

FALANZA

PR
2000

PRG 2000

IL PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI FAENZA



Comune di Faenza - Settore Territorio



Faenza PRG 2000

**I principi e
le scelte urbanistiche**

a cura di
**Mauro Benericetti
Ennio Nonni**

Tipolitografia MF Faenza

Fotografie:

**Archivio Urbanistica -
Settore Territorio**

Le fotografie aeree, salvo diversa indicazione, sono state realizzate da Mauro Benericetti (concessione S.M.A. n° 008 del 31.3.1998)

Il volume è stato realizzato dal Comune di Faenza

Progetto grafico:

**Mauro Benericetti
Paolo Gianesi**

Videoimpaginazione:

**Fotomeccanica Campana
Faenza**

Stampa:

**Tipolitografia MF
Faenza**

© COMUNE DI FAENZA, 2000

Tutti i diritti sono riservati. Divieto di riproduzione anche parziale con qualsiasi mezzo effettuata.

Settore Territorio
Via Zanelli 4 - I 48018 Faenza
<http://www.comune.faenza.ra.it>
e-mail: comuneterritorio@faenza.provincia.ra.it

*Copertina su disegno di
Ugo Nespolo, 2000*

*Il PRG di Faenza è stato realizzato nel
corso del mandato amministrativo di
Enrico De Giovanni, Sindaco di Faenza
dal 12 giugno 1994 al 30 aprile 1999*

Alla redazione del Piano Regolatore Generale di Faenza hanno partecipato:

Consulenti Urbanistici

Leonardo Benevolo
Roberto D'Agostino

Progettisti

Ennio Nonni
Mauro Benericetti
Giovanni Alboni
Oliviero Ponti
Franco Emiliani

Consulenza giuridica

Mario Viviani
Deanna Bellini

Valutazioni ambientali di compatibilità urbanistica

C.E.T. SCARL Trento:

Roberto Colombo
Piero Mattioli
Andrea Vinante
Paolo Rigoni

Consulenze geologiche

Stefano Marabini (P.R.G.)
Germano Ortelli (trasformazione area Neri)

Valutazioni stratigrafiche per la carta delle potenzialità archeologiche

Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna:

Mirella Marini Calvani, *Soprintendente*
Chiara Guarnieri, *Funzionario di zona*

Collaboratori archeologi:

Simonetta Minguzzi
Giovanna Montevecchi
Claudio Negrelli

Contributo per la tutela del patrimonio storico - architettonico - ambientale

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Ravenna:

Anna Maria Iannucci, *Soprintendente*
Emilio Roberto Agostinelli, *Funzionario di zona*

Contributi per la viabilità

Pier Domenico Casadio

Il Piano Regolatore Generale '96 è stato approvato dalla Giunta Provinciale di Ravenna con atto n° 397/22571 del 29 aprile 1998.

Foto in alto: la sede del Settore Territorio in via Zanelli.



Contributi per il Sistema della mobilità

Polinomia s.r.l. Milano:
Alfredo Druifuca
Giorgio Rendo
Luigi Torriani

Contributi per il Parco fluviale

Monica Zauli

Valutazione degli scenari di sviluppo

Claudio Facchini

Gruppo di lavoro e apporti tecnici

Lucio Angelini - *elaborazioni normative*
Vittorio Maggi - *elaborazioni grafiche analisi e progetto, schede normative centro storico, indagine edifici di valore*
Roberto Avveduti, Stefano Lega - *elaborazione progetto P.R.G. cartografia scala 1:5000 ed elaborazioni cartografia digitalizzata*
Cinzia Neri - *elaborazione piano paesistico e vincoli normativi, cartografia e predisposizione schede tecniche normative PRG*
Tiziana Piancastelli, Claudia Lanzoni - *Composizione ed elaborazione Norme di Attuazione e Relazione illustrativa generale.*

Supporto informatico

CORE Soluzioni Informatiche s.r.l. Bologna
elaborazioni cartografia numerica Centro Storico
Chiara Cavalli, *responsabile progetto informatico*
Mauro Benericetti, *responsabile sottoprogetto Sistema Informativo Territoriale*

Rilievi aerofotogrammetrici

Impresa Rossi s.r.l. Brescia, *aerofotogrammetria centro storico e zona urbana, riprese aeree per rilievo aerofotogrammetrico, produzione cartografia numerica e quotata area centro storico, ingrandimenti fotografici a colori scala 1:500 (centro storico) e 1:2000 (zona urbana)*

Alla redazione delle controdeduzioni hanno collaborato inoltre:

Silvia Laghi, Catia Neri, Simona Scattolin - *elaborazioni progettuali e istruttoria preliminare*
Raffaello Gisondi, *elaborazioni normative*

INDICE

1	<u>Il nuovo piano regolatore</u>	
	Le premesse - di Claudio Casadio, Sindaco di Faenza	pag. 9
2	<u>La filosofia del piano</u>	
	di Luigi Cipriani, Assessore all'Urbanistica	pag. 13
3	<u>La conoscenza del territorio</u>	
	3.1 - La città visibile	pag. 19
	3.2 - I siti archeologici	pag. 36
	3.3 - Le singolarità geologiche	pag. 48
	3.4 - Gli elementi che caratterizzano il paesaggio	pag. 58
	3.5 - Gli edifici e manufatti di particolare interesse documentario	pag. 62
4	<u>Una strategia ecologica per la città</u>	
	4.1 - La valutazione di compatibilità	pag. 67
	4.2 - Il sistema del verde	pag. 72
	4.3 - La qualità della nuova architettura	pag. 78
	4.4 - La promozione della bioedilizia	pag. 80
	4.5 - Una città senza barriere	pag. 83
	4.6 - Gli insediamenti incompatibili	pag. 84
	4.7 - Un freno all'impermeabilità dei suoli	pag. 87
5	<u>Città e campagna</u>	
	5.1 - I limiti della città: i confini	pag. 91
	5.2 - Il sistema urbano	pag. 91
	5.3 - Il sistema dei parchi	pag. 92
	5.4 - Le aree agricole di tutela	pag. 94
6	<u>Il sistema insediativo</u>	
	6.1 - Il lavoro	pag. 107
	6.2 - La casa	pag. 110
	6.3 - I servizi	pag. 116
7	<u>La mobilità</u>	
	7.1 - La grande viabilità	pag. 119
	7.2 - La viabilità interna	pag. 122
	7.3 - Le piste ciclabili	pag. 123
	7.4 - Il sistema dei parcheggi	pag. 125
	7.5 - La ferrovia	pag. 126

8	<u>I luoghi del piano</u>	
8.1 -	Il centro antico e il sistema delle mura	pag. 129
8.2 -	La periferia (trasformazione e conservazione)	pag. 156
8.3 -	Il parco industriale	pag. 159
8.4 -	Il parco fluviale	pag. 160
8.5 -	I centri minori	pag. 164
8.6 -	Gli ingressi alla città	pag. 169
8.7 -	La campagna	pag. 169
8.8 -	Il nuovo centro fieristico	pag. 174
8.9 -	Il parco scientifico tecnologico	pag. 176
8.10 -	La stazione e il nuovo scalo merci	pag. 189
9	<u>Le nuove procedure per l'attuazione del PRG</u>	
9.1 -	Le nuove regole: i patti operativi	pag. 191
9.2 -	I servizi dove servono: lo standard a distanza	pag. 200
9.3 -	Le nuove trasformazioni urbanistiche	pag. 204
9.4 -	Gli incentivi per una maggiore qualità degli insediamenti	pag. 208
10	<u>Criteri adottati per il dimensionamento del Piano</u>	
10.1 -	Quadro di riferimento programmatico: scenari di sviluppo	pag. 223
10.2 -	Il dimensionamento industriale	pag. 238
10.3 -	Il dimensionamento residenziale	pag. 238
10.4 -	Il dimensionamento dei servizi	pag. 249
11	<u>I nuovi limiti del piano la valutazione di compatibilità</u>	
11.1 -	Le novità delle norme di PRG	pag. 257
11.2 -	I nuovi parametri edilizi	pag. 263
11.3 -	Le destinazioni d'uso	pag. 270
11.4 -	I limiti delle trasformazioni	pag. 273
12	<u>Conclusioni</u>	pag. 277
13	<u>La prima attuazione del PRG</u>	
	di Ennio Nonni	pag. 281
	 <u>TAVOLE A COLORI</u>	 pag. 291
14	<u>Appendice</u>	
	La bioarchitettura nel PRG di Faenza	pag. 345

Il nuovo piano regolatore: le premesse

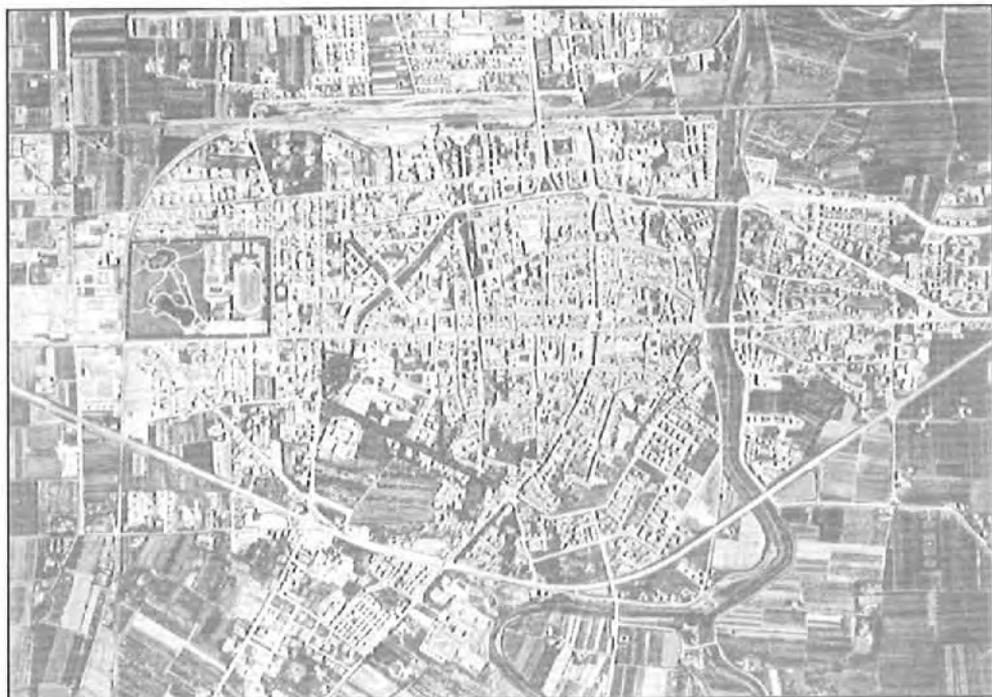
Claudio Casadio, Sindaco di Faenza

Il progetto urbanistico proposto si qualifica come un nuovo piano regolatore per la città di Faenza.

