteriore valore strategico di collegamento ciclopedonale, con caratteristiche di rete ecologica, tra Castel Bolognese e Solarolo. La progettazione del percorso sarà affidata al POC, che dovrà preoccuparsi di assicurarne caratteristiche naturalistiche di integrazione ambientale e rurale e garantirne, allo stesso tempo, una agevole fruibilità.

■ Gli interventi strategici di rilievo comunale

La riqualificazione del Molino dello Scodellino (Id n.36)

Il progetto del percorso ciclabile in ambito naturalistico tra il parco fluviale di Castel Bolognese e Solarolo, lungo il Canale dei Molini, può assumere una maggiore valen-





za territoriale se integrato con un intervento di recupero e valorizzazione della struttura del Molino dello Scodellino. È auspicabile un recupero finalizzato alla creazione di un Museo dei Molini ricollocando i macchinari restaurati e altri utensili inerenti l'attività molitoria; a tal fine potrà essere realizzata una piccola struttura in sostituzione di quella già esistente al servizio del mulino, dall'altra parte del canale, inadeguata ad esprimere i servizi per un moderno funzionamento. La realizzazione di un parcheggio, adeguatamente distante dal mulino storico, è essenziale per la sua fruizione.

La riqualificazione dei fabbricati esistenti presso la chiusa del Senio (Id n.37)

Il PSC si pone l'obiettivo di riqualificare il complesso storico della chiusa del Senio, in località Tebano, in sinergia con il recupero dell'ex cava Falcona e con la riapertura della sorgente della Pòcca nel territorio di Faenza. Il recupero e la valorizzazione di



questi volumi, di proprietà comunale, consentirà di disporre di spazi e risorse da destinare, ad esempio, ad uso foresteria, o ad altre attività di interesse generale.

■ Valorizzazione delle eccellenze

L'ampliamento del museo all'aperto "Angelo Biancini"

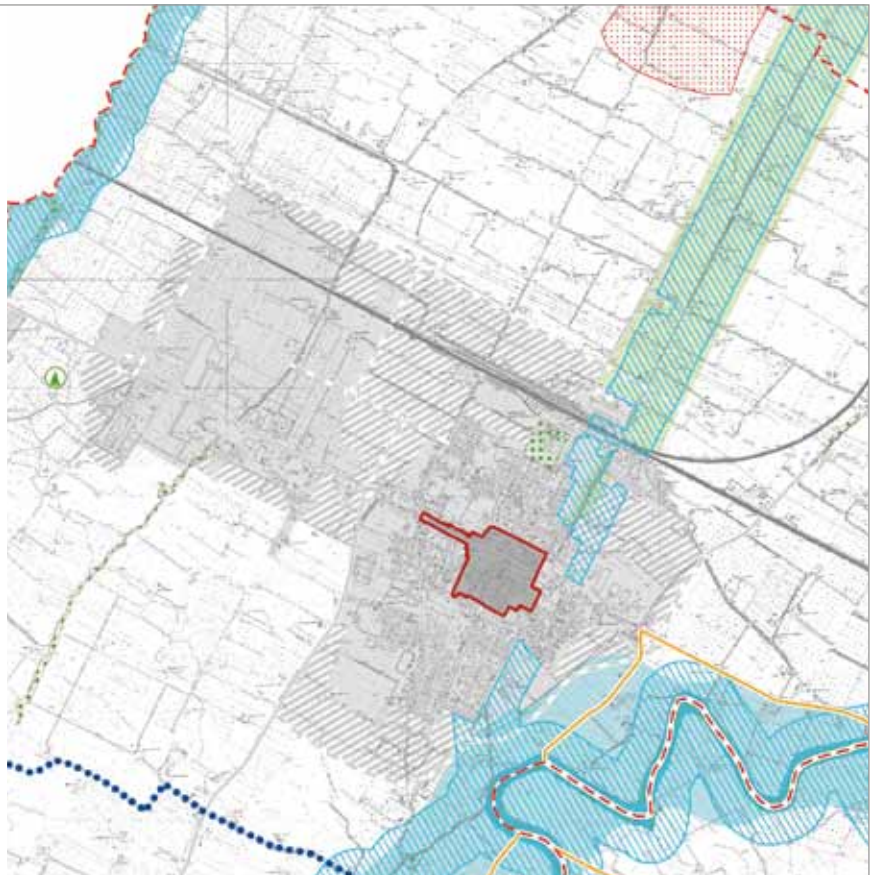
Una delle peculiarità del comune di Castel Bolognese è il museo all'aperto dell'artista Angelo Biancini, costituito da una decina di sculture di proprietà dell'artista stesso, localizzate in punti nodali della città e liberamente visitabili. A queste opere se ne aggiungono altre, circa una settantina, acquisite dal comune di Castel Bolognese, ma, ad oggi, non fruibili liberamente. Il progetto di PSC consiste nell'individuare un percorso artistico di più lunga estensione e costituito da un maggior numero di opere, accessibile attraverso un passeggiata per il centro.

La statua in bronzo del "Don Minzoni" si staglia sullo sfondo della chiesa di San Francesco, nel centro storico di Castel Bolognese; il PSC prevede l'ampliamento del museo all'aperto dedicato all'artista castellano Angelo Biancini (1911-1988) che, dal 1995, accoglie fra piazze, cortili, strade e viali del centro urbano importanti opere dello scultore e ceramista che si integrano con vigore nel patrimonio dei luoghi pubblici della città, realizzando un ideale percorso che ripercorre l'intera carriera artistica del maestro e coinvolge alcuni degli spazi più suggestivi del paese.



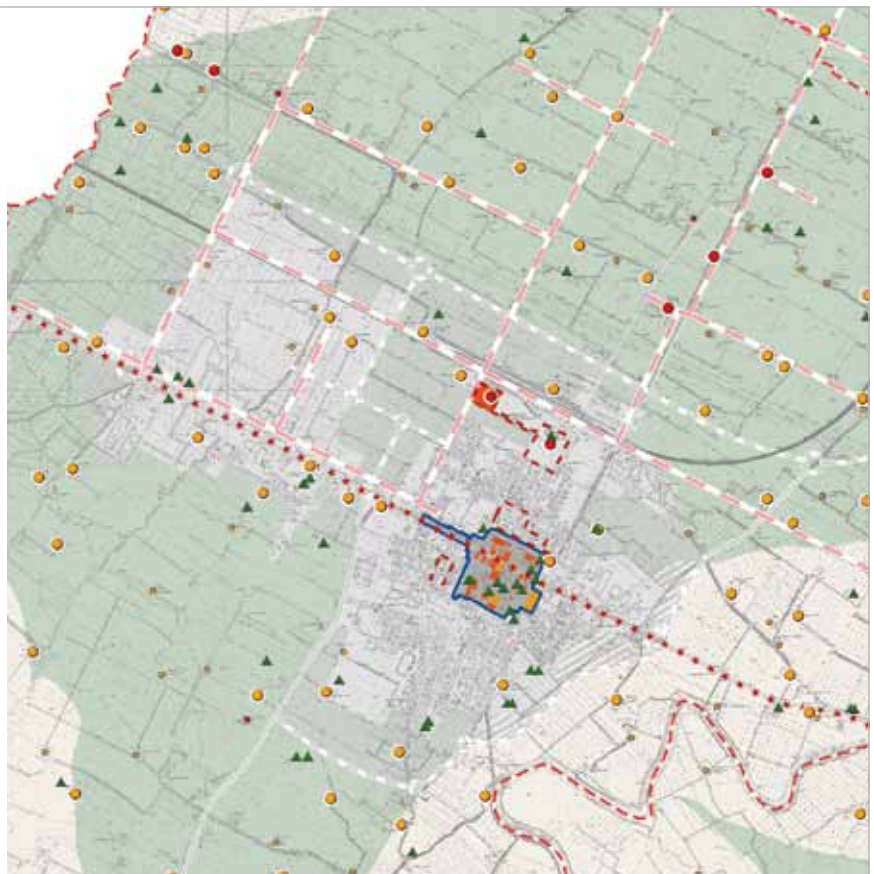
Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

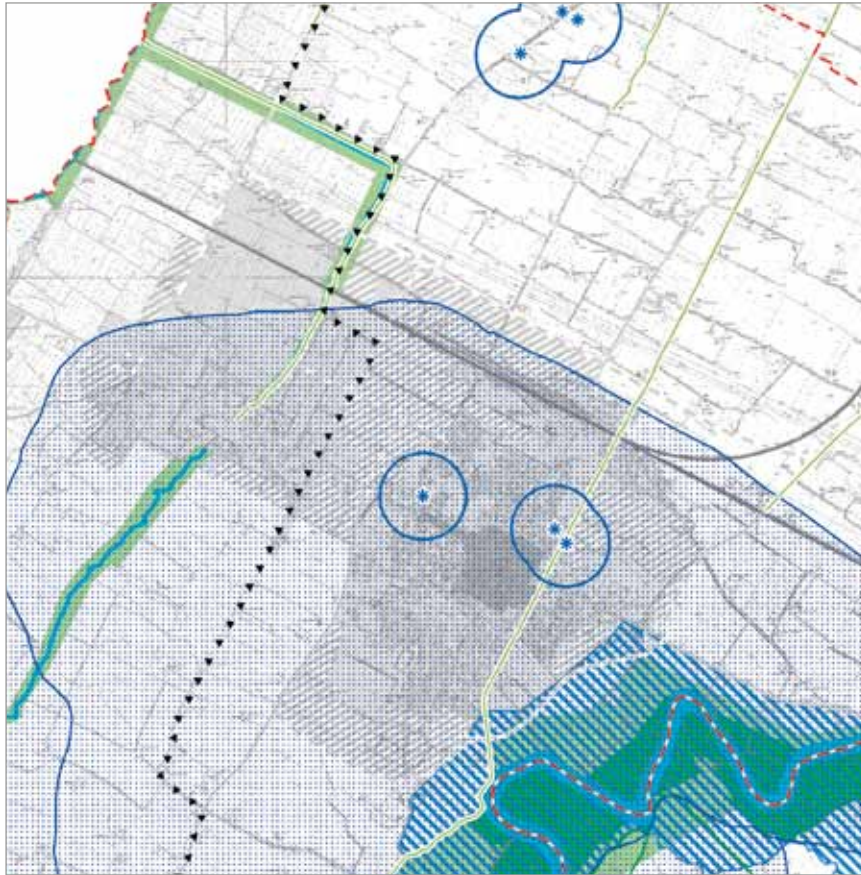
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico
- SIC ⁽¹⁾
- SIC e ZPS ⁽¹⁾
- parchi e riserve naturali ⁽¹⁾
- aree forestali
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico ⁽¹⁾
- Tutela regionale, provinciale e comunale
- alberi monumentali
- zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- zone di tutela naturalistica - di conservazione ⁽¹⁾
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione ⁽¹⁾
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- calanchi
- dossi di ambito fluviale recente ⁽²⁾
- paleodossi di modesta rilevanza
- acquiferi carsici ⁽¹⁾
- viabilità panoramica ⁽¹⁾
- sistema collinare
- crinali spartiacque minori ⁽¹⁾
- aree studio ⁽¹⁾
- aree di cava e/o di pertinenza (PIAE) ⁽¹⁾
- singolarità geologiche



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano ⁽¹⁾
- Tutela del patrimonio archeologico
- complessi archeologici ⁽¹⁾
- area di concentrazione di materiali archeologici ⁽¹⁾
- zona di alta potenzialità archeologica
- zona di media potenzialità archeologica
- zona di bassa potenzialità archeologica
- attestazioni archeologiche
- Tutela del patrimonio storico
- elementi dell'impianto storico della centuriazione
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- viabilità storica
- edificio di valore storico architettonico
- edificio di parziale valore storico architettonico
- edificio di valore culturale testimoniale
- edificio di parziale valore culturale testimoniale
- edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale ⁽¹⁾
- ambito di marcata conservazione
- ambito di parziale conservazione ⁽¹⁾
- Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004
- vincolo diretto
- vincolo indiretto ⁽¹⁾
- vincolo ipso jure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- ... limite di competenza diverse autorità di bacino
- ... limite di competenza diversi consorzi di bonifica⁽¹⁾
- fasce di asservimento canali e scoli
- ▨ zone a vincolo idrogeologico⁽¹⁾