La qualità e diversità delle scelte, i nuovi sistemi di gestione e di compatibilità modificano di fatto la precedente strumentazione urbanistica che aveva individuato nel parametro quantitativo l'unica regola certa per definire i limiti delle trasformazioni.

L'impostazione del nuovo piano si orienta invece, nel rispetto della pianificazione paesistica Regionale, sulla complessità, integrazione e qualità delle azioni, in sintonia con il documento

Foto aerea del 1990.



programmatico di legislatura, approvato dal Consiglio Comunale di Faenza il 27 giugno 1994.

La strategia adottata è coerente con i richiami di tale documento; infatti:

- punta ad uno sviluppo sostenibile, eco-compatibile, mediante una politica attiva di difesa e valorizzazione ambientale.
- attua una crescita ordinata ed equilibrata, che salvaguarda e valorizza l'ambiente, attenta alla città ed al forese, basata sulla qualità e non sulla quantità.
- persegue la politica di tutela, di salvaguardia e di recupero del centro storico, estendendo questi concetti ad altre aree di pregio, ai contenitori urbani e al patrimonio rurale.
- si attiva per la riqualificazione delle periferie (in particolare del quartiere Centro Nord), puntando al recupero ed alla ricucitura del territorio già urbanizzato, piuttosto che ad una sua espansione, attraverso una semplificazione e razionalizzazione del disegno urbano che ridefinisce gli interventi in rapporto alle concrete esigenze della popolazione.
- individua nel sistema del verde, dei viali, delle piste ciclabili, dei corridoi ecologici, i punti di forza che più di ogni altro qualificano la FAENZA del futuro.
- mette a disposizione una quantità di aree produttive, atte a soddisfare le esigenze insediative delle aziende, con tipologie e dimensioni diversificate. Le scelte di dettaglio e di trasformazione urbanistica sono congruenti, nella sostanza, con il "documento di indirizzi e proposte" approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 6 ottobre 1994.



Foto aerea del dopoguerra

E' evidente, visti le premesse e gli obiettivi di questo piano, che il P.R.G. del 1980 non rispondeva più da anni alle nuove esigenze della città di Faenza.

Valga, come esempio, la rigida normativa e l'esasperato zoning del precedente piano, che viene modificato, oggi, con norme-guida di opportunità ed incentivi per favorire la qualità degli interventi e la integrazione generalizzata delle funzioni.

Faenza, comunque, è una città equilibrata; pur interessata da gravi, ma circoscritti problemi ambientali, non è coinvolta da irreversibili fenomeni di degrado urbano ed è dotata di una quantità di servizi pubblici, assicurata dai precedenti piani, ampiamente maggiore di quella che si riscontra in città vicine.

Faenza è una città ricca in cui si fondono e si bilanciano la grande industria e l'artigianato produttivo, l'agricoltura e le industrie di trasformazione, il commercio e le lavorazioni artistiche, le attività di ricerca e il turismo culturale.

Faenza occupa anche una posizione paesaggistica privilegiata, sorgendo nel punto in cui la pianura si fonde con le prime propaggini della collina, e risulta altresì ottimamente collegata alla rete di trasporti pubblici e privati.

Stante questa premessa, il piano si pone l'obiettivo di rispondere alle aspettative di qualità, di riassetto, di ricucitura, di recupero, in netta alternativa ad ulteriori e improbabili crescite illimitate della città.

Le previsioni insediative del P.R.G. del 1980 sono state quasi totalmente realizzate, sia per la residenza che per le aree produttive; non altrettanto si può dire per i servizi pubblici, di cui il P.R.G. '80 aveva previsto la realizzazione previo esproprio generalizzato delle aree. Solo i servizi (in particolare il verde) legati a trasformazioni residenziali o produttive hanno trovato attuazione, a dimostrazione della necessità di inventare nuove regole di edificabilità che consentano, in un rinnovato rapporto fra pubblico e privato, la contemporanea realizzazione degli spazi pubblici, per affidare poi alla soluzione espropriativa solo i casi più eclatanti.

E' evidente che, per ipotizzare le possibili trasformazioni urbanistiche, occorre dotarsi di ulteriori strumenti di conoscenza rispetto a quelli tradizionalmente richiesti e adottati nella pianificazione del territorio.

Le scelte di PRG e le regole sulle trasformazioni hanno preso forma contestualmente allo studio sulle potenzialità archeologiche del centro antico, alle elaborazioni del Piano Generale del Traffico urbano, alla analisi geologica estesa all'intero territorio comunale (e non finalizzata unicamente alla verifica di fattibilità delle trasformazioni) e all'analisi di compatibilità ambientale del PRG.

Le elaborazioni di cui sopra sono state oggetto di consulenze specialistiche che si sono coordinate con la progettazione urbanistica. Gli elementi costitutivi del Piano Regolatore generale previsti dall'art. 48 della L.U.R n°47/78 sono stati integrati proprio

per tener conto delle problematiche attuali che sono certamente diverse da quelle del 1980, quando venne elaborata la legge urbanistica regionale. In calce a questa premessa si precisa ulteriormente che il Prg è stato redatto nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e, in particolare, del Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna la cui ultima stesura è stata approvata dalla Giunta Regionale n. 540 del 26/03/96.

Per quanto concerne il livello urbanistico, a cui il PRG fa riferimento, risulta evidente che la strategia con la quale si intende dare attuazione al ruolo di Comune Capo-area riguarda il sistema della mobilità; infatti, nuovi assi di circonvallazione, il migliorato collegamento con i comuni della collina, il potenziamento del nodo autostradale, lo spostamento dello scalo merci e della stazione autocorriere e il più agevole collegamento con Ravenna, attraverso la liberalizzazione dell'A14 Bis, consentono di fare convergere su Faenza nuovi interessi di tipo culturale, turistico, produttivo, abitativo. L'ipotesi di una nuova collocazione della struttura fieristica (piccola e flessibile) vicino all'autostrada e il progetto per la creazione a Faenza del Parco Scientifico-tecnologico in ampliamento delle esistenti strutture e in vicinanza del nuovo scalo merci, rispondono ad una visione allargata delle tematiche locali che, in questo caso, potrebbero rivestire una importanza che supera i confini provinciali. Il PRG riprende e conferma molti temi, in alcuni casi sviluppando anche ipotesi progettuali, come nel caso del canal Naviglio Zanelli, del Parco Fluviale e dell'azienda agricola comunale. In altri casi, saranno le azioni politiche intraprese durante la fase della gestione a promuovere ulteriori sinergie che il PRG, pur se indirettamente, pone sul tappeto, come ad esempio i fondamentali aspetti legati alla cultura e al turismo che rappresentano il vero motore per la identificazione di Faenza come Comune Capo-area.

Aspetti che si possono sintetizzare in alcune iniziative quali:

- il rilancio internazionale del Museo delle Ceramiche;
- le manifestazioni internazionali della ceramica d'arte;
- il parco delle cicogne;
- il turismo golfistico;
- il Palio del Niballo;
- le manifestazioni culturali del Teatro Masini;
- la valorizzazione della biblioteca comunale;
- la realizzazione della pinacoteca antica e moderna;
- la realizzazione del Museo archeologico;
- la valorizzazione del circuito per motocross - Monti Coralli;
- la valorizzazione della Palestra di lotta.

E' necessario ulteriormente evidenziare, come emerge dagli elaborati di pianificazione, come la città di Faenza punti ad elevarsi a città simbolo del neoclassicismo italiano con la valorizzazione culturale e turistica di un patrimonio architettonico del '700 e '800 unico per quantità e qualità.

2 La filosofia del piano

Luigi Cipriani, Assessore all'Urbanistica

Un piano che offra opportunità ed incentivi doveva superare in primo luogo le usuali tecniche di approccio al progetto.

Abbandonando le scelte urbanistiche dei vecchi piani, le aree libere, in funzione degli indirizzi assunti, sono state ricomprese, estrapolando quelle necessarie per i servizi pubblici, nel grande contenitore delle aree da trasformare.

Tali aree costituiscono, con le opportune graduazioni nel tempo, le grandi opportunità del piano, in grado di generare nuove risorse, nuovi servizi pubblici, nuovi valori, nel rispetto di un progetto e di un chiaro **obiettivo finale: nell'interesse pubblico della città, rimettere in gioco le sinergie potenziali per produrre, da una parte, reddito e nuovi interventi e, dall'altra, nuove occasioni di riqualificazione in un rinnovato rapporto fra operatore privato ed ente pubblico.**

Sono gli indirizzi di progetto gli unici punti di riferimento che dettano le regole delle trasformazioni. **Pochi indirizzi chiari per assicurare l'interesse pubblico e la grande qualità della trasformazione e un'ampia gamma di opportunità ed incentivi a cui l'operatore privato può accedere in un quadro di regole certe.**

Un progetto di questo tipo doveva necessariamente abbandonare (in questa fase solo concettualmente, in attesa di procedere alla completa informatizzazione) il cosiddetto disegno di piano "a retini".

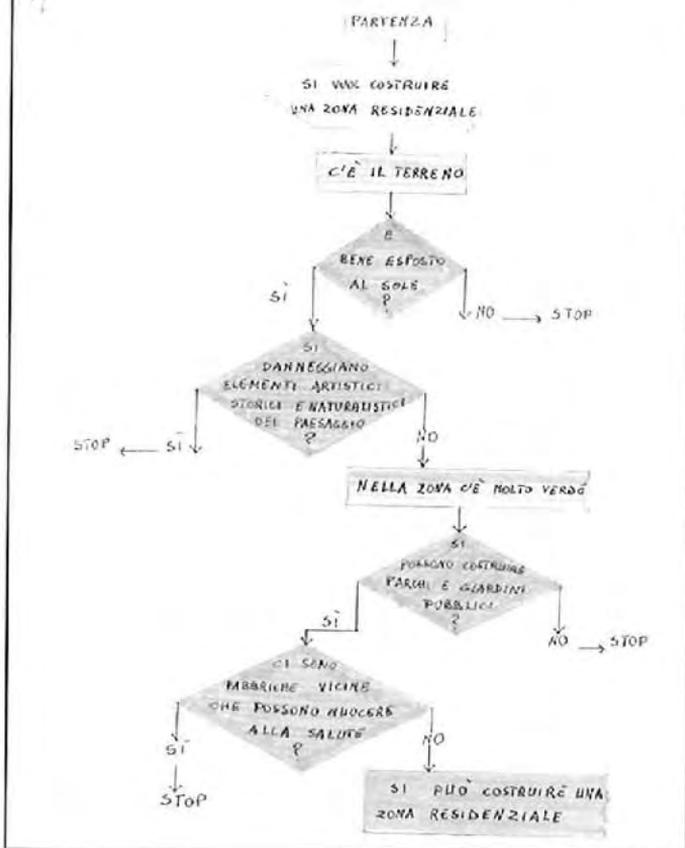
Tecnica, questa, che, dal dopoguerra ad oggi; anche a Faenza ha contribuito ad atrofizzare la secolare abitudine di pensare al territorio in termini di complessità spaziale.

Quello che spontaneamente avveniva fino ai primi del '900, con la classica costruzione della città antica in cui pubblico e privato trovavano elementi di fusione e di sintesi (la strada, il portico, l'affaccio), è stato sostituito dai razionali modelli di

I servizi pubblici non realizzati nel PRG '80

pag. 293

ROMPICAPPO: IL GIOCO DELL'URBANISTA

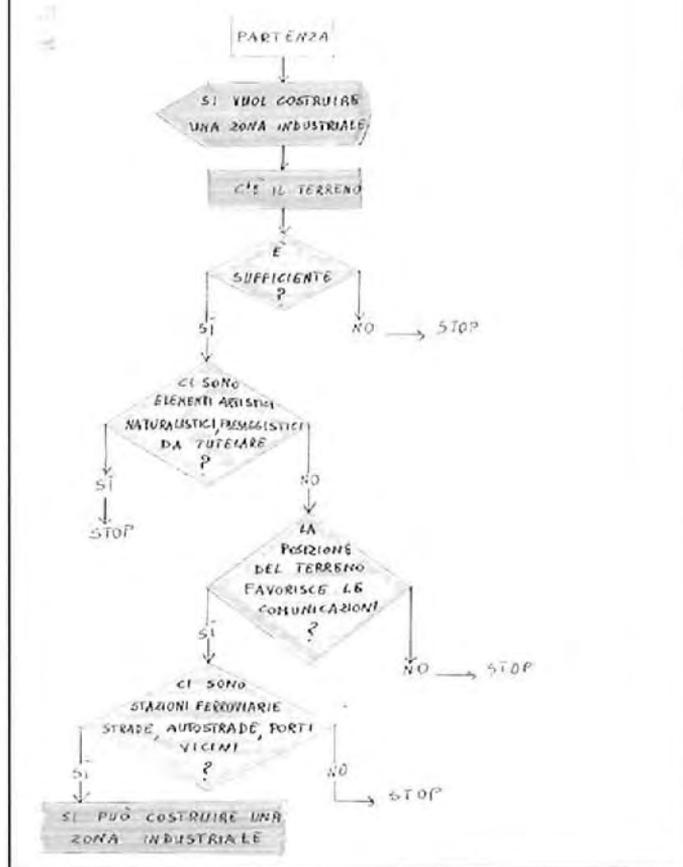


Elaborati prodotti dagli alunni della Scuola Elementare "Martiri di Cefalonia" - V Circolo - nell'ambito del "Progetto di educazione ambientale: La città" promosso e sostenuto dalla Amministrazione Comunale di Faenza.

contabilizzazione urbanistica che hanno troppo spesso esasperato il contenzioso, finendo con il contrapporre l'interesse pubblico a quello privato e limitandosi, di frequente, agli aspetti quantitativi a scapito di quelli qualitativi. Il piano si pone l'obiettivo di riscoprire anche concettualmente, i temi della costruzione ottocentesca della città. Il punto di forza è "Il progetto"; progetto che viene sintetizzato in schede esplicative individuando, già ora, le possibili variazioni in corso di gestione, per escludere il ricorso a defatiganti varianti urbanistiche.

Varianti che possono essere comunque attivate durante la gestione del Piano quando è necessario apportare correttivi in sintonia con le linee di indirizzo proposte. Varianti necessarie e opportune per adeguare il Piano alle mutate esigenze della società faentina. Si è coscienti fin da ora che il Piano non prefigura la "città ideale" del futuro dove (come la storia insegna) la rigidità del mosaico non ammette variazioni al tema. Il Piano invece, al di fuori di ogni limite temporale, offre solo un percorso per la tra-

COMPILAZIONE: IL GIOCO DELL'URBANISTA



Elaborati prodotti dagli alunni della Scuola Elementare "Martiri di Cefalonia" - V Circolo - nell'ambito del "Progetto di educazione ambientale: La città" promosso e sostenuto dalla Amministrazione Comunale di Faenza.

sformazione qualitativa degli spazi.

Se, nel capoluogo, tutti gli spazi liberi vengono sottoposti a regole di trasformazione (o di tutela), quelli costruiti rappresentano la città consolidata, da modificare certamente, ma con altre regole.

Soprattutto a questi spazi già costruiti viene offerta la possibilità di riqualificarsi mediante incentivi residenziali (azzerando la monofunzionalità delle zone omogenee tradizionali), contestualmente al reperimento di servizi da cedere anche a distanza in sintonia con il progetto dei servizi pubblici.

Il progetto del "sistema del verde" rappresenta il servizio pubblico per eccellenza, specialmente nel punto in cui avvolge la città costruita con una cintura di spazi di relazione e piste ciclabili.

Il verde di cintura definisce un nuovo sistema di mura cittadine; un sistema che restituisce dignità al contorno e contestualmente rappresenta un limite, all'interno del quale lo spazio sfilacciato della periferia deve elevarsi a livello di città,

mentre quello esterno deve ritornare ad essere campagna.

La proposta di piano affronta anche le grandi questioni ambientali, collocandole all'interno del processo di trasformazione urbanistica della città da realizzare nel medio termine.

Si tratta delle cosiddette aree incompatibili con il livello urbano, che tutti i faentini conoscono, alle quali viene offerta una credibile opportunità di trasformazione.

Dovrà essere, in questo caso, l'Ente pubblico a orientare gli interventi, per privilegiare la fruizione collettiva dell'area, lasciando poi al soggetto privato tutti gli aspetti legati alla trasformazione della stessa e alla gestione dell'intera operazione.

E' intuibile che il PRG di Faenza si pone totalmente al di fuori dei cosiddetti piani generazionali, così poco attenti ai problemi dell'architettura qualitativa e intelligente, e sperimenta un nuovo sistema in cui si ammette tutto ciò che non è esplicitamente vietato, a condizione che risulti compatibile con regole prestabilite inserite in un quadro di premi volumetrici.

Opportunità ed incentivi: opportunità per la città di vedere elevate la qualità dell'abitare, la complessità dei progetti, la ricerca qualitativa; incentivi per il privato che vede tradotto in un premio economico il suo impegno a realizzare architetture con la A maiuscola.



*Il Centro urbano di Faenza
Aerofoto zenitale, ripresa del
22.6.1998 concessione DIV. 1/447 del
17.7.98, Impresa Rossi- Brescia.*

La conoscenza del territorio

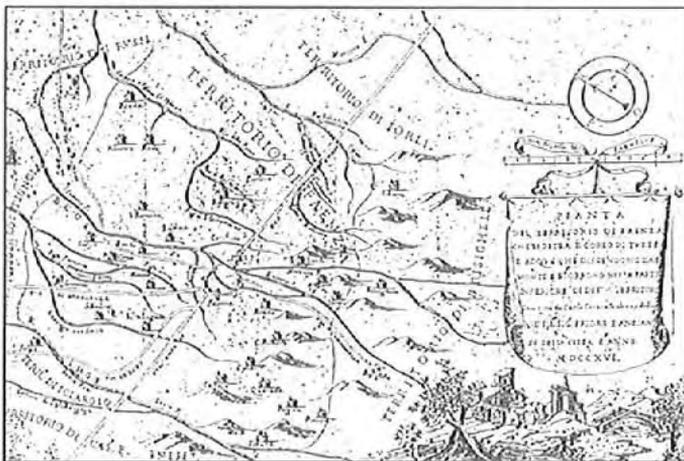
3.1 La città visibile

Un Piano che, come si è appena visto, racchiude molte intenzioni, numerosi progetti, nuovi modelli di intervento e una filosofia di indirizzi innovativa, basa tutta la sua sicurezza sulla completa ed approfondita conoscenza del proprio territorio.

Non è più possibile oggi dare avvio a grandi iniziative urbanistiche - coinvolgenti interessi pubblici e sinergie potenziali - senza una precisa e capillare informazione dei luoghi e dello spazio che il Piano è chiamato a trasformare in base a un quadro di regole certe.

Si è già detto che, per la costruzione del Piano, occorre pensare al territorio in termini di complessità spaziale per uscire intelligentemente dalla "generazionalità" dei piani passati e giungere alla definizione di un progetto che sia all'altezza di una città così fortemente e qualitativamente caratterizzata come Faenza.

3.1.1 Le opportunità e la conoscenza diretta



C.C. Scaletta. *Pianta del territorio di Faenza, 1716*
(Archivio di Stato di Faenza)

Pianta del territorio
faentino anno 1750

pag. 294

“C'è stato un tempo - neanche molto lontano - nel quale col termine territorio si indicava tutto ciò che non era ancora diventato città: come se fosse una superficie dai connotati ininfluenti o deboli, destinata a esser cancellata dai tratti ben più forti ed esaltanti dell'urbanizzazione trionfante ...”.

Nei confronti del territorio molte analisi ed interpretazioni svolte da tanti piani regolatori, sono state approssimative e banali, con una svogliata volontà di capire. Si è lasciato in questo modo che venissero spazzati via caratteri originari, sedimentazioni sociali, ambienti e paesaggi, fisionomie e volti. Ma non questo il caso di Faenza: la città si è infatti costruita negli ultimi anni sulla base di opportune conoscenze del proprio territorio.

Fin dal momento in cui si è sentita la necessità di una revisione del Piano - attualmente in vigore dal 1982 - e di un progetto per la città del futuro, si è pensato ad un approccio metodologico che interpretasse in modo più profondo la città contemporanea ed i processi evolutivi che hanno caratterizzato la sua crescita.

Tutte le interpretazioni e le analisi avviate, hanno potuto avvalersi di mezzi e persone facenti parte degli uffici del Settore Territorio, che continuamente sono a contatto con le modificazioni prodotte sia dagli interventi edilizi privati, sia da quelli pubblici.

Una sorta di continuo monitoraggio che ha accompagnato la gestione finale del precedente Piano Regolatore; una misurazione diretta che ha avuto la possibilità di analizzare ed interpretare direttamente gli effetti di alcuni interventi attuati sulla città a seguito di precedenti strumenti urbanistici.