Rischio idraulico e rischio da frana

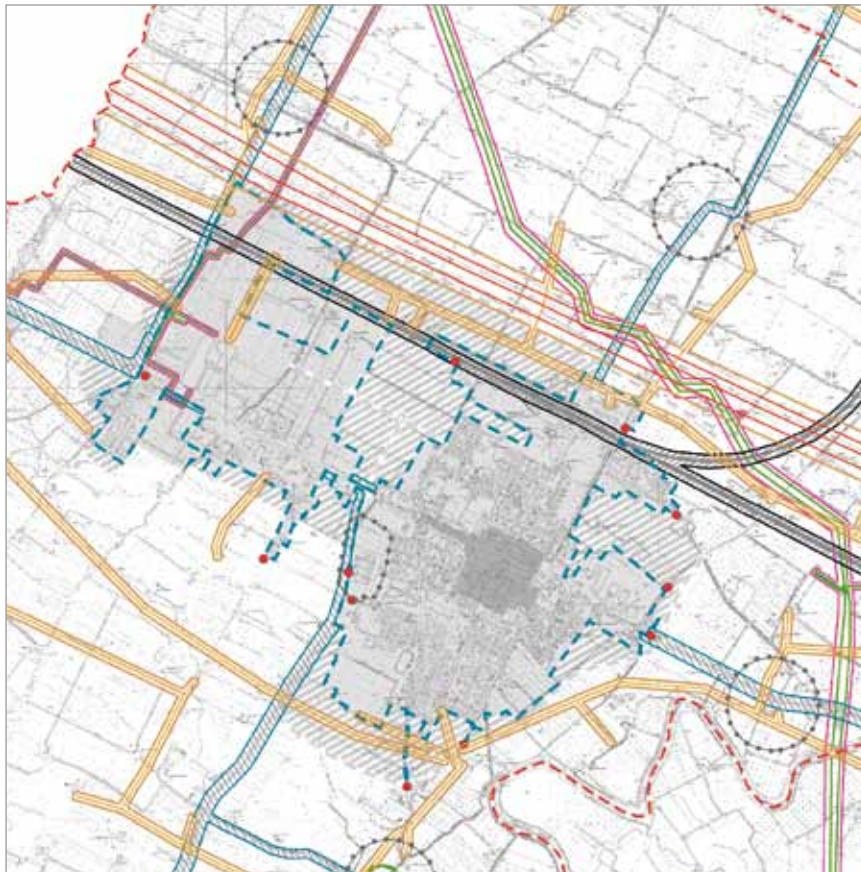
- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi
- fasce di pertinenza fluviale
- ▨ aree ad alta probabilità di inondazione
- ▨ aree a moderata probabilità di inondazione⁽¹⁾
- distanze di rispetto dai corpi arginali⁽¹⁾
- R1 - rischio da frana moderato⁽¹⁾
- R2 - rischio da frana medio⁽²⁾
- R3 - rischio da frana elevato⁽¹⁾
- R4 - rischio da frana molto elevato⁽¹⁾

abitati da consolidare⁽¹⁾

- unità non idonee ad usi urbanistici⁽¹⁾
- unità da sottoporre a verifica⁽²⁾

Rischio idrogeologico e tutela acque

- deposito di frana attiva⁽²⁾
- deposito di frana quiescente⁽²⁾
- ▨ protezione della qualità delle acque sotterranee
- salvaguardia acque destinate al consumo umano
- ▨ zone di rispetto delle falde di uso termale⁽¹⁾



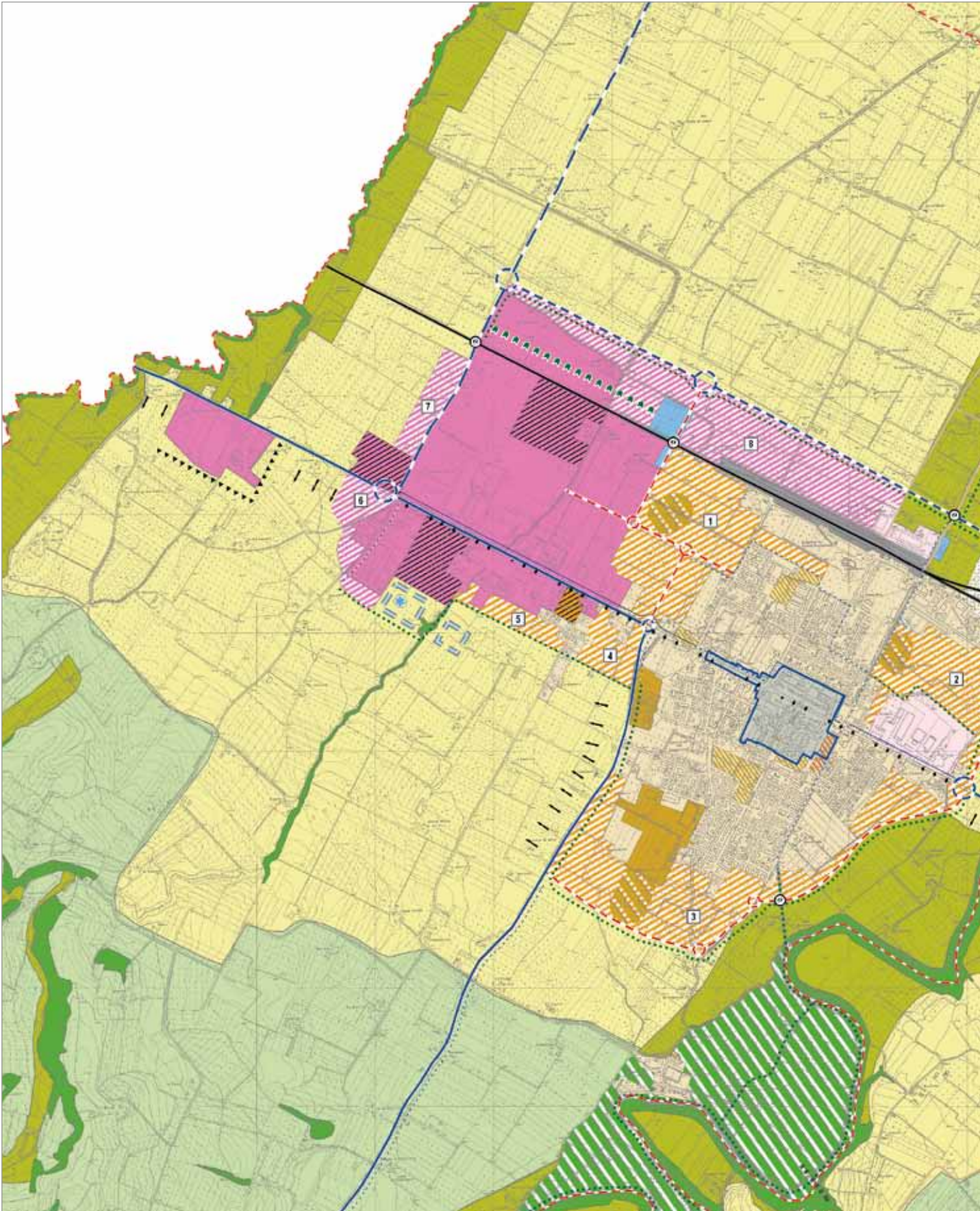
Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico

Fasce di tutela, rispetto e asservimento

- ▨ fascia di rispetto stradale
- ▨ delimitazione centro abitato
- tritico di località
- ▨ fascia di rispetto ferroviario
- fascia di rispetto cimiteriale
- ▨ fascia di rispetto depuratore⁽²⁾
- ▨ depuratore principale⁽¹⁾
- fascia di asservimento acquedotto⁽¹⁾
- fascia di asservimento gasdotto
- condotta SNAM
- fascia di rispetto elettrodotto
- linea 380 kV⁽¹⁾
- linea 132 kV
- linea 15 kV
- linea 132 kV - cavo interrato⁽¹⁾
- ▨ cabina elettrica primaria⁽¹⁾
- ▨ fascia di ambientazione impianti radio TV
- stazione radio⁽¹⁾
- stazione radio da delocalizzare⁽¹⁾
- stazione radio TV⁽¹⁾
- stazione TV⁽¹⁾
- stabilimento a rischio di incidente rilevante⁽¹⁾

note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Castel Bolognese - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola





Aspetti strutturali: progetto PSC

Ambiti territoriali

Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare ⁽¹⁾
- polo funzionale ⁽¹⁾
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale
- ambito turistico-ricettivo ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico ⁽¹⁾
- ambito alta vocazione produttiva agricola
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica
- ambito agricolo periurbano

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva ⁽¹⁾
- agglomerato residenziale extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività sportive ⁽¹⁾
- fronte di ampliamento attività insediate
- area paesaggisticamente incompatibile ⁽¹⁾
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa
- nucleo storico extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività termali ⁽¹⁾
- cono ottico da salvaguardare
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale ⁽¹⁾
- attrezzatura tecnologica

Dotazioni strutturali esistenti

- spazio collettivo sovracomunale
- attrezzatura tecnologica ⁽¹⁾
- parcheggio sovracomunale ⁽¹⁾
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale ⁽¹⁾

Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione
- impianto smaltimento rifiuti ⁽¹⁾
- parco extraurbano
- percorso ciclopodonale naturalistico
- bacino di laminazione

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada
- viabilità primaria esistente
- adeguamento viabilità primaria
- viabilità primaria di progetto
- rete ferroviaria esistente
- percorso ciclopodonale esistente
- casello autostradale esistente ⁽¹⁾
- scalo merci da dismettere ⁽¹⁾
- attraversamento ciclopodonale di progetto
- piazza-collegamento in quota ⁽¹⁾
- attuazione con accordo intercomunale ⁽²⁾
- viabilità secondaria esistente ⁽¹⁾
- adeguamento viabilità secondaria
- viabilità secondaria di progetto
- tratto ferroviario di progetto ⁽¹⁾
- percorso ciclopodonale di progetto
- casello autostradale di progetto ⁽¹⁾
- scalo merci di progetto ⁽¹⁾
- attraversamento carrabile di progetto

Note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Castel Bolognese - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola



6.6 Riolo Terme

■ La forma del paese e il sistema insediativo

Per Riolo Terme, il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di compattare il centro urbano, andando a completare gli intervalli non pianificati in precedenza. L'impianto delle infrastrutture di livello sovracomunale risponde già oggi in maniera adeguata alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali sulla provinciale Casolana - miglioramento della viabilità in corrispondenza di Borgo Rivola - non sono previsti altri interventi. Come per Casola Valsenio, le principali criticità infrastrutturali del comune di Riolo Terme, si concretizzano nel territorio di Castel Bolognese; gli interventi previsti dal PSC in questo Comune, come ad esempio il collegamento della strada Casolana al nuovo casello autostradale di Castelnuovo o la bretella di collegamento con la via Emilia Levante, permettono di risolvere al meglio tali problematiche. Anche gli interventi sulla viabilità locale si limitano a collegamenti di strade. Per il comune di Riolo, come per gli altri Comuni di collina, non sono i singoli progetti a qualificare l'azione strutturale, (l'utilizzazione della Grotta di Re Tiberio, la valorizzazione del rio Vecchio, il Museo del paesaggio dell'Appennino faentino nella Rocca di Riolo e il recupero dell'ex cinema Europa); ben più incisiva sarà infatti l'azione, diffusa sul territorio, del sistema di reti attrattive e dei percorsi tematici, elencati nel presente documento, che fanno perno sul Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e sui centri storici.

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

A Riolo Terme non sono previsti ampliamenti di zone produttive e l'attenzione si è concentrata sull'individuazione di quattro direzioni di espansione prevalentemente residenziali. Potrà essere valutato, nel POC, una eventuale alternativa al metodo perequativo, attraverso il ricorso all'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000. Questi ambiti, strategici per il centro urbano, dovranno esprimere quartieri di biourbanistica con elevata qualità architettonica.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Negli ambiti per nuovi insediamenti si prevede una quantità di appartamenti compresa fra 300 e 400. A Riolo Terme sono previsti, dal PRG vigente, 367 appartamenti ancora da realizzare.

Pagina a fianco. Il Castello e la Rocca di Riolo Terme, fortificati alla fine del 1300 e modificati, per essere resi più sicuri, un secolo dopo, costituiscono uno splendido esempio di architettura militare del Rinascimento che conserva intatta, ancora oggi, l'originaria struttura a pianta rettangolare con quattro torri agli angoli: tre di forma circolare ed una quadrangolare. La Rocca ospita, fra attività espositive d'arte e programmi musicali, il Museo del paesaggio dell'Appennino faentino.

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento

- nucleo edificato anteriormente al 1814
- espansione 1815-1877
- espansione 1878-1944
- espansione 1945-1972
- espansione 1973-1985
- espansione 1986-2006
- aree in trasformazione al 2006
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano



Pagina a fianco. L'abitato di Riolo Terme si sviluppa all'esterno della cinta muraria che delimita gli spazi del centro storico ed eleva, in posizione baricentrica, la rinascimentale Rocca. Le recenti urbanizzazioni, con la loro seriale regolarità, ben si distinguono dell'impianto storico della città.

■ Le terme e la ricettività

Attorno al centro termale può consolidarsi in futuro un sistema ricettivo e ricreativo con interessanti prospettive. Per questo il PSC, oltre a confermare la vocazione alberghiera esistente, propone, con una visione ottimistica, il potenziamento del comprensorio termale con l'individuazione di un nuovo ambito strategico, a congrua distanza dal torrente Senio, nel quale si consente l'edificazione di strutture ricettive inserite nel verde e collegate al parco fluviale.