In altre parole, la città, col suo territorio, come un organismo vivente, durante lo studio, si è modificata, è cresciuta nel tempo, mostrando i risultati, non sempre positivi, degli interventi effettuati. Allo stesso tempo, nella gestione diretta P.R.G., molta attenzione è stata data - negli ultimi anni - al recupero del centro storico e alla formazione di una qualità diffusa al suo interno. Una qualità che si riflette direttamente sul resto della città.

Per certi aspetti, questa attenzione nei confronti del Centro storico si è tradotta in una sua **lezione per tutta la città contemporanea**. Una lezione di metodo e di lettura, anzi, ci ha insegnato a rileggere la città e le sue peculiarità con occhi diversi, più attenti, fino a tradursi in una **ricerca paziente** su tutta la città ed il suo spazio. Una lettura che, come vedremo più avanti, si è resa necessaria per definire il progetto preliminare di PRG, fornendo allo stesso tempo un quadro analitico generale più preciso rispetto a quello ottenibile con modelli tipici.

Tutti i dati conoscitivi sono stati approfonditi a livello comunale fino a tradursi in una ricerca su tutta la nostra città e sul suo spazio.

La crescita della città

pag. 295

Nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 48 della L.U.R. n° 47/78 ai fini dell'elaborazione del P.R.G., vanno approfonditi i dati conoscitivi già in possesso ed acquisiti i seguenti ulteriori dati:

- analisi dello stato di fatto;
- indagine sugli immobili di valore storico-ambientale;
- analisi delle condizioni abitative e dell'attività costruttiva;
- individuazione delle aree a colture pregiate;
- analisi delle strutture produttive esistenti e delle reti stradali.

Per i fini strettamente connessi con il rispetto delle disposizioni normative, ci si è potuti avvalere di parte della precedente analisi - allegata al P.R.G. '82, adottato dopo l'entrata in vigore della citata L.U.R. n. 47/78 - ma, allo stesso tempo, si è voluto indirizzare la ricerca di ulteriori elementi conoscitivi verso modelli più vicini alla città di oggi.

Il metodo seguito per una completa conoscenza è stato quello di calarsi il più possibile nella città, attraverso una progressiva variazione della scala di lettura, che, dal territorio, è scesa fino alle piazze, agli edifici e addirittura ai materiali della città.

Per la redazione e l'elaborazione grafica relativa all'analisi "strutturale" della città, si è utilizzata la Carta Tecnica Regionale alla scala 1:5000, aggiornata manualmente dall'Ufficio cartografico del Settore Territorio agli ultimi mesi del 1995, rivelatasi determinante ai fini della valutazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Il passo successivo è stato quello di analizzare i sistemi presenti all'interno della città con l'ausilio di una cartografia alla scala 1:2000, redatta su base catastale, con l'indicazione dei toponimi, delle quote e della toponomastica stradale e comprendente quasi tutto il centro urbano.

Per meglio interpretare la città e determinare il "grado di città" di alcune parti di essa, si è considerata, infatti, una zona sufficientemente ampia che racchiudesse il centro storico e gran parte della zona urbana: lo scopo, in considerazione della **dimensione acquisita** della città, è stato quello di considerarla, il più possibile, nella sua interezza e, allo stesso tempo, nella sua molteplicità, senza distinzioni o limiti burocratici.

Per i successivi approfondimenti, relativi alla zona omogenea "A", non ci si è imposto di seguire la delimitazione del centro storico così come inquadrato dagli strumenti urbanistici, bensì si è arrivati a definire la **città storica**, la sua fisicità, per gradi e per successive sovrapposizioni di elementi conoscitivi. Ciò ha permesso di individuare il grado di città che possiedono le parti definite periferia e il grado di centralità espresso dalla parte urbana considerata. Successivamente, sempre con l'uso della cartografia alla scala 1:2000, si è giunti all'approfondimento di alcuni argomenti, ad una interpretazione più puntuale del tessuto urbano,

3.1.2 Gli strumenti di interpretazione del territorio

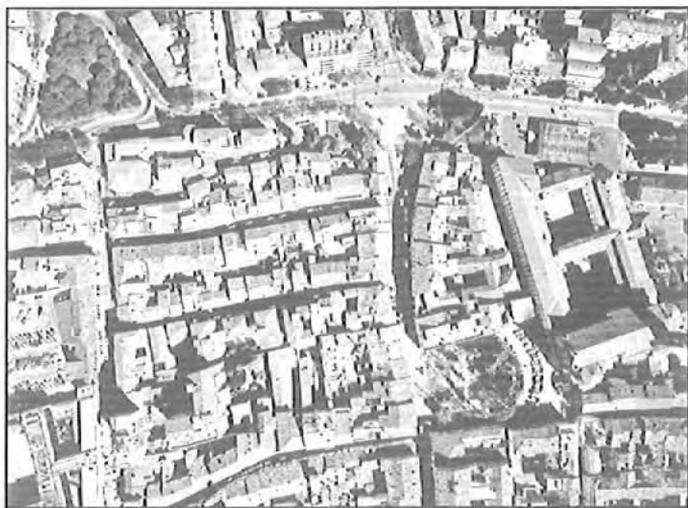
Pianta della città di Faenza
del XV sec.
Arch. Biblioteca Comunale Faenza
pag. 294

per ricavare i caratteri peculiari delle diverse parti della città, il loro peso specifico e le relazioni con il nucleo storico.

Una parte di queste letture era destinata anche alla ricerca delle eventuali potenzialità nascoste della città e delle sue qualità intrinseche. A questo scopo una parte della ricerca è stata dedicata allo studio degli spazi pubblici e delle proprietà pubbliche, messi in rapporto con il resto della città.

Un valido supporto a questo studio analitico preliminare della città e del suo territorio si è ottenuto dall'utilizzo del rilievo aereofotogrammetrico, effettuato con specifico volo in data 05/03/94. La ripresa aerea, eseguita ad una quota di 1200 m ca., ha fornito una serie di fotogrammi a colori di tutto il centro urbano alla scala approssimativa 1:2000; con il medesimo volo aereo, eseguito ad una quota di 300 m. di altitudine, si sono ottenuti fotogrammi a colori, restituiti alla scala 1:500, di tutto il centro storico con le aree limitrofe.

Sono stati, questi, agili ed affidabili strumenti di lettura - sia generale che particolare - della forma e dimensione della città d'oggi e del nucleo antico con le sue deformazioni, incongruenze e qualità nascoste e inattese.



*Foto aerea, centro storico, Faenza
quota relativa 300m ca. scala
originale 1:2000 ca.*

Ma la ricerca della conoscenza del territorio, in questa fase preliminare, si è rivolta a considerare anche **caratteristiche e qualità specifiche** della città, come il **ruolo**, l'**immagine**, la propria **natura distintiva** e una **dimensione** ancora riconoscibile. Tutti elementi utili a connotare l'identità di Faenza.

Nel ripercorrere le trasformazioni della città si è costruita la tavola della struttura, che costituisce una sintesi delle analisi eseguite sullo stato di fatto. Una sintesi, cioè, della **struttura attuale della città**, con le sue funzioni, i sistemi della produzione, della residenza, le grandi infrastrutture.

Sia grazie alla conoscenza diretta, che attraverso verifiche sul posto, si sono rappresentati quegli elementi che in qualche modo costituiscono la struttura della città a cui è aggrappata tutta la residenza.

3.1.3 La struttura della città odierna



Aereofoto zenitale centro urbano di Faenza - 1994

In primo luogo, da una lettura della cartografia, redatta alla scala 1:5000, in cui le diverse funzioni sono state evidenziate con opportune colorazioni, si ottiene l'immagine di ciò che oggi costituisce il modello di città. Faenza, dunque, si presenta, a questa scala di rappresentazione, una città ancora sufficientemente monocentrica, con un centro storico (*intra muros*) che rappresenta ancora il vertice della città. Infatti, molte delle funzioni civiche, come gli uffici dell'Amministrazione Comunale e il terziario amministrativo pubblico in genere, sono tuttora concentrate all'interno delle mura storiche. Parallelamente, anche gli istituti di credito, gli uffici e studi privati, le associazioni di categoria, ecc., sono prevalentemente distribuiti all'interno della zona storica. Essa riveste ancora un ruolo di rappresentanza e di qualità, un luogo idoneo per mostrarsi e stabilire maggiori contatti con i potenziali clienti.

La struttura della città

pag. 296

Le **attrezzature culturali e sociali**, sia pubbliche che private, sono state rilevate, per la maggior parte, nel centro, così come quelle relative all'**istruzione**, che addirittura occupano **interi isolati**, quasi a formare un sistema della cultura, collegato con le biblioteche e le associazioni culturali.

Osservando ancora la distribuzione di alcune funzioni e attrezzature nell'analisi eseguita, ci si accorge della presenza di alcune di queste fuori dalle mura. Un decentramento dovuto alle esigenze delle nuove zone residenziali, ma, anche, conseguenza di alcune scelte di Piano Regolatore, che ha previsto una serie di servizi per la definizione dello standard di legge.

In sintesi, si può affermare che la città ha espanso la sua centralità ma, quella vera, più consolidata, è tuttora patrimonio della zona storica.

Un altro tipo di lettura, che può essere svolto con l'aiuto dell'analisi realizzata, è quello che permette di individuare il rapporto fra le diverse parti funzionali della città, in considerazione anche della morfologia urbana. La **forma della città** si è, infatti, organizzata e strutturata secondo la tradizionale centuriazione romana, utilizzandone l'impianto storico, come è avvenuto per molte altre città sorte lungo la via Emilia.

Al di fuori delle mura la residenza si è ampliata in aree definite da elementi fisici e, negli ultimi dieci anni, in funzione delle destinazioni scelte dai piani regolatori. Inoltre, le modalità di organizzazione della produzione hanno influito sull'organizzazione sociale del territorio e del sistema insediativo. Caratteristica, ad esempio, è stata la crescita di nuclei abitativi attorno alle prime industrie, insalubri, sorte nell'immediata periferia a nord della città e gli anni '50 e '60, e che oggi pagano in termini di inquinamento la loro ubicazione.,

Le espansioni residenziali più recenti, a est e a sud del centro, riguardano invece precise scelte urbanistiche attuate, dal 1970 ad oggi, dall'Amministrazione pubblica.

Per quanto riguarda il sistema della produzione, caratteristiche sono le **attività produttive connesse con l'agricoltura** (alle quali, sulla tavola, è dato maggior risalto) che si trovano distribuite su tutto il territorio considerato e, in particolare, localizzate nelle primissime aree industriali della prima cerchia di espansione della città. Ciò testimonia come l'agricoltura, e le attività ad esse collegate, rappresentino il settore primario rispetto alla struttura generale della città. Se sono innegabili i risvolti positivi del settore agricolo-produttivo sull'economia generale della città, sono altrettanto preoccupanti alcune situazioni a rischio ad esso connessi.

Altro **peso urbanistico** dominante è rappresentato dalle numerose imprese artigiane che, a volte, raggiungono livelli di tecnologia e produttività equiparabili a quelli industriali. Esse sono

collocate a Ovest del centro urbano (e a valle della via Emilia), in parte a nord della città, lungo l'asse di collegamento del centro con l'autostrada Bologna-Ancona.

La produzione di queste grandi e medie imprese artigianali risulta varia e diversificata e ha interessato un numero di addetti sempre maggiore, fin dalla metà degli anni '70; tendenza riscontrata anche a livello regionale, dove si è, comunque, registrata una riduzione del numero di imprese a vantaggio di un aumento della loro dimensione. A seguito di questo fenomeno si sono venute a creare attività artigianali a carattere imprenditoriale, con le conseguenze di un progressivo, e ormai completo, trasferimento, da parte di alcune di esse, dal centro storico, dove erano insediate con piccole superfici a disposizione, verso le nuove aree a valle della città e lungo l'asse primario della via Emilia.

Oltre a quello, già visto, dell'agricoltura, il settore dell'artigianato è caratteristico del territorio faentino. Infatti, se, ieri, Faenza ricopriva un ruolo primario in alcune attività artigianali connesse alla produzione ceramica, oggi, oltre alla continuità della tradizione in questo campo, troviamo una notevole capacità di distinguersi in altre forme artigianali specializzate. Tipico è l'esempio della produzione di nuovi componenti elettronici, di materiali compositi e nel campo delle attrezzature tecnologiche per la grande industria. Anzi, mentre l'artigianato ceramico è rimasto imprigionato in una produzione di imitazione, non sempre di altissimo livello, delle forme e dei decori antichi, estraneo a innovazioni artistiche e tecnologiche, negli altri campi si sono sviluppate attività artigianali di altissimo livello qualitativo e ad elevata produttività. Ritroviamo la stessa qualità tecnologica nel settore dell'agricoltura, che è arrivato a ricoprire il ruolo primario già analizzato, proprio per l'inventiva dimostrata, per l'originalità e la tempestività delle scelte.



*Aerofoto area industriale/artigianale,
quota relativa 1200 m ca. scala
originale 1:8000*

3.1.4 L'uso dei Piani Terra

*fronte degli edifici di Piazza Martiri
della Libertà o del Mercato*

Le industrie sono situate, in parte, all'interno della zona urbanizzata adiacente al centro storico e, in parte, lungo l'asse autostradale. I nuovi insediamenti si collocano a fianco dell'asse di collegamento tra il centro e l'autostrada. Le infrastrutture esistenti e il collegamento con l'A14 hanno favorito tale insediamento, per quanto concerne sia le medie e che le grandi attività.

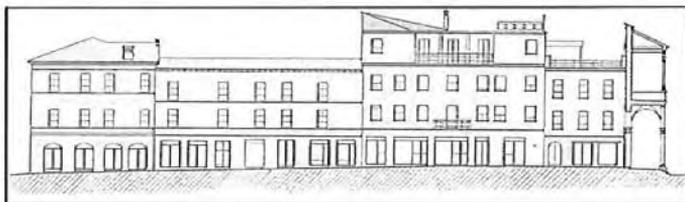
La dimostrazione di come le strutture urbane siano influenzate dalle trasformazioni territoriali viene fornita dall'esempio dello scalo ferroviario che, in passato, ha contribuito al sorgere, lungo il suo percorso, di attività produttive presenti in zona urbana. Infatti, fra le mura storiche e la linea ferroviaria, si insediarono, in passato, magazzini di frutta, piccole aziende manifatturiere che usufruivano dei trasporti su rotaia; e loro volta queste attività crearono l'occasione per l'insediamento di nuova residenza in funzione della produzione.

Attualmente molte di queste attività sono state sostituite da complessi residenziali o grandi attrezzature per il commercio.

Dal rapporto fra gli elementi considerati fino ad ora, è risultato evidente il ruolo che assume, ancora oggi, il **centro storico** sia per le attività commerciali che per l'economia generale della città. Ma, non solo, esso appare ancora come una **fonte inesauribile di qualità**, sia dello spazio fisico che di quello sociale. All'interno del centro, oltre alle funzioni rare o centrali, si sono anche strutturate le attività collettive più importanti e non solo commerciali, che hanno contribuito a rafforzarne la predominanza sull'intero territorio. Faenza, dunque, è una città ancora fortemente ancorata, con il centro storico che può essere considerato, indubbiamente, come il vertice e come il riferimento della città stessa, con una **monocentralità** tuttora attiva e intatta.

Un primo approfondimento, eseguito con l'ausilio di un'apposita cartografia alla scala 1:2000, redatta su base catastale, ha previsto la misurazione della centralità, con la tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra.

L'indagine, impostata sia sulla conoscenza diretta che su sopralluoghi, ha portato alla individuazione e registrazione delle principali attività e servizi presenti al piano terra di tutti gli edifici, permettendo, allo stesso tempo, il confronto fra le parti considerate della città.



E' all'interno del centro storico che si è rilevato il maggior numero di attività commerciali, presenti in alta concentrazione lungo gli assi viari principali. Si tratta, essenzialmente, di commercio relativo ai beni di seconda necessità e beni di lusso, dislocato nei punti nevralgici del percorso pedonale cittadino e che, nel tempo, ha sostituito negozi e botteghe che vendevano beni di prima necessità. Le attività artigianali, sia di servizio che di produzione, si sono, ormai da tempo, trasferite, in gran parte, in zone esterne al centro urbano, dove gli ampliamenti delle aree produttive hanno creato maggiori disponibilità, lasciando il posto, all'interno delle mura, ad altre attività fra cui predomina tuttora quella terziaria.

Anche le aree limitrofe al centro presentano, comunque, "funzioni diffuse", come attività commerciali per la media e grande distribuzione, artigianali, ecc. che, anche se in misura molto inferiore rispetto ad esso, denotano una espansione di quella forte centralità presente all'interno delle mura storiche.

Per comprendere meglio il fenomeno e l'importanza delle attività presenti nella zona urbana considerata, si sono raccolti alcuni dati su circa 1900 attività commerciali e artigianali, relativamente alla loro dislocazione, superficie e tipo di esercizio.

Per quanto riguarda le attività commerciali in genere, troviamo 1000 esercizi in sede fissa (aggiornamento giugno 1996) di cui 510 esterni al perimetro del centro storico (per circa 50.213 mq. di superficie di vendita) e circa 200 attività per il commercio ambulante. La superficie totale di queste attività, distribuita sul territorio comunale, è pari a circa 76.088 mq, di cui il 35% è concentrata nel centro storico.

Le 487 attività in sede fissa presenti all'interno del centro hanno dunque una superficie di vendita di pari a circa 25.805 mq complessivi. Quest'ultimo dato rappresenta il 5,43% della superficie coperta dell'intero centro storico (475.085 mq), mentre la media per licenza risulta di 52,26 mq. circa. Inoltre, attraverso i dati disponibili, si è appurato che il 50% circa della superficie complessiva commerciale è concentrata ai piani terra dei fabbricati prospicienti i quattro corsi principali e le tre piazze.

Interessante è il fenomeno del mercato trisettimanale. Nelle giornate di mercato vi sono ulteriori 175 attività, distribuite in gran parte nelle tre piazze, e, precisamente: 53 in piazza del Popolo, 6 nella piazza della Libertà, 4 in via Barilotti e ben 112 in piazza Martiri della Libertà. Si ottiene così un totale di 760 attività commerciali nel centro storico.

Notevole è la presenza di esercizi pubblici, come bar, ristoranti, trattorie, ecc., per un totale di 106 licenze (oltre a 60 concessa a circoli privati e parrocchiali) delle quali 53 sono relative a ristoranti. La superficie complessiva è di circa 9108,7 mq di cui il 42,7% (3892 mq) è distribuita sul centro storico in circa 44 unità.

3.1.5 L'uso dello spazio non edificato (La carta dell'uso del suolo)

Un ulteriore approfondimento sullo stato di fatto per comprendere com'è usata la città, è stato quello di considerare anche gli spazi non edificati, distinguendo quelli pubblici da quelli privati. La città è inserita in un ambito territoriale caratterizzato da un'agricoltura intensiva che la circonda e che, addirittura, penetra al suo interno. Numerosi sono infatti gli orti e le colture agricole individuate nella zona urbana considerata. Anche il centro storico, quasi a sottolineare ulteriormente l'identità agricola della città, possiede spazi in cui si trovano piccoli vigneti, frutteti, ecc. Molti di questi sono di proprietà di enti religiosi, che utilizzano l'area disponibile, all'interno del complesso conventuale, a orto, giardino e frutteto. Ma, anche all'interno della città, in ogni spazio disponibile, è diffuso il fenomeno degli "orti di guerra": una forma particolare di "abusivismo" in cui le aree non usate, pubbliche o di risulta, le scarpate della strada, le aree prossime all'edificazione, l'ampia zona demaniale del lungofiume, vengono utilizzate dai cittadini, in genere anziani, per la coltivazione di un proprio orto. E', questo, un fenomeno che caratterizza gran parte della città e che prevede proprie e precise regole di "buon vicinato". Le aree privatizzate del lungofiume sono infatti suddivise in piccoli lotti, caratterizzati da fitte colture, delimitati con recinzioni eseguite con materiali eterogenei.

Oltre a un diffuso fatto di costume, questo fenomeno può essere riportato all'esodo dalla campagna verso il centro, avven-



*Aerofoto zenitale dicembre 1988:
la città, gli orti, la campagna*

nuto in anni passati. L'identità contadina si manifesta, oggi, in questa attività fitta e capillare in cui molti anziani ritrovano l'orgoglio della propria cultura contadina, spesso rinnegata dalle ultime generazioni. Notevole è, comunque ancora, la presenza di vivai, serre per floricoltura e orti privati, posti non lontano dal limite delle mura storiche. Sono, infatti, queste le coltivazioni che hanno caratterizzato il suolo urbano nella zona a monte della città lungo la via Faentina. Molte di queste aree sono state utilizzate recentemente per gli ampliamenti del tessuto residenziale e allo stesso tempo riconvertite, in parte, a parco privato. La città ha fagocitato questi orti, ma, oggi, essi si ripresentano, quasi con il carattere di una rivalsa, all'interno della città stessa, distribuendosi, come si è visto, sia in aree private, che in aree altrimenti abbandonate o, addirittura, privatizzando le aree pubbliche.