■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

Il miglioramento della viabilità presso Borgo Rivola
 Borgo Rivola rappresenta un ostacolo alla viabilità di fondovalle del comune di Riolo Terme e di Casola Valsenio. L'attraversamento del paese mediante la realizzazione di una nuova infrastruttura rappresenta un intervento strategico per la provinciale Casolana, già interessata da miglioramenti del tracciato in corrispondenza del centro abitato di Isola. La variante proposta dal PSC dovrà essere resa esecutiva tecnicamente attraverso opportune valutazioni che vengono rimandate a fasi successive.




La pista ciclabile tra Cuffiano e Castel Bolognese
 Realizzare un percorso ciclabile che da Cuffiano arriva a Castel Bolognese significa collegare Riolo Terme direttamente alla rete ciclabile di pianura e, nell'ottica del PSC, significa il congiungimento diretto con i comuni di Faenza e Solarolo. Questo progetto è parte integrante della struttura ciclabile di livello territoriale proposta dal PSC.

■ Le dotazioni territoriali



Le casse di espansione del torrente Senio
 Sono ambiti finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio di pianura che il Piano Strutturale vuole elevare a spazi eccezionali di valenza naturalistica e ambientale; queste aree, adiacenti al centro urbano, con interventi di rimboschimento ai bordi e con operazioni di conservazione arborea, possono elevarsi a grande parco naturalistico, che non ha analogie in altre realtà. Inoltre, partendo da questo ambito e utilizzando le aree arginali del torrente Senio, dovrà essere individuato un percorso di collegamento alla storica chiusa di Tebano.

Caratterizzazione del territorio urbanizzabile

Territorio urbanizzabile già pianificato - PRG

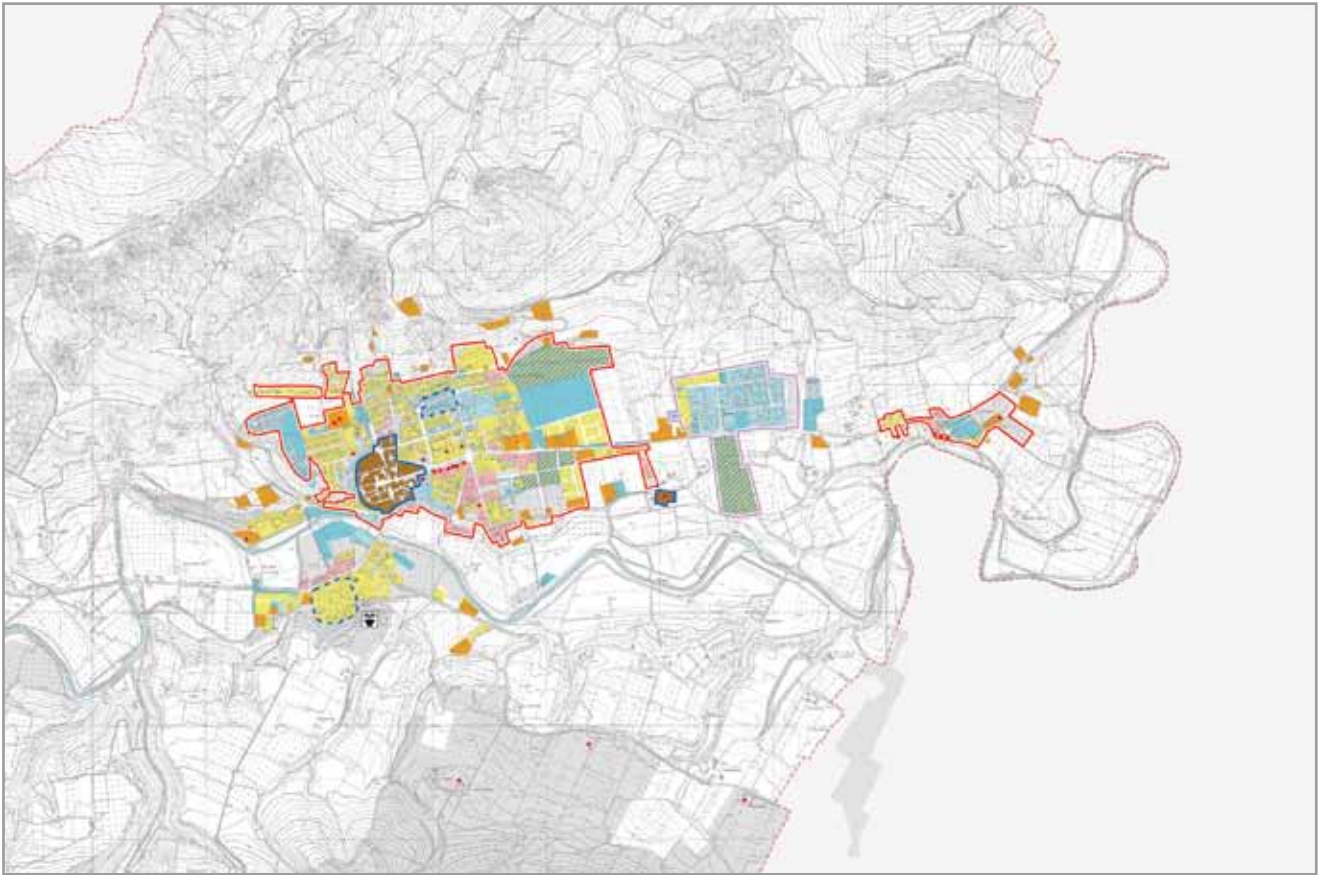
-  ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
-  ambito per insediamenti produttivi comunali
-  ambito per insediamenti turistico-ricettivi

Territorio urbanizzabile già pianificato - PSC

-  ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
-  ambito per insediamenti turistico-ricettivi







Un percorso in campagna, fino a Cuffiano

Dal parco fluviale già esistente, in adiacenza al centro storico, inizia un percorso che, attraversando la campagna, raggiunge Cuffiano e le aree delle grandi casse di espansione: su questo percorso si attestano alcuni nuovi insediamenti edilizi con un fronte verso il fiume. È un percorso lineare, alberato, senza opere di urbanizzazione, che deve privilegiare gli aspetti legati allo sport e al relax, con beneficio anche per le terme, da cui questo percorso potrebbe iniziare.

L'ampliamento della discarica Tre Monti

La discarica interprovinciale Tre Monti, situata in località Toranello nel comune di Imola, viene gestita nel Piano d'Ambito e nel Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti. Nel caso in cui la futura programmazione di settore preveda l'ampliamento dell'impianto di Riolo Terme, il POC ne armonizzerà i contenuti e le condizioni per consentirne l'attuazione senza costituire variante. Al momento della redazione del PSC non sussistono elementi sufficienti per la definizione di scenari progettuali approfonditi che consentano appropriate valutazioni in seno alla pianificazione di livello comunale. Pertanto, il POC, dovendo assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità tali trasformazioni, anche al fine di individuare i più idonei interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, dovrà verificarne la compatibilità ambientale all'interno di un quadro di riferimento coerente con quello del PSC.

Premesso ciò, la valutazione della localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche presenti nel territorio, nonché l'indicazione delle soglie di criticità, non può che avvenire in fase di POC, allorché saranno sufficientemente definiti i necessari elementi conoscitivi da assumersi all'interno delle attività di analisi, valutazione e scelta. In tal senso, anche l'eventuale individuazione progettuale di un tracciato viario per realizzare un nuovo accesso alla discarica che interessi il territorio di Riolo Terme dovrà essere contenuta nello stesso POC e dovrà essere supportata da opportune indagini specialistiche e valutazioni che assumano a riferimento l'articolazione propria del PSC, pur interessando una viabilità di livello locale. La progettazione di una strada di questo tipo, volta alla razionalizzazione dei tracciati esistenti, deve corrispondere a quanto indicato dal PTCP riguardo a "Indirizzi per l'inserimento ambientale e la mitigazione degli impatti delle strade extraurbane". Il PSC acquisisce tale indirizzo e demanda direttamente al POC il recepimento di tali contenuti quali prescrizioni condizionanti la trasformazione. Pertanto, si evidenzia come la progettazione di un'infrastruttura viaria riguardi l'insieme costituito dalla sede stradale, ossia carreggiate e relative pertinenze, nonché da tutte le opere e porzioni di territorio necessarie per la realizzazione delle mitigazioni e/o compensazioni correlate alla realizzazione e esercizio dell'opera, aventi valore di dotazioni ecologiche ed ambientali.

La mitigazione visuale delle aree produttive all'ingresso di Riolo Terme

Attraverso sistemi perequativi e compensativi le aree produttive all'ingresso dell'abitato di Riolo Terme, sui lati destro e sinistro della via Casolana, vengono mitigate con fasce arboree. Un'operazione necessaria per rendere maggiormente gradevole l'ingresso ad un paese che fa della ricettività turistica un obiettivo strategico.

■ Gli interventi strategici di rilievo comunale

La riqualificazione della Grotta di Re Tiberio e della cava di Monte Tondo (Id n. 38)

La Vena del Gesso Romagnola rappresenta un'eccellenza dell'intero territorio e investire su questa ricchezza è un obiettivo strategico per i Comuni collinari; gli interventi sui quali si focalizza il PSC sono: il recupero e la valorizzazione della Grotta di Re Tiberio, agevolandone l'accesso e la fruibilità; la riqualificazione della cava del gesso di Monte Tondo, prevedendo piantumazioni e mitigazioni ambientali.

Caratteristiche del tessuto urbano

Natura del tessuto insediativo

- centro storico
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
- tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
- tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
- tessuto che deriva da pianificazione pubblica
- tessuto che deriva da pianificazione privata
- aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

- perimetro centro storico
- ambito di pregio storico o di rilevante valore
- ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

- ambito prevalentemente residenziale
- ambito esclusivamente produttivo

Pagina a fianco. L'ingresso degli stabilimenti termali di Riolo Terme le cui preziose acque erano già note in epoca romana; proprio in virtù di esse il centro urbano assunse in passato il nome di Riolo Bagni poi convertito, solamente nel 1957, in quello attuale. Gli effetti medicamentosi di queste acque sono utilizzati fin dal 1870 a scopi curativi ed estetici grazie alla costruzione dello stabilimento termale immerso in un parco di dodici ettari.

Pagina a fianco. In alto: la cava di Monte Tondo, fra i comuni di Riolo Terme e Casola Valsenio, costituisce l'unico polo regionale per l'estrazione del gesso; i 33 ettari destinati all'escavazione si sviluppano all'interno di un'area di estrema importanza naturalistica e vulnerabilità come la Vena del Gesso Romagnola; il PIAE assegna alla cava una residua disponibilità di materiale estraibile, entro il 2013, pari a circa 4,5 milioni di mc.

In basso: la frazione di Borgo Rivola è divisa, dalla provinciale casolana in due parti: da un lato l'insediamento storico, dall'altro le urbanizzazioni più recenti; il PSC propone la riqualificazione strategica dell'abitato, con il miglioramento della viabilità.

La valorizzazione del Museo del paesaggio nella Rocca di Riolo Terme (Id n. 39)

La rocca rappresenta uno spazio eccellente del centro storico, nel quale ha trovato un'ottima collocazione il nuovo Museo del paesaggio dell'Appennino faentino che merita di essere ulteriormente valorizzato, anche attraverso un ampliamento. È un'eccellenza sulla quale il comune di Riolo Terme deve investire nell'ottica di una vocazione sempre più turistica della collina.

La valorizzazione ambientale del Rio Vecchio (Id n. 40)

Verso la fine del 1700, lungo il percorso del Rio Vecchio sorsero le prime terme di Riolo Bagni, ormai scomparse. Il PSC individua in quest'area di notevole bellezza, possibilità di intervento realizzando piccoli volumi edilizi e riorganizzando i fabbricati esistenti al fine di ricreare un centro ricettivo in simbiosi con il paesaggio.

Il recupero dell'ex cinema Europa (Id n.41)

L'ex cinema Europa rappresenta per Riolo Terme l'opportunità di disporre di uno spazio da destinare a molteplici attività di interesse generale. A tale scopo, il PSC ne prevede il completo recupero ipotizzando un intervento che garantisca una flessibilità di destinazioni d'uso e di utilizzo in relazione alle esigenze del momento.










La riqualificazione del centro storico di Borgo Rivola (Id n.42)

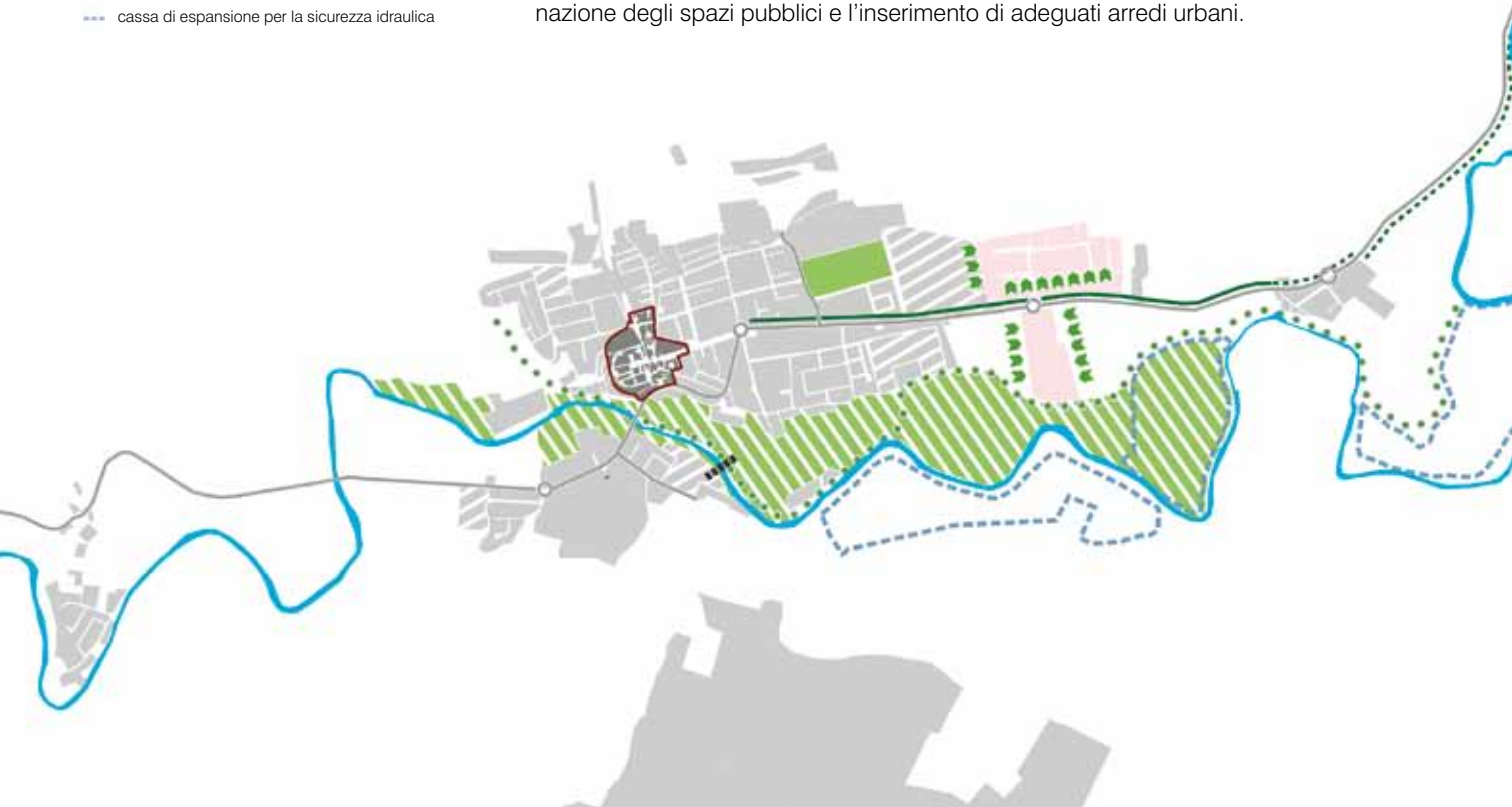
Il PSC propone una riqualificazione, da approfondirsi in sede di POC, che prevede la ripavimentazione stradale, il rifacimento della rete di sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l'inserimento di adeguati arredi urbani, al fine di migliorare la qualità estetica e funzionale del centro storico di Borgo Rivola.

La riqualificazione del centro storico di Riolo Terme (Id n.43)

Per quanto riguarda attiene il centro storico di Riolo Terme il PSC prevede due azioni: la realizzazione di un collegamento meccanizzato tra la zona termale-alberghiera ed il centro storico, che superi la cinta muraria e i giardini pubblici perimetrali sottostanti, e un piano di riqualificazione, da approfondirsi nel POC, che preveda la ripavimentazione stradale, il rifacimento della rete di sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l'inserimento di adeguati arredi urbani.

Progetto delle dotazioni territoriali

-  verde attrezzato comunale esistente
-  parco fluviale e verde attrezzato di progetto
-  area produttiva soggetta a mitigazione ambientale
-  intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  percorso ciclopedonale esistente
-  percorso ciclopedonale di progetto
-  percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  attraversamento ciclopedonale di progetto
-  cassa di espansione per la sicurezza idraulica





Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

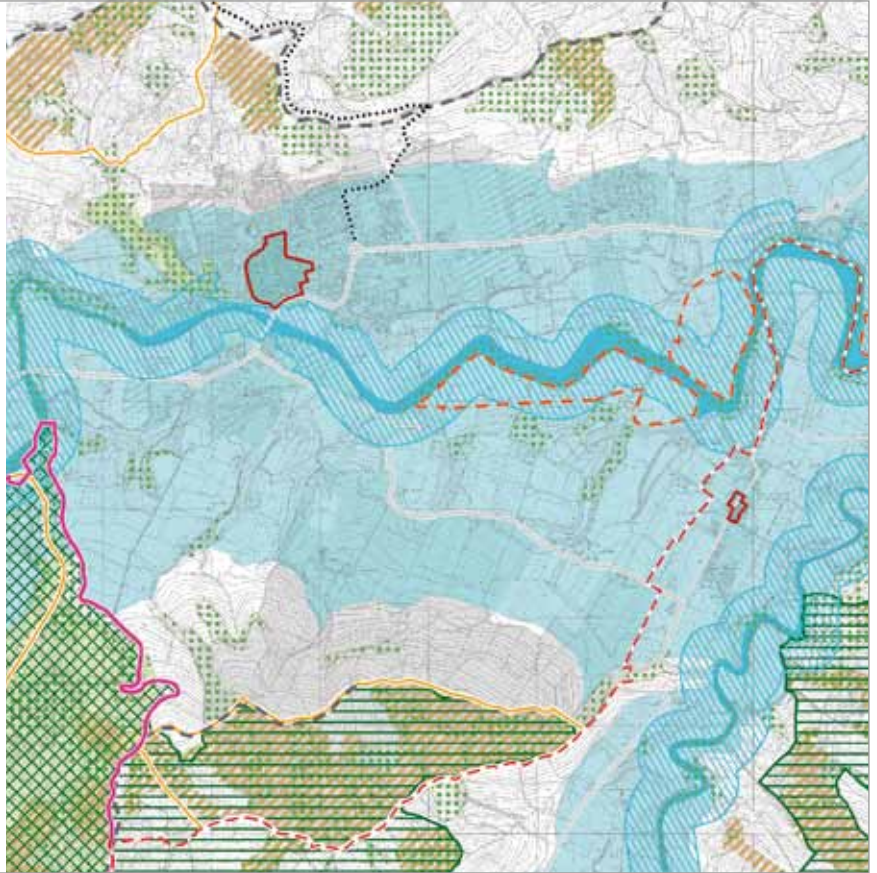
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico

Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico

- SIC
- SIC e ZPS
- parchi e riserve naturali
- aree forestali
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico ⁽²⁾

Tutela regionale, provinciale e comunale

- alberi monumentali ⁽¹⁾
- zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- zone di tutela naturalistica - di conservazione ⁽²⁾
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione ⁽²⁾
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- calanchi
- dossi di ambito fluviale recente ⁽¹⁾
- paleodossi di modesta rilevanza ⁽¹⁾
- acquiferi carsici ⁽²⁾
- viabilità panoramica
- sistema collinare ⁽¹⁾
- crinali spartiacque minori
- aree studio ⁽¹⁾
- aree di cava e/o di pertinenza (PIAE)
- singolarità geologiche



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano ⁽¹⁾

Tutela del patrimonio archeologico

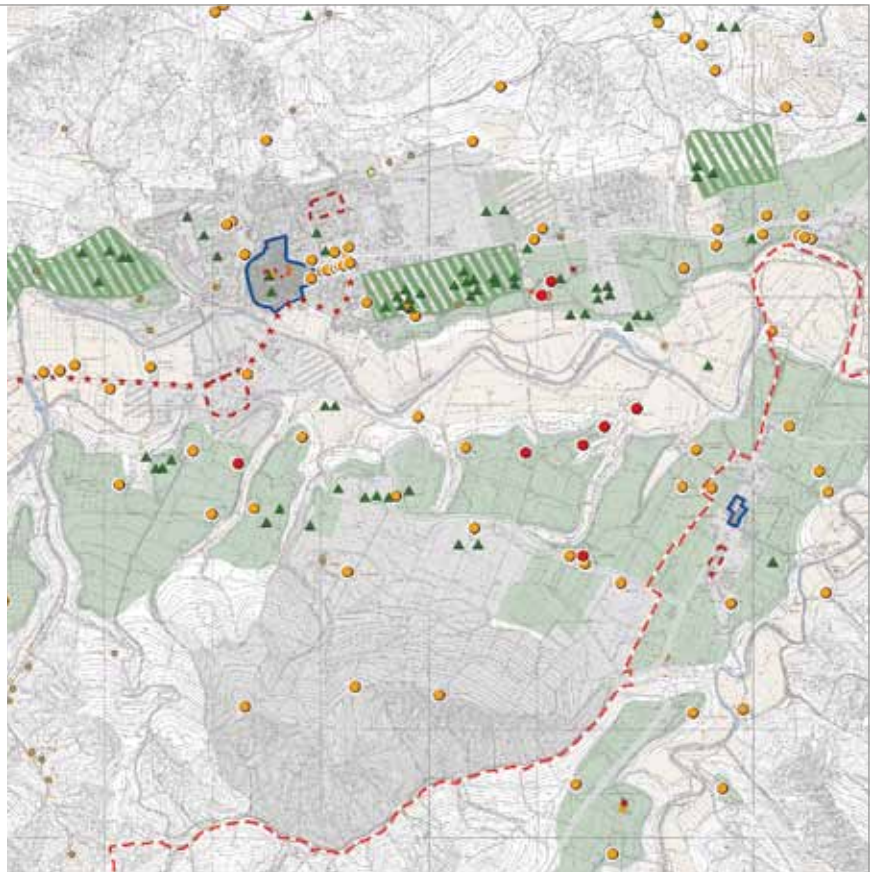
- complessi archeologici ⁽¹⁾
- area di concentrazione di materiali archeologici
- zona di alta potenzialità archeologica
- zona di media potenzialità archeologica
- zona di bassa potenzialità archeologica
- attestazioni archeologiche

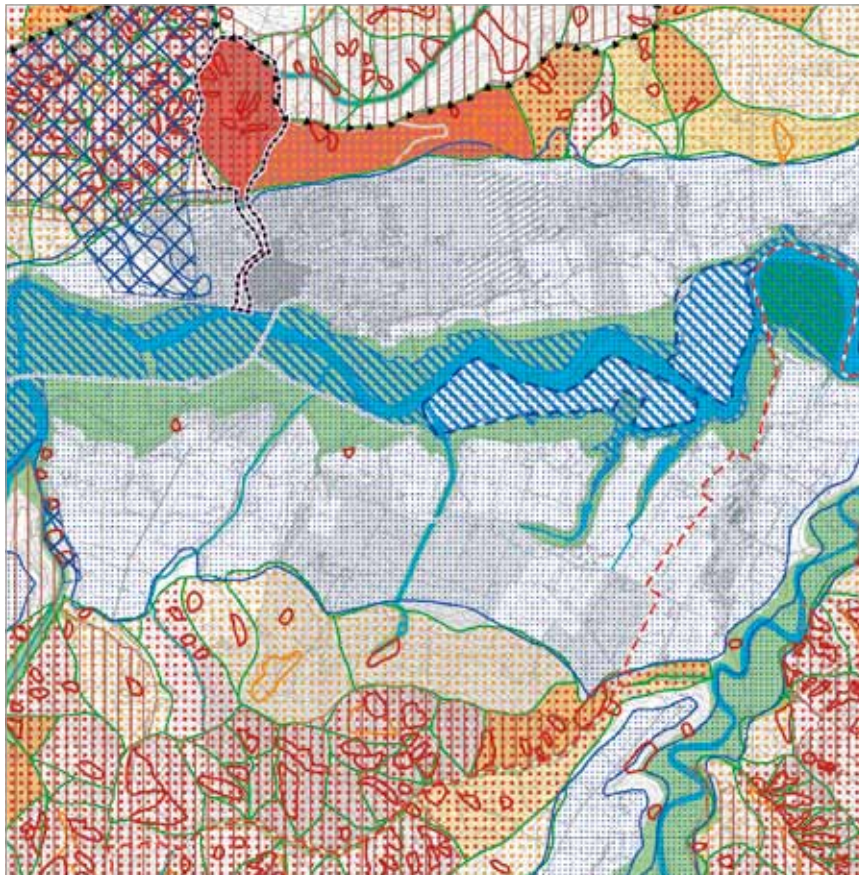
Tutela del patrimonio storico

- elementi dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- viabilità storica
- edificio di valore storico architettonico
- edificio di parziale valore storico architettonico
- edificio di valore culturale testimoniale
- edificio di parziale valore culturale testimoniale
- edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale
- ambito di marcata conservazione
- ambito di parziale conservazione ⁽¹⁾

Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004

- vincolo diretto
- vincolo indiretto
- vincolo ipso jure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- limite di competenza diverse autorità di bacino
- limite di competenza diversi consorzi di bonifica⁽¹⁾
- fasce di asservimento canali e scoli⁽¹⁾
- ▨ zone a vincolo idrogeologico

Rischio idraulico e rischio da frana

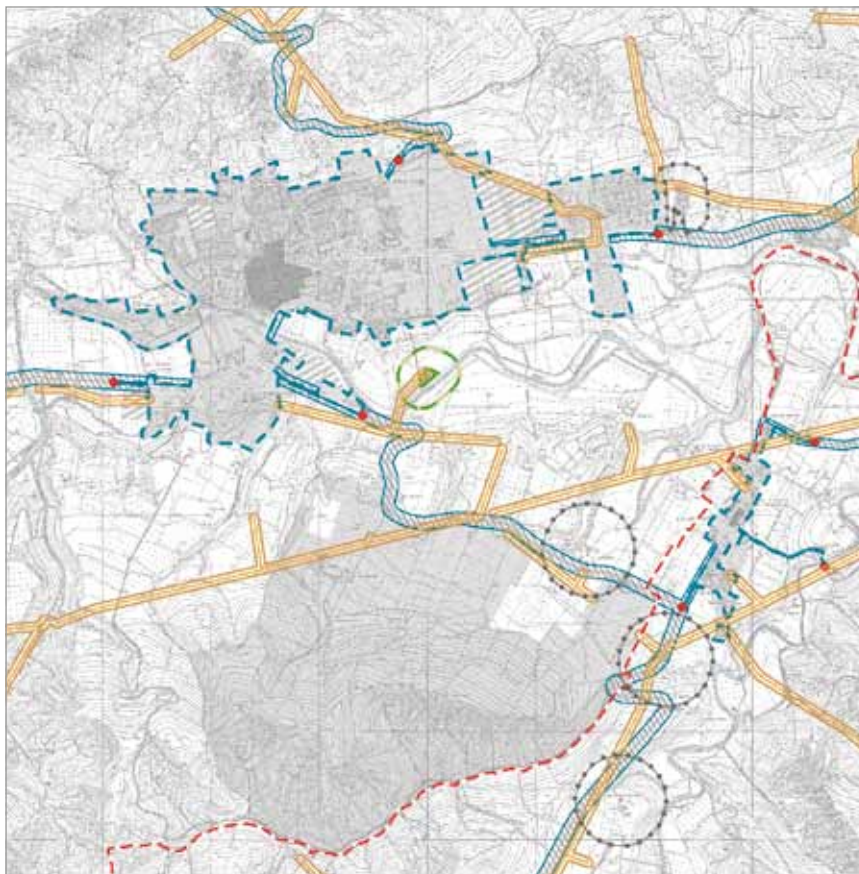
- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi⁽¹⁾
- fasce di pertinenza fluviale
- ▨ aree ad alta probabilità di inondazione
- ▨ aree a moderata probabilità di inondazione⁽¹⁾
- distanze di rispetto dai corpi arginali⁽¹⁾
- R1 - rischio da frana moderato
- R2 - rischio da frana medio
- R3 - rischio da frana elevato⁽¹⁾
- R4 - rischio da frana molto elevato

abitati da consolidare⁽¹⁾

- ▨ unità non idonee ad usi urbanistici
- ▨ unità da sottoporre a verifica

Rischio idrogeologico e tutela acque

- deposito di frana attiva
- deposito di frana quiescente
- ▨ protezione della qualità delle acque sotterranee
- ▨ salvaguardia acque destinate al consumo umano⁽¹⁾
- ▨ zone di rispetto delle falde di uso termale



Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico

Fasce di tutela, rispetto e asservimento

- ▨ fascia di rispetto stradale
- ▨ delimitazione centro abitato
- tritico di località
- ▨ fascia di rispetto ferroviario⁽¹⁾
- fascia di rispetto cimiteriale
- ▨ fascia di rispetto depuratore
- ▨ depuratore principale
- fascia di asservimento acquedotto⁽¹⁾
- fascia di asservimento gasdotto
- condotta SNAM⁽¹⁾
- fascia di rispetto elettrodotto
- linea 380 kV⁽¹⁾
- linea 132 kV⁽²⁾
- linea 15 kV
- linea 132 kV - cavo interrato⁽¹⁾
- ▨ cabina elettrica primaria⁽¹⁾
- ▨ fascia di ambientazione impianti radio TV
- stazione radio⁽¹⁾
- stazione radio da delocalizzare⁽¹⁾
- ▲ stazione radio TV⁽²⁾
- ▲ stazione TV⁽²⁾
- stabilimento a rischio di incidente rilevante⁽¹⁾

note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Riolo Terme - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola





Aspetti strutturali: progetto PSC

Ambiti territoriali

Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare ⁽¹⁾
- polo funzionale ⁽¹⁾
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale ⁽¹⁾
- ambito turistico-ricettivo

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali
- ambito insediamenti turistico-ricettivi
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico ⁽¹⁾
- ambito alta vocazione produttiva agricola ⁽¹⁾
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica
- ambito agricolo periurbano ⁽¹⁾

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva ⁽¹⁾
- agglomerato residenziale extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività sportive ⁽¹⁾
- fronte di ampliamento attività insediate ⁽¹⁾
- area paesaggisticamente incompatibile ⁽¹⁾
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa
- nucleo storico extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività termali ⁽¹⁾
- cono ottico da salvaguardare
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale
- attrezzatura tecnologica

Dotazioni strutturali esistenti

- spazio collettivo sovracomunale
- attrezzatura tecnologica ⁽¹⁾
- parcheggio sovracomunale ⁽¹⁾
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale ⁽¹⁾

Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione
- impianto smaltimento rifiuti
- parco extraurbano
- percorso ciclopedonale naturalistico
- bacino di laminazione ⁽¹⁾

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada ⁽¹⁾
- viabilità primaria esistente
- adeguamento viabilità primaria ⁽¹⁾
- viabilità primaria di progetto ⁽¹⁾
- rete ferroviaria esistente ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale esistente
- casello autostradale esistente ⁽¹⁾
- scalo merci da dismettere ⁽¹⁾
- attraversamento ciclopedonale di progetto
- piazza-collegamento in quota ⁽¹⁾
- attuazione con accordo intercomunale ⁽¹⁾
- viabilità secondaria esistente
- adeguamento viabilità secondaria ⁽¹⁾
- viabilità secondaria di progetto ⁽¹⁾
- tratto ferroviario di progetto ⁽¹⁾
- percorso ciclopedonale di progetto
- casello autostradale di progetto ⁽¹⁾
- scalo merci di progetto ⁽¹⁾
- attraversamento carrabile di progetto ⁽¹⁾

Note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Riolo Terme - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola



6.7 Solarolo

La forma del paese e il sistema insediativo

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di orientare il centro urbano di Solarolo verso una forma più compatta, andando a ricucire e riempire quelle aree interstiziali che, attualmente, si incuneano nell'edificato. L'obiettivo principale da perseguire è, quindi, quello di evitare espansioni lungo la viabilità di accesso all'abitato per non aumentare, inevitabilmente, quell'effetto di "sfilacciatura" urbana che spesso caratterizza le realtà di pianura.

Le infrastrutture di rilievo sovracomunale previste dal PSC si sviluppano nel sistema di accesso e collegamento dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (non attuato) ubicato a margine dell'autostrada A14, in località Castelnuovo, nel punto in cui è prevista l'apertura di un nuovo casello automatizzato. È il territorio rurale l'ambito più qualificante di Solarolo; esso si presenta come un piacevole paesaggio di pianura intensamente coltivato in cui è tuttora ben visibile l'impianto storico della centuriazione romana e una diffusa presenza di elementi di valore storico-testimoniale quali filari, rocchi storici, canali di scolo e tratturi nonché quegli elementi architettonici cosiddetti "minori" rappresentati da cippi votivi, ponti e altri manufatti di pregio.

Il PSC, in linea con la pianificazione previgente, ne tutela i principali elementi di valore storico-testimoniale ed individua, quale azione qualificante per il territorio rurale di Solarolo e Castel Bolognese, il progetto di valorizzazione dello storico Canale dei Molini mediante la realizzazione di un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico. Al RUE è, invece, demandato il compito di individuare e guidare le azioni e i progetti volti al recupero, alla valorizzazione e alla "messa in rete" divulgativa del paesaggio agrario diffuso.

Pagina a fianco. La Rocca di Solarolo, portata a compimento da Astorgio II Manfredi nel 1466 e quasi completamente ricostruita dopo le demolizioni subite tra il XVIII secolo e la seconda guerra mondiale, rappresenta la struttura difensiva sul versante ovest del paese. La riqualificazione dell'intorno della Rocca e la ripavimentazione della piazza Garibaldi, nel 2009, hanno permesso di valorizzare l'ingresso alla città e gli edifici, come il palazzo comunale, che su di essa si affacciano.

Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento

- nucleo edificato anteriormente al 1814
- espansione 1815-1900
- espansione 1901-1944
- espansione 1945-1972
- espansione 1973-1985
- espansione 1986-2006
- aree in trasformazione al 2006
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano



Caratteristiche del tessuto urbano

Natura del tessuto insediativo

- centro storico
- edifici sparsi incorporati nel tessuto urbano
- tessuto spontaneo dei sobborghi ottocenteschi
- tessuto spontaneo di iniziativa privata del '900
- tessuto che deriva da pianificazione pubblica
- tessuto che deriva da pianificazione privata
- aree di trasformazione al 2006

Ambiti di valenza urbanistico-architettonica

- perimetro centro storico
- ambito di pregio storico o di rilevante valore
- ambito oggetto di progetto urbanistico di pregio

Caratteristiche funzionali del tessuto

- ambito prevalentemente residenziale
- ambito esclusivamente produttivo

Caratterizzazione del territorio urbanizzabile

Territorio urbanizzabile già pianificato - PRG

- ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
- ambito per insediamenti produttivi sovracomunali

Territorio urbanizzabile già pianificato - PSC

- ambito per insediamenti prevalentemente residenziali
- ambito per insediamenti produttivi comunali

■ Gli ambiti per nuovi insediamenti

A Solarolo, il Piano Strutturale prevede cinque nuovi ambiti di potenziale sviluppo edificatorio, ognuno dei quali tende a rimarginare e a compattare una parte del centro urbano, che attualmente risulta disgregato; i nuovi ambiti di trasformazione del PSC, a funzione prevalentemente residenziale, sono tutti di piccole e medie dimensioni, adiacenti all'edificato e da quest'ultimo definiti con limiti spaziali precisi.