La **carta dell'uso del suolo** ha messo in luce anche la complessità dello spazio pubblico. Troviamo, infatti, in grande quantità, parchi e giardini pubblici, distribuiti in parti nevralgiche della città. La dotazione di "verde pubblico" è molto elevata, così come l'estensione dei viali alberati (circa 50 km), all'interno della zona urbana. La frammentarietà dei giardini pubblici riscontrata, se, da un lato, comporta alti costi gestionali da parte dell'Ente pubblico, dall'altro crea un equilibrio, all'interno della città, fra zone edificate e aree scoperte. Una grossa concentrazione di verde pubbli-

*L'uso dello spazio
non edificato*

pag. 298

Particolare del Parco Bucci



3.1.6 Lo stato di conservazione e la condizione abitativa

Lo stato di conservazione degli edifici e del suolo

pag. 299

co è rappresentata dal Parco Bucci, a ovest del centro urbano, nell'immediata periferia, che, con i suoi 175.000 mq, contribuisce a creare un "polmone" della città ad alta frequentazione, anche per la presenza di un notevole complesso sportivo.

La "cultura del verde" è generalizzata in tutta la città, quasi a rilevare un diretto e strettissimo contatto con l'ambiente rurale che la circonda. Quasi tutti i lotti residenziali di proprietà privata dispongono di un piccolo giardino oltre che, molto spesso, di un piccolo spazio utilizzato come orto.

E' per mettere in luce questo strettissimo rapporto città-campagna che si è scelto di analizzare un territorio più ampio, da un punto di vista cartografico, cercando di descrivere e rappresentare graficamente le colture agricole che accerchiano, da ogni lato, la città. Questo approfondimento ha evidenziato, anche in questo caso, un consistente utilizzo del suolo agricolo per colture specializzate ad alta redditività.

Con lo scopo di ottenere un quadro il più possibile aggiornato sullo **stato di conservazione della città e dei suoi spazi**, si è svolta una ricerca di tipo puntuale, senza limitazioni all'osservazione dall'esterno del fabbricato ma, fin dove è stato possibile, si è verificato lo stato di conservazione come qualità abitativa, anche per le parti più interne. Ne è risultato spesso che, se da un primo esame, l'edificio poteva essere classificato di buona qualità, da un'analisi più approfondita è risultato in cattivo stato di conservazione. Ciò è conseguenza, spesso, della volontà di limitare l'onere dell'intervento conservativo a quella parte dell'edificio "di rappresentanza" in cui sono insediati uffici e terziario.

L'analisi ha permesso, inoltre, di definire **la qualità abitativa e/o statica di tutti gli edifici** presenti nell'area urbana considerata, fino all'immediata periferia e includendo anche le aree industriali.

Naturalmente, lo stato di conservazione, per gli edifici più lontani dal centro, è determinato anche dall'epoca di edificazione. Troviamo, quindi, una concentrazione di edifici particolarmente degradati all'interno della mura, dove alta è la presenza di edifici sette-ottocenteschi, fino a situazioni di ottima qualità abitativa per gli edifici di costruzione più recente.

E' interessante notare come alcuni **tessuti urbani**, sorti negli **anni '30**, si trovino in ottimo stato di conservazione, per merito di numerosi interventi di ristrutturazione degli edifici che, pur non presentando caratteri storici e architettonici notevoli, assumono nel loro insieme una **valenza urbanistica di pregio**. La città, in questo caso, reinventa e recupera se stessa in una sorta di riuso, tipico dell'epoca preindustriale, che denota un'attenzione nuova verso architetture, non eclatanti, ma più vicine ai bisogni elementari tipici di una certa classe sociale. Si sono indivi-

duati anche tutti gli edifici in restauro, ristrutturazione e le aree in fase di edificazione. Nell'insieme, dunque, la carta presenta uno stato di conservazione molto diversificato. In altre parole non si hanno situazioni di degrado concentrate in zone specifiche, ma esiste una discreta qualità abitativa e/o statica diffusa, sia nel centro storico, che nelle aree immediatamente limitrofe. Considerata la possibilità di ottenere valide informazioni, nel prosieguo della ricerca, l'analisi è stata estesa anche agli spazi non costruiti della città, distinguendo le aree pubbliche da quelle private. Per alcune delle aree pubbliche lo stato di degrado è stato causato da abbandono, dovuto alla loro difficile fruizione, per motivi di traffico o comunque di accesso difficile: sono, in gran parte, giardini e/o aiuole trasformate nel tempo in spartitraffico o aree di risulta. Per quanto riguarda il privato, è emerso che anche le aree semiabbandonate o con colture provvisorie tradiscono una cura particolare che testimonia una sorta di rispetto per la terra e un legame che oltrepassa il semplice aspetto economico dell'agricoltura.

Dopo le letture dello stato di fatto della città, e attraverso una loro sovrapposizione, si è cercato di estrapolare e definire la **qualità fisica**, storico-artistica e ambientale degli edifici e del suolo, cioè la qualità urbana presente nell'ambito considerato.

In altri termini, si è cercato di ottenere una carta che riassume tutte le qualità, presenti e potenziali, della città, attraverso dati oggettivi, per giungere a valutazioni soggettive relativamente alle diverse parti del tessuto edilizio, sia all'interno che all'esterno del centro storico.

Oltre agli edifici monumentali, si sono indicati tutti quelli soggetti alla legge 1089/39 con vincolo notificato dalla Soprintendenza e quelli per i quali è ancora in corso la procedura di vincolo. Sempre all'interno del centro storico, si sono classificati gli edifici di pregio minore ma che fanno comunque parte del patrimonio edilizio storico della città e un'ulteriore classificazione si è utilizzata per gli edifici (sia residenziali che non) costruiti recentemente o recuperati in sintonia con il tessuto edilizio circostante.

Nell'ambito storico, si sono individuate anche le **"qualità negative"**, rappresentate principalmente da edifici incongrui che, con le loro dimensioni, hanno in parte stravolto il rapporto dimensionale con il territorio storico ed edilizio circostante. L'indicazione di questi edifici può essere un punto di riferimento per interventi che intendano risolvere particolari situazioni di forte contrasto all'interno della città storica.

Dalla qualità dell'edificato si è passati all'individuazione delle diverse **qualità ambientali** riscontrate nei tessuti urbani esterni al centro e alla indicazione di quelle aree ed edifici produttivi

3.1.7 La qualità urbana

La qualità urbana

pag. 300

incompatibili con il tessuto residenziale circostante e che si prestano a una dismissione o a un cambio di destinazione d'uso.

La ricerca si è sviluppata, inoltre, sulla base delle precedenti analisi, anche per le aree pubbliche destinate a parco o giardino distribuite nella zona urbana. La valutazione qualitativa, in questo caso, ha preso in considerazione, oltre allo stato di conservazione, il grado di fruizione.

Un approfondimento è stato quello di determinare una sorta di qualità derivante dall'uso e dalle funzioni presenti all'interno del centro. Si sono individuati i luoghi pubblici di aggregazione, ad alta o periodica frequentazione, riscontrati nel "cuore pubblico" della città, dove i quattro corsi principali si incontrano nelle due piazze monumentali. Si sono conseguentemente segnalate, sia le funzioni rare della pubblica amministrazione, che le attività private (negozi, mercato, ecc...) di interesse generale che, con la loro capacità di aggregazione, contribuiscono ad aumentare la qualità dello spazio pubblico in cui sono inserite. Una qualità che, in questo caso, è una diretta conseguenza delle destinazioni e degli usi in atto negli edifici.

In definitiva, si è ottenuta una carta che evidenzia una sorta di qualità diffusa in gran parte dell'ambito urbano considerato, che si concentra, divenendo più complessa e articolata, in corrispondenza della parte più storica della città. Una qualità com-

*R. Liverani, Veduta della Piazza
Maggiore di Faenza e della Loggia
detta "della Pagnocca"*



plexiva (legata all'uso e all'architettura) dovuta anche all'alto grado di centralità riscontrato attraverso le precedenti letture dell'uso prevalente.

Ma la qualità urbana non è solo nella parte più pubblica della città: esiste una sorta di qualità fisica, nascosta dietro i percorsi più conosciuti della città, rappresentata da palazzi sette-ottocenteschi con ampi e prestigiosi cortili che formano, nel loro insieme una caratteristica peculiare della città stessa.

Nelle fasi precedenti di analisi ed interpretazione della città, una parte della ricerca è stata indirizzata alla conoscenza delle diverse proprietà relative a edifici e spazi compresi all'interno dell'ambito urbano considerato, in modo da diversificare, nelle diverse cartografie, la proprietà di enti pubblici da quella di privati. Lo scopo è stato quello di evidenziare le potenzialità inespresse di alcune strutture presenti all'interno del centro storico e del centro urbano e di distinguere le aree, destinate ad usi diversi, in base alla proprietà.

L'osservazione degli spazi e delle proprietà pubbliche, messi in rapporto con il resto della città, ha fornito un quadro interessante già durante questa prima fase di indagine, presentando una sorta di "città in ombra".

Nella ferma convinzione che una consistente proprietà pubblica potrebbe diventare un fatto determinante nella politica della città, si è scelto di approfondire la ricerca in modo capillare, estendendola su tutta la zona urbana e individuando graficamente in cartografia, tutte le proprietà diverse da quella privata, classificandole essenzialmente in:

3.1.8 Le proprietà pubbliche e private



La struttura pubblica ed i servizi per la città. Le aree più scure evidenziano gli usi collettivi.

- a) proprietà di enti pubblici locali (Amm.ne Com.le, Prov.le. OO.PRRR., U.S.L., Regione Emilia-Romagna);
- b) proprietà demaniale e di enti nazionali (FFSS., Demanio, ENEL, TELECOM, ITALGAS, I.A.C.P.);
- c) proprietà di altri enti e associazioni (banche, partiti politici, cooperative, ASCOM, ass.ni artigianato, ecc...).

Con la restituzione grafica dei dati raccolti si è ottenuta una carta che è la **rappresentazione del pubblico nella città**. Vista l'imponenza delle proprietà diverse da quella privata si è passati alla catalogazione e alla quantificazione in termini numerici di tutte le aree individuate, supportando, quindi la ricerca con il calcolo puntuale di tutte le superfici fondiarie.