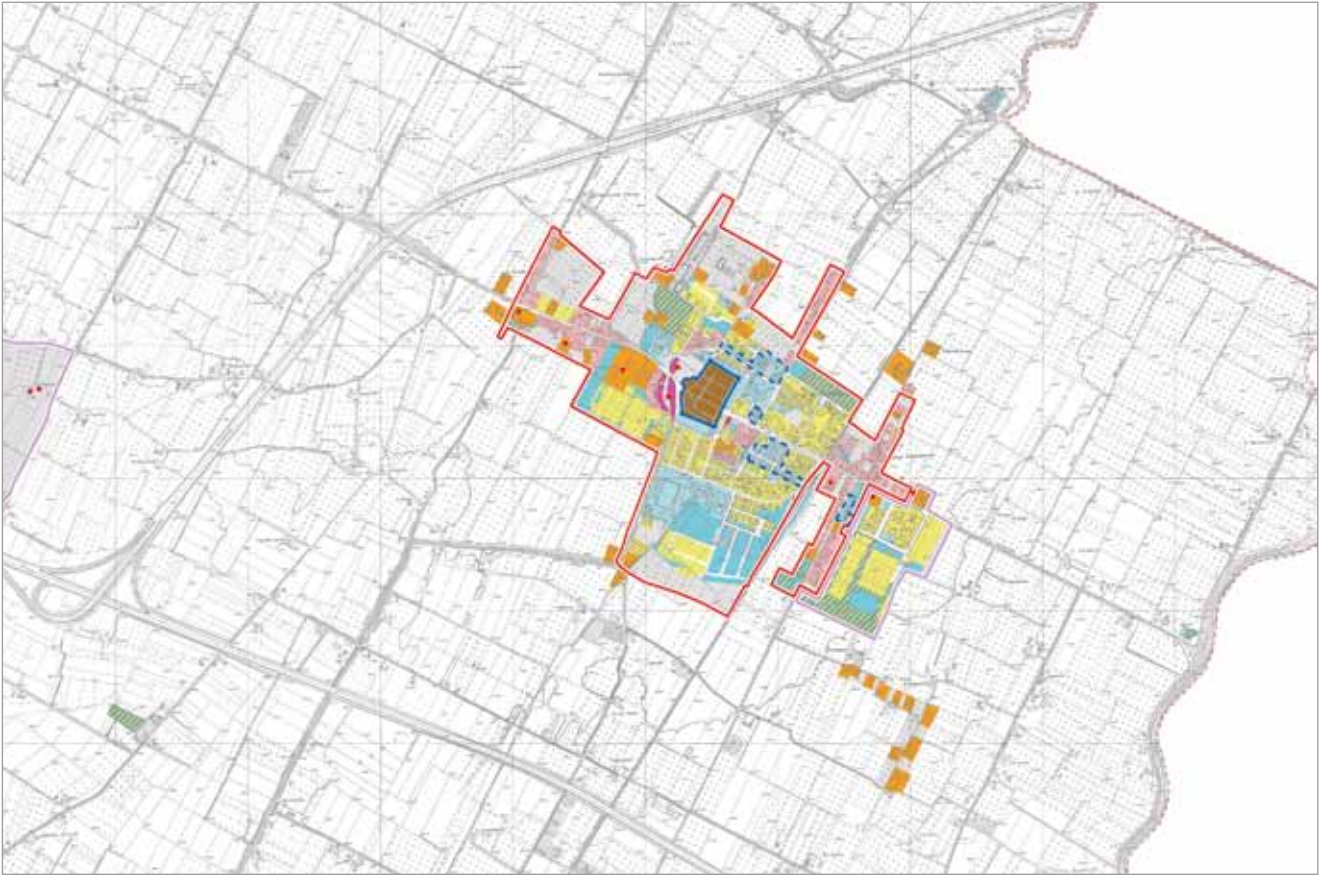
Per i tre ambiti di maggiori dimensioni, lo standard pubblico dovrà essere prevalentemente accorpato in modo da rispondere con flessibilità alle future esigenze di spazi collettivi ora non preventivabili. Per la trasformazione dei nuovi ambiti, da progettare con le tecniche della sostenibilità e avendo come riferimento compositivo il modello degli eco-quartieri mediterranei, si ritiene di procedere con accordi urbanistici in alternativa alla perequazione.

A livello di indirizzo, si evidenzia fin da ora l'opportunità che le eventuali esigenze abitative, da valutare nei nuovi strumenti di programmazione, siano assolte nel quadrante delimitato dal Canale dei Molini e in adiacenza alla nuova viabilità, e nel quadrante compreso fra la ferrovia e la via Sganga, nella parte più prossima alla nuova bretella di attraversamento urbano.

Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra i 100 e i 200, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione e/o necessari al riordino, alla riqualificazione e alla compattazione dei borghetti residenziali attualmente esistenti in ambito rurale. A Solarolo, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili altri 375 appartamenti ancora da realizzare.





Pagina a fianco. Il Canale dei Molini, che attraversa tutto il territorio di Solarolo, si presta ad essere valorizzato grazie alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico che ne aumenta la vocazione di rete ecologica e faunistica

■ L'ampliamento delle aree produttive comunali

Il PSC prevede l'ampliamento della zona produttiva comunale di Solarolo fino al limite dell'attuale via Baldassarra; la viabilità di attraversamento, parallela alla via Gaiano Casanola, dovrà essere realizzata contestualmente alla trasformazione dell'area. L'attuazione del nuovo ambito produttivo di livello comunale è vincolata alla stesura, in alternativa alla perequazione, di specifici accordi urbanistici.



■ Il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

La viabilità di pertinenza del nuovo casello autostradale di Castelnuovo (1) Anche se il nuovo casello autostradale di Castelnuovo verrà realizzato in gran parte nel comune di Castel Bolognese, alcune pertinenze e/o svincoli del casello, così come il sistema viario di accesso all'ambito specializzato per attività produttive, sono ubicati nel territorio del comune di Solarolo.

L'accordo territoriale, al quale è subordinata ogni trasformazione viaria ed urbanistica legata a questo sito, combina le aree di Castel Bolognese con quelle di Solarolo e definisce gli oneri e gli impegni reciproci che, fra l'altro, devono necessariamente prevedere gli adeguamenti alla viabilità provinciale e la verifica della fattibilità economica del casello.

L'attuazione dell'ambito specializzato per attività produttive n. 23 del PTCP, previsto dal PRG vigente del comune di Solarolo, si attuerà, quindi, previo accordo territoriale finalizzato ad unire le aree di Solarolo e Castel Bolognese ed in stretta funzionalità con la realizzazione del nuovo casello autostradale. L'accordo territoriale di cui sopra dovrà, inoltre, disciplinare i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree attualmente non edificabili, limitrofe all'ambito, che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla trasformazione dell'area.

Progetto delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali

- autostrada
-  casello autostradale di progetto
- viabilità primaria esistente
- - - viabilità primaria di progetto
- n numero identificativo intervento
- viabilità secondaria esistente
- - - viabilità secondaria di progetto
- n numero identificativo intervento
-  attraversamento carrabile di progetto
- percorso ciclopedonale esistente
- - - percorso ciclopedonale di progetto
- · - · - percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
- verde attrezzato comunale esistente
- parco fluviale e verde attrezzato di progetto
- area produttiva soggetta a mitigazione ambientale
- · - · - intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale



■ Altri interventi sulla viabilità comunale

Il collegamento della provinciale S.Mauro Pilastrino con la provinciale Felisio (2)

Il PSC prevede, a sud di Solarolo, la realizzazione di una nuova viabilità di coronamento che, partendo dalla strada provinciale S.Mauro Pilastrino ed integrandosi ad adeguamenti di strade esistenti, supera la ferrovia con un nuovo sottopasso e si immette, attraversando la zona produttiva est, nella strada provinciale Felisio. La realizzazione dei nuovi tratti viari, di carattere esclusivamente comunale, in relazione sia all'ubicazione che alle tipologie di traffico intercettate, è a totale carico dei soggetti che trasformano le aree ad essi adiacenti; fa eccezione la realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario, cui si dovrà contribuire anche con finanziamenti pubblici.

Il collegamento della via Kennedy con la via Canaletta (3)

Il PSC prevede la realizzazione di una viabilità, calibrata per il solo traffico veicolare, che collega la via Kennedy con la via Canaletta e, con un sottopasso, attraversa la via Canale di Solarolo e il canale stesso. La realizzazione del nuovo tratto viario e del sottopasso è a totale carico dei soggetti che trasformano l'area ad esso adiacente.

■ Le dotazioni territoriali

Il percorso ciclopedonale e la valorizzazione del Canale dei Molini

La realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che, in ambito naturalistico, affianca lo storico Canale dei Molini lungo tutto il territorio di Solarolo e, da questo, prosegue poi verso Castel Bolognese, è l'occasione che il PSC intende sfruttare per estendere e connettere il sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti, per integrare le reti ecologiche e per incrementare la qualità e la quantità delle dotazioni territoriali; la progettazione esecutiva del percorso sarà affidata al POC, che dovrà garantire particolare attenzione agli aspetti naturalistici e di integrazione/riequilibrio ambientale, assicurandone, al tempo stesso, una agevole e funzionale fruibilità.

■ Gli interventi strategici di rilievo comunale

Il centro culturale polivalente e la nuova biblioteca (Id n. 44)

Attualmente la biblioteca di Solarolo è costretta in un piccolo edificio del centro storico che non permette alcuna previsione di ampliamento. Per rispondere alle esigenze di una comunità sempre più attenta agli aspetti culturali, il PSC propone il recupero di una struttura già esistente ipotizzando un intervento, da specificarsi nel POC, che permetta di realizzare sia una adeguata sede per la nuova biblioteca che un centro culturale polivalente, da destinare a molteplici attività di interesse generale, flessibile nelle destinazioni d'uso e nell'utilizzo, in funzione di future e molteplici esigenze.

■ La valorizzazione delle eccellenze

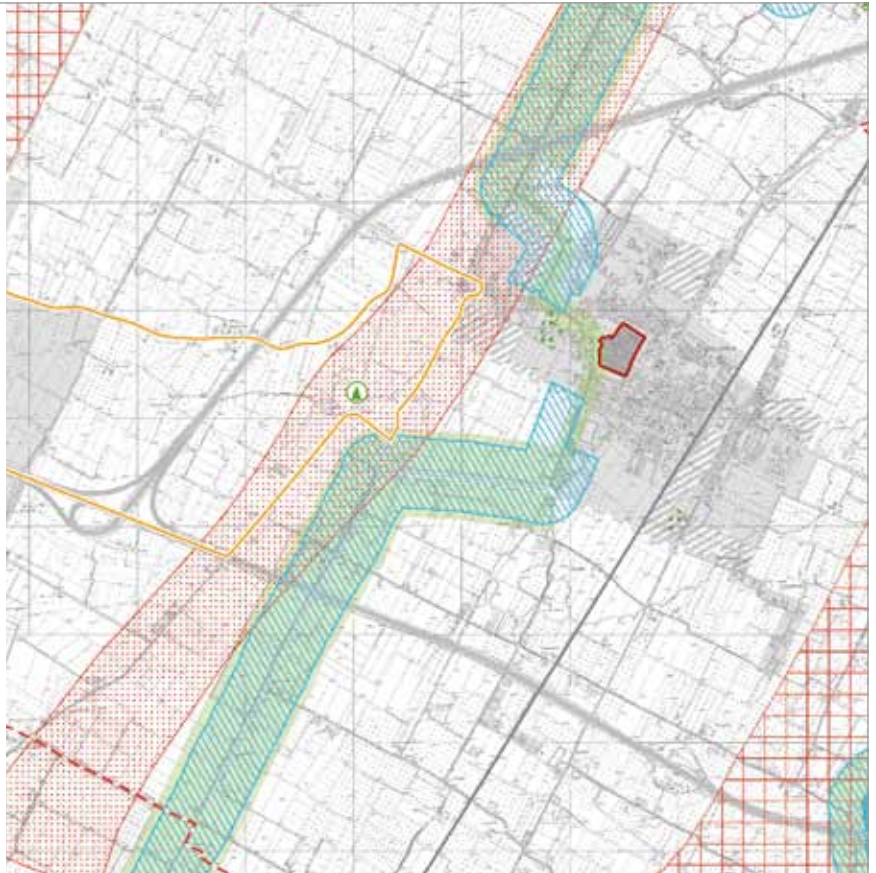
Le chiese e i cimiteri rappresentano una peculiarità che caratterizza fortemente il territorio di Solarolo; in una pianura da largo orizzonte sono luoghi di forte visibilità e quindi di orientamento. Lungo le strade quintarie e centuariali troviamo infatti le parrocchie di Felisio, San Mauro, Casanola, Gaiano, Castelnuovo e il santuario della Madonna della Salute.

Lungo la maglia centuriale è inoltre da evidenziare la presenza di cellette devozionali e cippi votivi. Poco, e in diverso stato di conservazione, è rimasto nella campagna solarolese di questi segni tangibili di devozione popolare un tempo presenti in quasi tutti i crocicchi o presso le ville private. Il Piano Strutturale li individua puntualmente, all'interno del Quadro Conoscitivo; spetterà poi al RUE dettare specifica disciplina che dovrà garantire la reale conservazione e valorizzazione di questi elementi puntuali d'interesse storico e documentale quale espressione della storia culturale della comunità.