3.1.9 Il territorio e la sua interpretazione: considerazioni



Il percorso interpretativo e analitico in cui si è sviluppata l'analisi sul territorio e la città ha portato alla luce una serie di elementi qualitativi e le potenzialità ad essi collegati.

Fin dalla fase iniziale è apparso evidente un modello di città fortemente monocentrico. Con la tavola della struttura si è potuta leggere l'alta concentrazione di edifici specialistici ed i sistemi ad essi collegati, presenti all'interno del centro storico che assume, dunque, un ruolo centrale di riferimento per tutta la città.

Una centralità forte, non solo fisica, ma storica e qualitativa, che è il risultato di una operazione svolta dal tempo, dagli abitanti, dalle loro relazioni e connessa alla identità stessa della città.

Questa centralità è stata verificata, e dimostrata ampiamente, con l'utilizzo della tavola dell'uso prevalente, quella dell'uso del suolo e della qualità. Una qualità che si è riscontrata principalmente nel centro storico ed in alcune aree ad esso limitrofe attraverso la lettura anche delle carte relative allo stato di conservazione del suolo e dell'edificato.

Ponendosi, invece, l'obiettivo di approfondire ulteriormente le **cospicuità della città**, attraverso lo studio sugli spazi e sulle proprietà pubbliche e private, è stato messo in luce il patrimonio pubblico che, ad esempio, solo all'interno delle mura storiche supera, in termini quantitativi, quello privato.

I dati raccolti hanno messo in luce una notevolissima presen-

za di proprietà pubbliche concentrate nel centro storico ma estese anche al resto del territorio.

Per comprendere in tutte le sue parti questo fenomeno e definire, con migliore approssimazione, la "parte pubblica" del centro storico, si è deciso di approfondire ulteriormente l'indagine in modo da ottenere dati quantitativi più precisi e dati qualitativi che potessero esprimere il tipo di potenzialità e di risorse ricavabili da un patrimonio così esteso.

E' infatti risultato che, in termini quantitativi, all'interno delle mura storiche, su una superficie fondiaria complessiva (comprendente la viabilità) pari a 991.824 mq, il 55,4% risulta di proprietà pubblica mentre il rimanente 44,6% è di proprietà privata.

Inoltre, su un complessivo di volume costruito pari a 4.455.023 mc (escluso monumenti, chiese e simili) il 33% appartiene alla proprietà pubblica ed il rimanente 67% ai privati.

Tutto ciò fornisce sia un quadro significativo e sintomatico delle potenzialità inesprese del patrimonio pubblico, sia un accrescimento della centralità individuata nelle indagini precedenti, che potrebbe essere ulteriormente esaltata attraverso le possibilità nascoste dell'ente pubblico. Ecco, rispetto alla strada della normazione applicata in maniera pedissequa, che senz'altro fornisce maggiori certezze amministrative, burocratiche, politiche, ecc., quella intrapresa, che si pone come alternativa, fornisce una base solida di partenza per capire soprattutto quale ruolo, ad esempio, potrebbe rivestire il centro storico ricco di spazi pubblici.

E', infatti, lo spazio pubblico che appare come una concreta speranza di recupero della continuità della città, della possibilità di pensare e prefigurare ancora una unità, una immagine che possa, allo stesso tempo, fungere da punto di partenza per successivi proponimenti.

Ridare nuove funzioni, nuove e antiche qualità allo spazio e alla città stessa, significa ridare, non solo comprensibilità e riconoscibilità, ma anche il senso della città ai suoi abitanti.

Determinanti sono il mezzo e gli strumenti che si individueranno per ottenere questo scopo, che non si devono limitare alla pura esteriorità; perchè la bellezza sia nei risultati essa deve essere già presente negli intenti da cui si origina.

Una maggior cura possibile del centro storico ed una esaltazione di queste sue funzioni civiche a livello urbano, trasformerebbero questa centralità riscoperta in richiamo, diventando di nuovo immagine a cui riferirsi. Un modello dunque, che va capito, colto, interpretato, misurato, e non lasciato deteriorarsi, ma raffinato nelle qualità pubbliche. Allo stesso modo, **il resto della città, con propri gradi di autonomia dal centro, potrebbe modellarsi sull'esempio del centro storico.** Qualsiasi operazione che al contrario tendesse a scompaginare questo equilibrio, a decomprimere questo modello, **cercando di creare nuo-**

ve polarità, sarebbe negativa e distruggerebbe quella centralità riconosciuta da tutti gli abitanti.

In ultima analisi, l'esaltazione di una politica del patrimonio pubblico che abbia la volontà di affrontare i problemi con l'impegno di risolverli, avrebbe per l'Amministrazione pubblica un ritorno sia in immagine che in termini di consenso.

E' importante inoltre, la presa di coscienza di questo "tesoro nascosto" già in suo possesso della pubblica Amministrazione e la volontà di investire tale tesoro in un progetto, che nasca da un governo delle funzioni, con l'intento di realizzare "una città per la città".

*Il sistema delle tre piazze
del Centro storico*



3.2 I siti archeologici

Lo studio dei siti archeologici è stato effettuato con l'intenzione di portare al massimo livello di conoscenza un patrimonio nascosto di primaria importanza per coloro che si accingono ad effettuare trasformazioni urbanistiche.

A tal fine si è arrivati a stilare una convenzione fra il Comune di Faenza e il Ministero per i BB.CC.AA. Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna per elaborare la Carta delle Potenzialità Archeologiche del Centro storico.

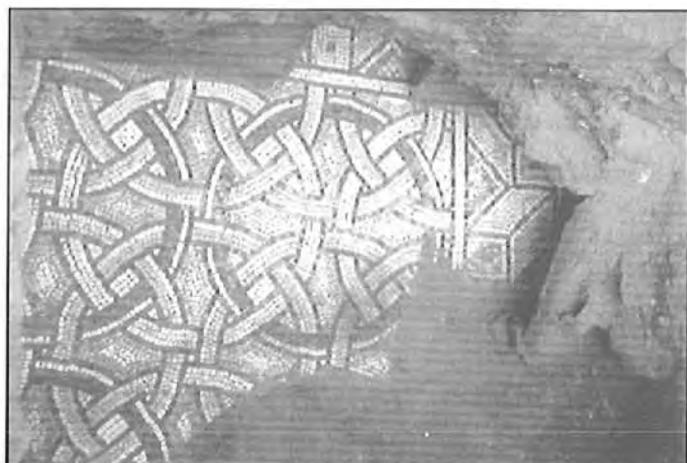
Questa carta archeologica si pone come necessario strumento operativo per l'estrema complessità delle problematiche tecniche e di tutela che investono la progettazione e l'attuazione di interventi nei centri storici, soprattutto quando presentino una continuità di vita dall'età antica fino ai nostri giorni.



*Centro storico di Faenza:
mosaico ritrovato all'interno
del Palazzo Pasolini - Dall'Onda*

A causa della specificità materiale e culturale dell'insieme urbano, delle particolari forme dinamiche insediative che esso presuppone e della complessa articolazione fisica che assume nel tempo, e cioè dal punto di vista planimetrico e strutturale, come da quello altimetrico, in relazione allo spessore e alla varietà che possono raggiungere i depositi pluristratificati, la carta archeologica ha comportato particolare attenzione nella raccolta dei dati per giungere alla sua redazione.

Per garantire la massima completezza possibile del lavoro ed una perfetta compenetrazione degli elaborati cartografici, la determinazione dell'ambito territoriale di indagine è stata attuata con grande attenzione, tenendo conto di parametri di riferimento sia di tipo culturale e insediativo, sia di tipo topografico e areale, e della notevole importanza che, in un contesto urbano, possono frequentemente assumere i depositi archeologici



*Centro storico di Faenza:
mosaico ritrovato
in Piazza XI Febbraio*

pluristratificati, dal punto di vista documentario ed evolutivo, nella loro consequenzialità tra età antica e contemporanea. L'indirizzo di lavoro seguito si è basato su un duplice livello di approfondimento: prima un'analisi conoscitiva preliminare, che si è concretizzata in una raccolta di dati, inseriti in apposite schede, e poi una sintesi ricostruttiva e interpretativa, evidenziata dalla carta stessa.

La prima fase è costituita nel controllo, bibliografico e documentale, della carta archeologica di tipo tradizionale, redatta da Valeria Righini nel 1980, integrandola, per gli anni successivi, con i dati desunti dalle pubblicazioni scientifiche e le notizie apparse a stampa. Un importante aspetto del lavoro è stato lo spoglio sistematico degli archivi della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le province di Ravenna, Forlì e Ferrara, per rilevare ogni notizia riguardante interventi o segnalazioni arrivati ai due organi di tutela del territorio in cui rientra il Comune di Faenza. Lo stesso metodo è stato seguito per analizzare il Fondo Medri, presso la Biblioteca del Seminario di Faenza; altri dati sono stati desunti da documentazione conservata presso l'Archivio di Stato.

I dati così raccolti sono stati elaborati servendosi di una **Scheda Rilevamento Dati** creata dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e, in questa occasione, per la prima volta sperimentata e applicata nella specifica funzione e con la finalità propria per la quale è stata concepita: strumento, cioè, di rilevamento dati per la carta delle Potenzialità Archeologiche.

La Scheda Rilevamento dati ha avuto come riferimento la scheda SI dell'Istituto Centrale del Catalogo e della Documentazione del Ministero per i Beni Culturali, adattata per il fine primario della tutela del territorio. È stata pensata per poter registrare in modo oggettivo tutte le notizie utili, dalla segnalazione di materiale superficiale di incerto posizionamento al reimpiego archeologico, per poter garantire una raccolta dati la più omogenea possibile. Insieme alla Soprintendenza Archeologica, avvalendosi dei suoi tecnici, si sta informatizzando questa scheda in modo che, nella previsione di utenza e fruizione completamente informatizzata, sia possibile accedere a livelli diversi di informazioni a seconda delle esigenze specifiche.

Nella scheda sono inseriti tutti quei dati che possono servire alla tutela e alla programmazione di interventi sul territorio e sempre vi sono i riferimenti specifici alla carta di rischio.

La carta delle Potenzialità Archeologiche è stata elaborata su una base cartografica in scala 1:2000 e riguarda il centro storico di Faenza all'interno della cerchia muraria.

Nella trascrizione cartografica dei resti archeologici si è riportata, ove possibile, la fedele trasposizione grafica dei tracciati planimetrici originari. Ogni sito individuato riporta il rimando alle

schede di rilevamento che lo riguardano. Anche l'utilizzo della carta può avvenire a diversi livelli, a seconda della finalità desiderata, esattamente come avviene per le schede.