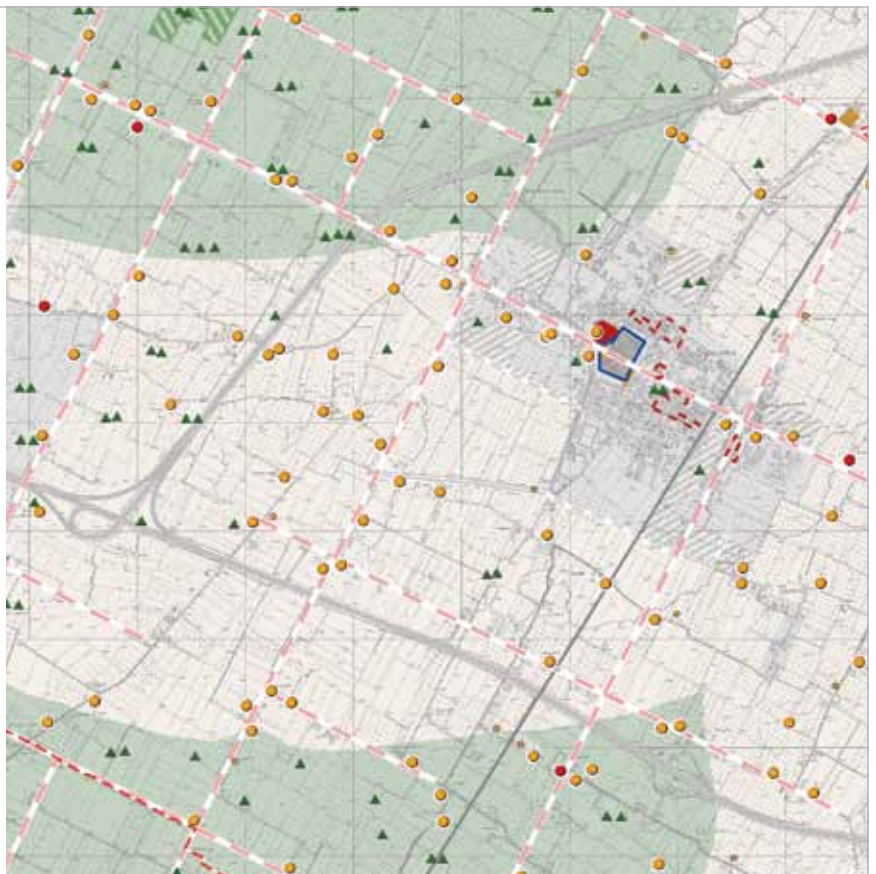
Aspetti condizionanti: natura e paesaggio

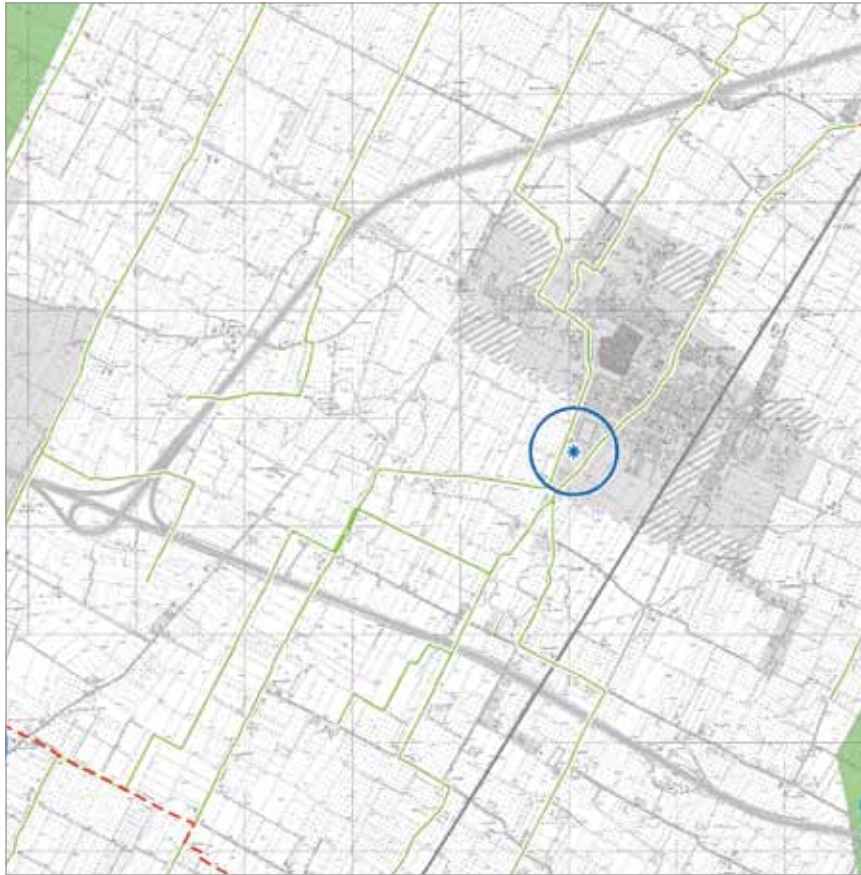
- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- Siti Rete Natura 2000 e beni di interesse paesaggistico
- SIC ⁽¹⁾
- SIC e ZPS ⁽¹⁾
- parchi e riserve naturali ⁽¹⁾
- aree forestali
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico ⁽¹⁾
- Tutela regionale, provinciale e comunale
- alberi monumentali
- zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ⁽²⁾
- zone di tutela naturalistica - di conservazione ⁽¹⁾
- zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione ⁽¹⁾
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- calanchi ⁽¹⁾
- dossi di ambito fluviale recente
- paleodossi di modesta rilevanza
- acquiferi carsici ⁽¹⁾
- sistema collinare ⁽¹⁾
- crinali spartiacque minori ⁽¹⁾
- aree studio ⁽¹⁾
- aree di cava e/o di pertinenza (PIAE) ⁽¹⁾
- singolarità geologiche



Aspetti condizionanti: storia e archeologia

- territorio pianificato
- ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- nucleo di interesse storico in ambito extraurbano ⁽¹⁾
- Tutela del patrimonio archeologico
- complessi archeologici ⁽¹⁾
- area di concentrazione di materiali archeologici
- zona di alta potenzialità archeologica
- zona di media potenzialità archeologica
- zona di bassa potenzialità archeologica
- attestazioni archeologiche
- Tutela del patrimonio storico
- elementi dell'impianto storico della centuriazione
- zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione ⁽¹⁾
- viabilità storica ⁽¹⁾
- edificio di valore storico architettonico
- edificio di parziale valore storico architettonico
- edificio di valore culturale testimoniale
- edificio di parziale valore culturale testimoniale
- edificio del secondo '900 di valore culturale testimoniale ⁽¹⁾
- ambito di marcata conservazione
- ambito di parziale conservazione ⁽¹⁾
- Immobili e beni tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004
- vincolo diretto
- vincolo indiretto
- vincolo ipso jure





Aspetti condizionanti: sicurezza del territorio

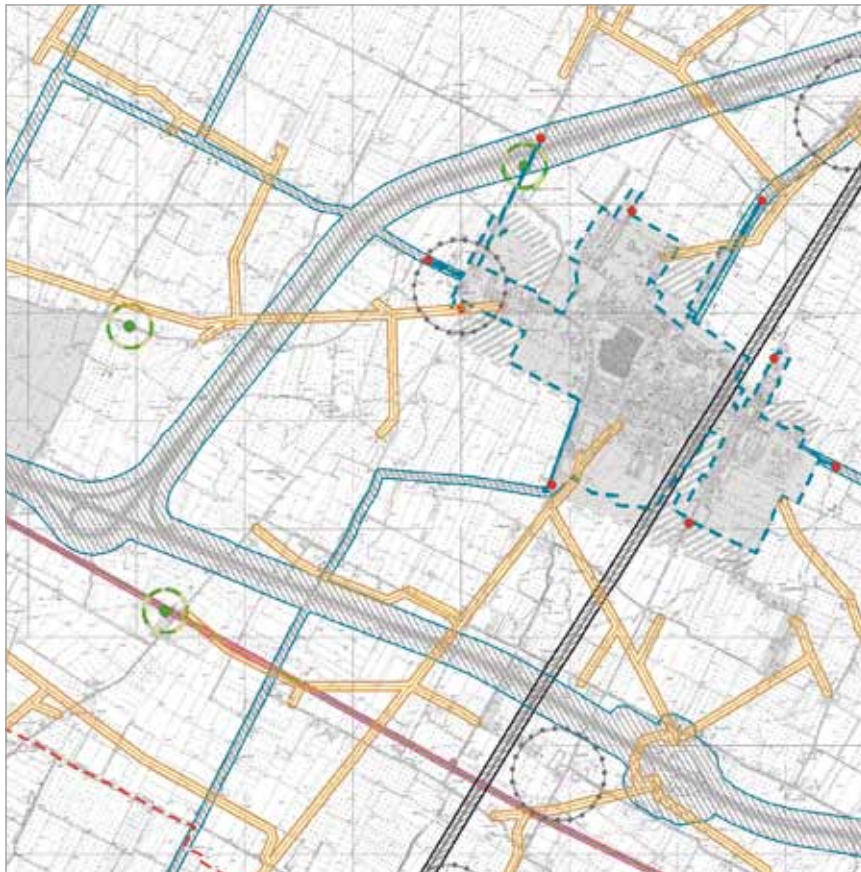
- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico
- limite di competenza diverse autorità di bacino ⁽²⁾
- limite di competenza diversi consorzi di bonifica ⁽¹⁾
- fasce di asservimento canali e scoli
- ▤ zone a vincolo idrogeologico ⁽¹⁾

Rischio idraulico e rischio da frana

- fasce di pertinenza fluviale e localizzazione interventi ⁽²⁾
- fasce di pertinenza fluviale
- ▤ aree ad alta probabilità di inondazione ⁽²⁾
- ▤ aree a moderata probabilità di inondazione ⁽¹⁾
- distanze di rispetto dai corpi arginali ⁽¹⁾
- R1 - rischio da frana moderato ⁽¹⁾
- R2 - rischio da frana medio ⁽¹⁾
- R3 - rischio da frana elevato ⁽¹⁾
- R4 - rischio da frana molto elevato ⁽¹⁾
- abitati da consolidare ⁽¹⁾
- ▤ unità non idonee ad usi urbanistici ⁽¹⁾
- ▤ unità da sottoporre a verifica ⁽¹⁾

Rischio idrogeologico e tutela acque

- deposito di frana attiva ⁽¹⁾
- deposito di frana quiescente ⁽¹⁾
- ▤ protezione della qualità delle acque sotterranee ⁽¹⁾
- salvaguardia acque destinate al consumo umano
- ▤ zone di rispetto delle falde di uso termale ⁽¹⁾



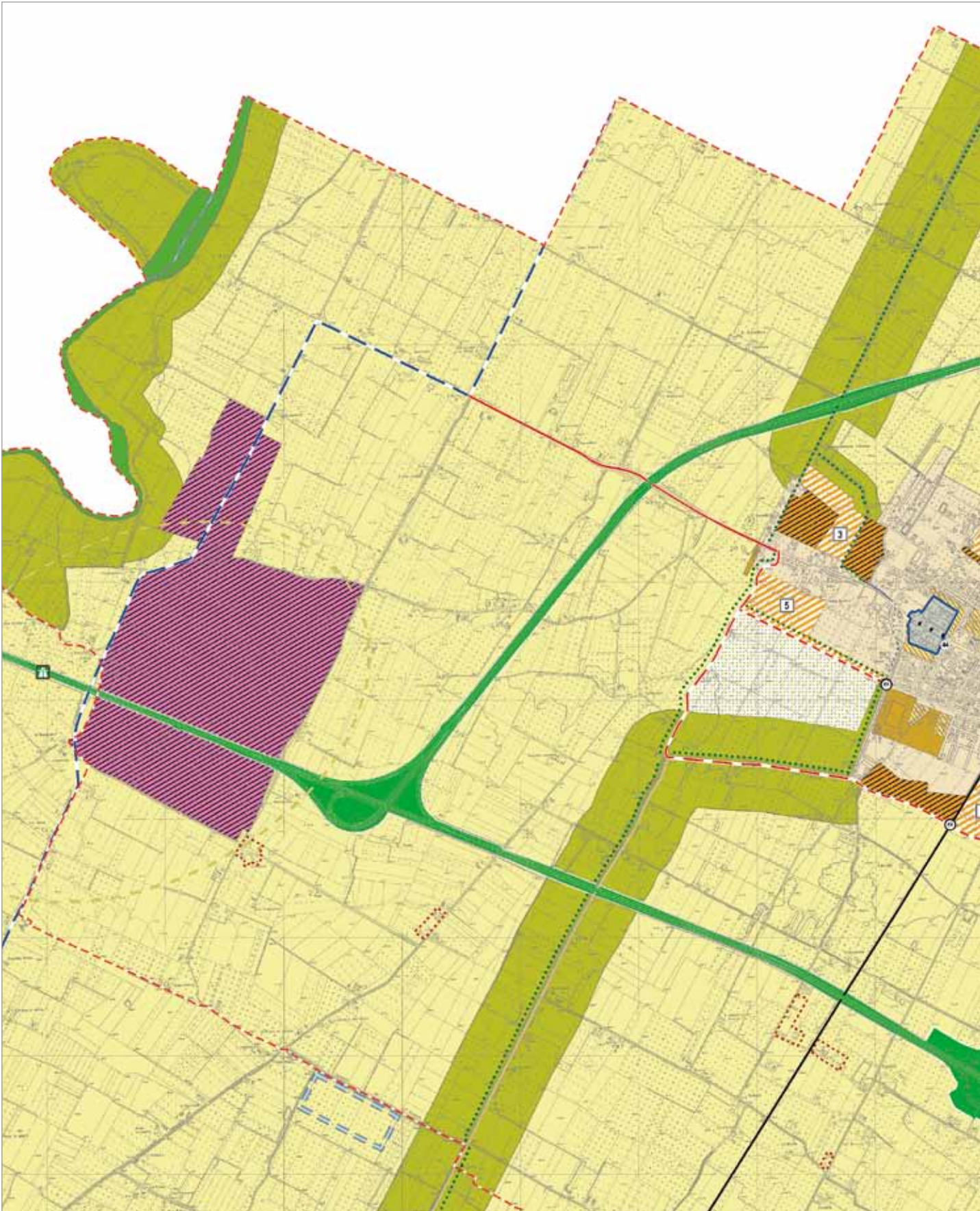
Aspetti condizionanti: impianti e infrastrutture

- territorio pianificato
- ▨ ambiti di nuova previsione del PSC
- centro storico

Fasce di tutela, rispetto e asservimento

- ▤ fascia di rispetto stradale
- ▤ delimitazione centro abitato
- tritico di località
- ▤ fascia di rispetto ferroviario
- fascia di rispetto cimiteriale
- ▤ fascia di rispetto depuratore
- ▤ depuratore principale ⁽¹⁾
- fascia di asservimento acquedotto ⁽¹⁾
- fascia di asservimento gasdotto
- condotta SNAM
- fascia di rispetto elettrodotto
- linea 380 kV ⁽¹⁾
- linea 132 kV ⁽¹⁾
- linea 15 kV
- linea 132 kV - cavo interrato ⁽¹⁾
- ▤ cabina elettrica primaria ⁽¹⁾
- ▤ fascia di ambientazione impianti radio TV
- stazione radio ⁽¹⁾
- stazione radio da delocalizzare ⁽¹⁾
- ▲ stazione radio TV ⁽¹⁾
- ▲ stazione TV ⁽¹⁾
- stabilimento a rischio di incidente rilevante ⁽¹⁾

note: ⁽¹⁾ tematismo non presente nel comune di Solarolo - ⁽²⁾ tematismo non visibile in tavola





Territorio urbanizzato

- centro storico
- ambito prod. comunale
- ambito prod. comunale da riqualificare ⁽¹⁾
- polo funzionale ⁽¹⁾
- ambito urbano consolidato
- ambito prod. sovracomunale ⁽¹⁾
- ambito turistico-ricettivo ⁽¹⁾

Territorio urbanizzabile già pianificato da PRG

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali ⁽¹⁾
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali

Territorio urbanizzabile di nuova previsione da PSC

- ambito insediamenti residenziali
- ambito insediamenti prod. comunali
- ambito insediamenti turistico-ricettivi ⁽¹⁾
- ambito insediamenti integrati ⁽¹⁾
- ambito insediamenti prod. sovracomunali ⁽¹⁾
- identificativo ambito nuovi insediamenti

Territorio rurale

- area di valore naturale e ambientale
- ambito agricolo di rilievo paesaggistico ⁽¹⁾
- ambito alta vocazione produttiva agricola
- ambito di interesse paesaggistico
- ambito di valorizzazione paesaggistica ⁽¹⁾
- ambito agricolo periurbano

Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- area di valorizzazione turistico-ricettiva ⁽¹⁾
- agglomerato residenziale extraurbano
- ampliamento locale alle attività sportive ⁽¹⁾
- fronte di ampliamento attività insediate ⁽¹⁾
- area paesaggisticamente incompatibile ⁽¹⁾
- intervento strategico puntuale
- area rurale a specifica normativa ⁽¹⁾
- nucleo storico extraurbano ⁽¹⁾
- ampliamento locale alle attività termali ⁽¹⁾
- cono ottico da salvaguardare ⁽¹⁾
- asse commerciale da valorizzare

Dotazioni territoriali

Dotazioni e infrastrutture di maggior rilevanza

- spazio collettivo comunale
- parco fluviale ⁽¹⁾
- attrezzatura tecnologica ⁽¹⁾

Dotazioni strutturali esistenti

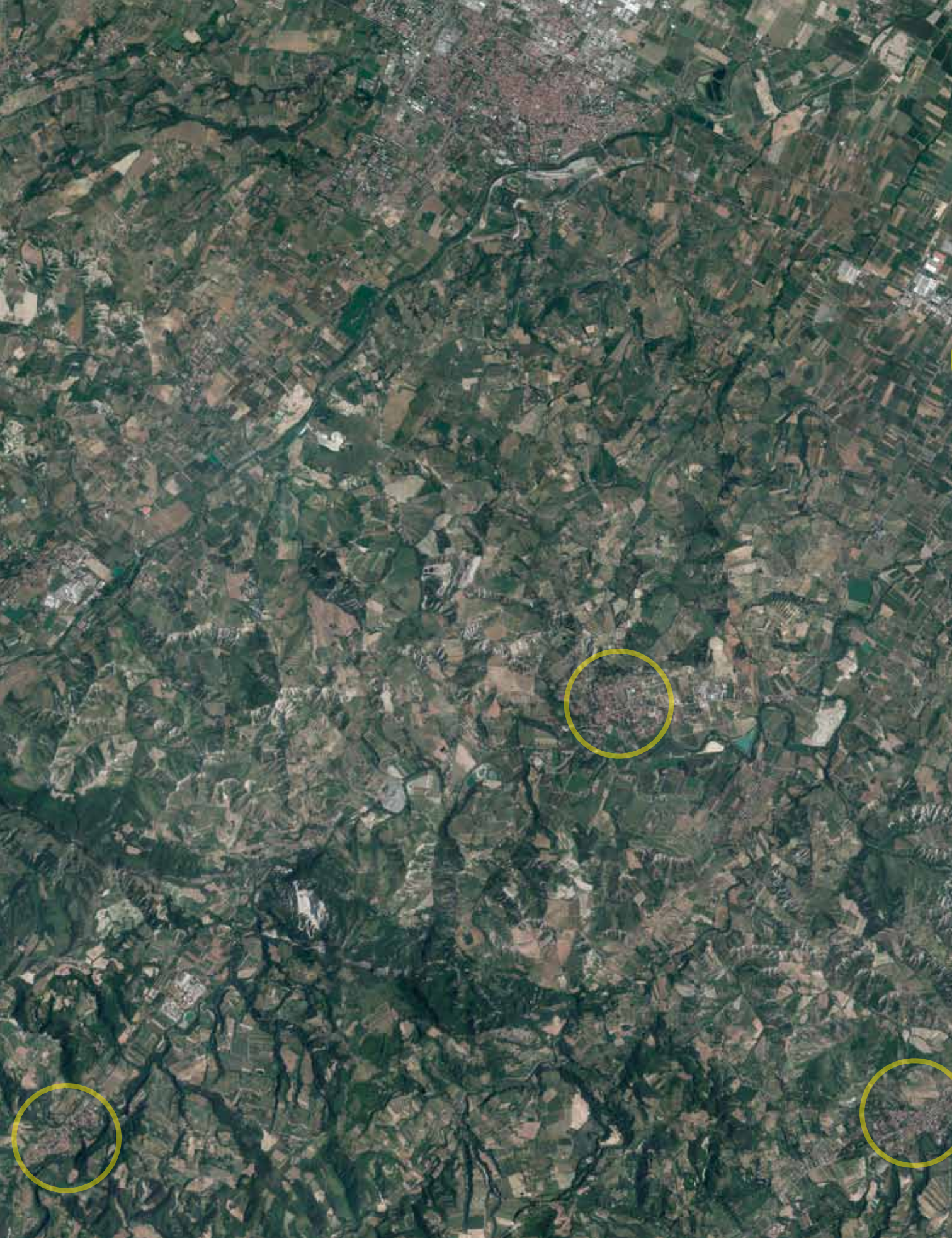
- spazio collettivo sovracomunale ⁽¹⁾
- attrezzatura tecnologica
- parcheggio sovracomunale ⁽¹⁾
- spazio collettivo comunale
- dotazione ambientale sovracomunale ⁽¹⁾

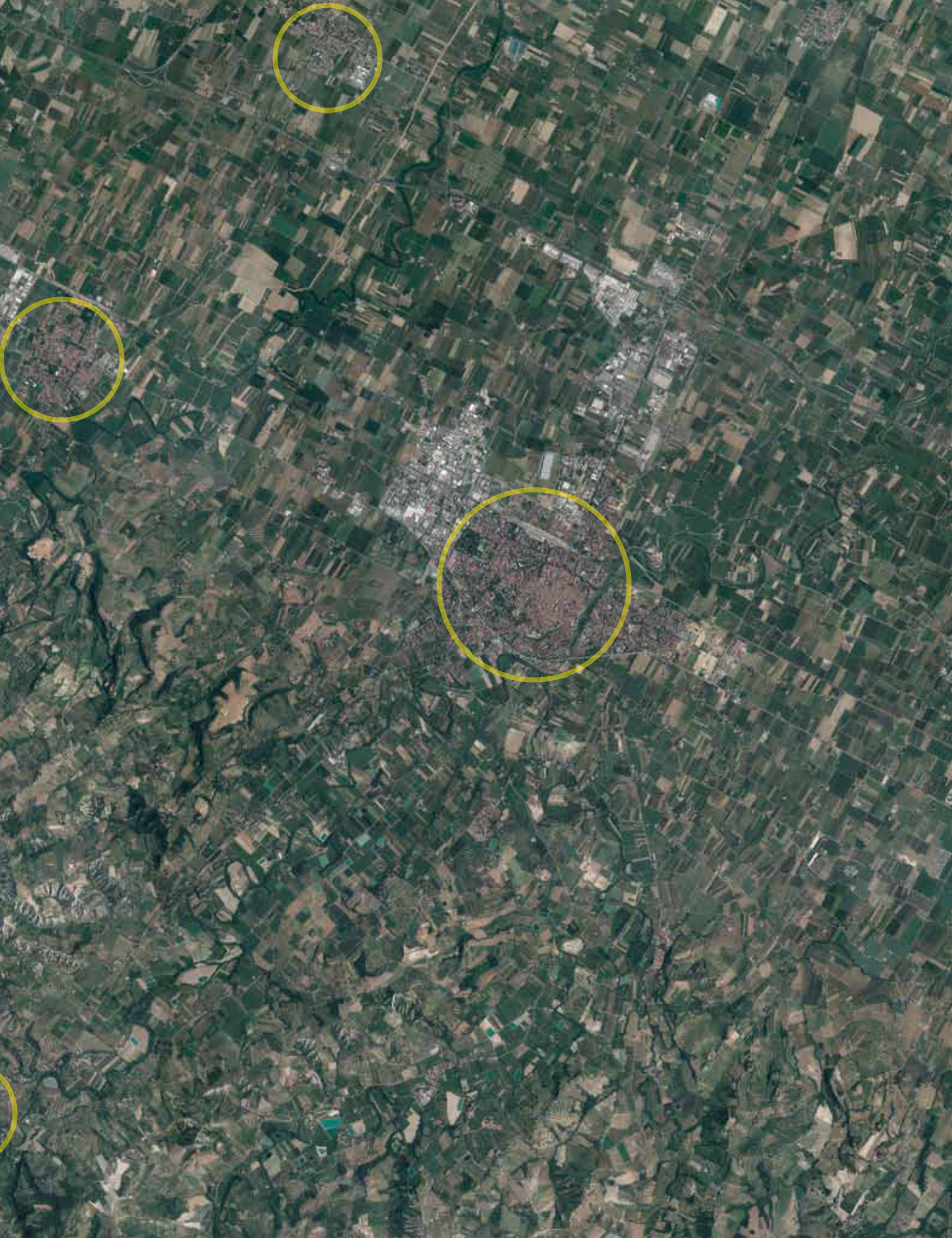
Dotazioni strutturali previste

- spazio collettivo comunale ⁽¹⁾
- mitigazione e riequilibrio ambientale
- cassa di espansione ⁽¹⁾
- impianto smaltimento rifiuti ⁽¹⁾
- parco extraurbano ⁽¹⁾
- percorso ciclopeditonale naturalistico
- bacino di laminazione ⁽¹⁾

Infrastrutture per la mobilità

- autostrada
- viabilità primaria esistente ⁽¹⁾
- adeguamento viabilità primaria
- viabilità primaria di progetto ⁽¹⁾
- rete ferroviaria esistente
- percorso ciclopeditonale esistente
- casello autostradale esistente ⁽¹⁾
- scalo merci da dismettere ⁽¹⁾
- attraversamento ciclopeditonale di progetto ⁽¹⁾
- piazza-collegamento in quota ⁽¹⁾
- attuazione con accordo intercomunale
- viabilità secondaria esistente
- adeguamento viabilità secondaria
- viabilità secondaria di progetto
- tratto ferroviario di progetto ⁽¹⁾
- percorso ciclopeditonale di progetto
- casello autostradale di progetto
- scalo merci di progetto ⁽¹⁾
- attraversamento carrabile di progetto





UNA ESPERIENZA URBANISTICA
ASSOCIATA

PSC

PIANO STRUTTURALE DEI
COMUNI DELLA ROMAGNA FAENTINA