Pertanto la carta delle Potenzialità Archeologiche si presenta come un insieme di aspetti diversi che si concretizzano in tavole differenziate (si veda elaborati di analisi):

1. carta tematica a periodizzazione storico- cronologica
2. carta dei depositi archeologici conservati
3. carta dei depositi archeologici non conservati
4. carta delle quote dei livelli archeologici

Le aree individuate sono state caratterizzate topograficamente: esse possono essere di estensione precisate, oppure imprecisate, o puntiformi; a loro volta, le aree, possono essere localizzate o non localizzate.

1. La carta tematica a periodizzazione storico- cronologica

Alle caratterizzazioni topografiche si aggiungono quelle tematiche, evidenziate da colori e/o simboli diversi, a seconda della funzione loro attribuita. I rinvenimenti possono essere relativi a strutture abitative, o produttive, o pubbliche, o commerciali, oppure culturali, difensive, funerarie ecc. Simboli diversi sono utilizzati per indicare muri, strade, fognature, pavimentazioni ecc.

2. La carta dei depositi archeologici conservati

Questa carta comprende qualsiasi rinvenimento archeologico in sito ed è il risultato di una selezione che valuta il grado di conservazione del sito secondo una chiave fondamentale bidimensionale: mostra infatti le attuali estensioni planimetriche dei depositi archeologici indipendentemente dalla eventuale riduzione dello spessore originario. Si sono distinti due casi relativi alle differenti caratteristiche di conservazione:

- 1) siti conservati nella loro interezza; questi, conservando tutto il deposito archeologico, compaiono interamente nella carta nella completezza dello sviluppo planimetrico;
- 2) siti conservati parzialmente; se questa conservazione parziale riguarda lo spessore originario, ma rimane completa la planimetria, il sito compare interamente sulle carte; se la conservazione del sito archeologico è parziale, in modo tale che l'originario sviluppo planimetrico del deposito archeologico risulti ristretto, oppure in modo tale che la parte non conservata risulti asportata completamente per tutto l'originario spessore, il sito compare in questa carta esclusivamente con la parte conservata.

3. La carta dei depositi archeologici non conservati

In questo caso è stata elaborata una carta che comprende i siti distrutti completamente, oppure parzialmente asportati dal

punto di vista dell'estensione planimetrica, ovvero comprende tutta quella serie di spazi archeologicamente "vuoti" dovuti sia a distruzioni che ad assenza di insediamento antico. Va peraltro sottolineato che il concetto di vuoto archeologico è sempre strettamente vincolato alla quota di riferimento.

4. La carta delle quote dei livelli archeologici.

Infine nella carta delle quote dei livelli archeologici sono riportati i piani di calpestio cronologicamente differenziati.

Oltre a tutte le tematiche già comprese nelle Carte di Potenzialità Archeologica, occorre prevedere nuovi elementi di valutazione e nuovi strumenti di ricostruzione critica, come, a titolo di esempio, evidenziazione e interpretazione, ove possibile, dell'assetto podologico, geomorfologico e altimetrico del terreno. Questi strumenti possono essere di grande e immediata utilità nella valutazione previsionale del rischio e delle potenzialità archeologiche. La carta delle Potenzialità Archeologiche costitu-

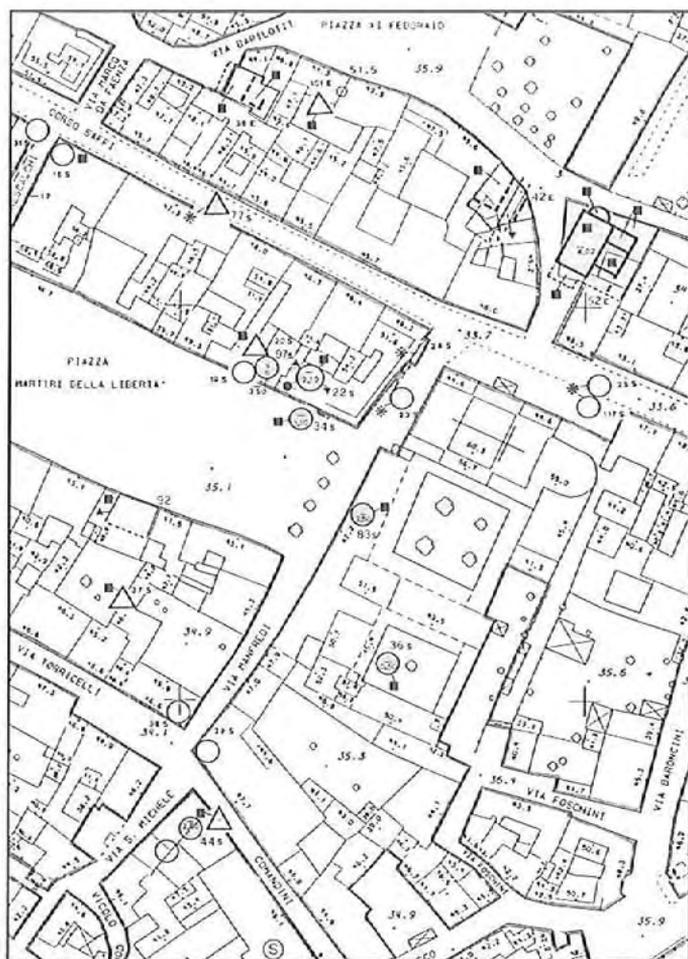
Esempio del piano di calpestio di età romana con modelli digitali tridimensionali per la ricostruzione di morfologia sepolta

pag. 302

Carta delle Potenzialità Archeologiche LEGENDA GENERALE

CARATTERIZZAZIONE TOPOGRAFICA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE					
	AREE DI ESTENSIONE PRECISATA NON PUNIFORMI		AREE DI ESTENSIONE IMPRECISATA O PUNIFORMI		
	LOCALIZZATE	NON ESATTAMENTE LOCALIZZATE	LOCALIZZATE	NON ESATTAMENTE LOCALIZZATE	
GRADO DI UBICABILITÀ	1	2	3	4	
AREE A CARATTERE FUNZIONALE	————	-----	△	○	
CARATTERIZZAZIONE TEMATICA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE					
FUNZIONE IGNOTA	grigio				
ABITATIVO	azzurro				
PRODUTTIVO	giallo				
EDIFICI A VALENZA PUBBLICA	arancio				
COMMERCIALE	viola				
CULTUALE	rosa				
DIFENSIVO	a strisce rosse				
FUNERARIO	verde				
INFRASTRUTTURE	rosso				
SIMBOLOGIA DEI SINGOLI RINVENIMENTI					
	ESTESI LOCALIZZATI	ESTESI NON ESATTAMENTE LOCALIZZATI	PUNIFORMI ESATTAMENTE LOCALIZZATI	PUNIFORMI NON ESATTAMENTE LOCALIZZATI	simbolo di riferimento
STRADE	————	-----	△	○	◆
CANALI ARTIFICIALI	————	-----	△	-	-
FOGNATURE	====	=====	△ ORIENT	△ GENER	v
SEPOLTURE			△	"	†
MURI	————	-----	△ ORIENT	△ GENER	▲
PAVIMENTI IN MATERIALI DUREVOLI	□	□	△	-	■
POZZI E CISTERNE			△	-	●

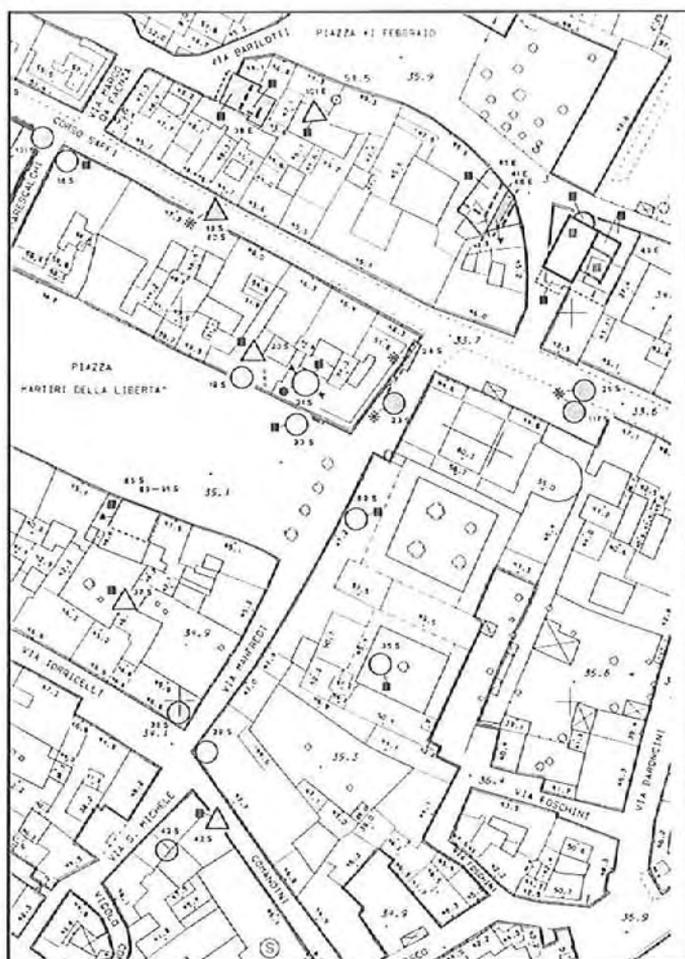
Carta delle Potenzialità Archeologiche
 Esempificazione di Carta dei
 Depositi Archeologici Conservati
 (stralcio relativo al solo periodo
 romano): in grigio le aree
 archeologiche asportate.



accordo con la competente Soprintendenza Archeologica al fine di accertare l'esistenza di materiali archeologici; il tutto ha lo scopo di verificare la compatibilità dei progetti d'intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

La tutela del sottosuolo, fino ad oggi mai adeguatamente considerata ai fini della pianificazione, è quindi estesa, grazie alle indagini eseguite, oltre che alle aree di potenziale ritrovamento indicate al Piano Paesistico, anche a tutto il centro storico (Faenza - Granarolo e Oriolo) e alla vasta area agricola interessata dalla Centuriazione Romana.

Le zone di **tutela della centuriazione romana** sono state individuate, sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Paesistico Regionale con l'obiettivo di conservare le caratteristiche degli elementi essenziali che individuano l'impianto storico



*Carta delle Potenzialità Archeologiche
Esemplificazione di Tematica per il
periodo romano.*

centuriale: le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi di centuriazione, i tabernacoli, i complessi rurali di valore documentario, nonché gli altri elementi riconducibili, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

Altro obiettivo, non secondario, è quello di evitare la disseminazione degli edifici nei quadrati della centuria, consentendo nuove costruzioni solo nelle immediate adiacenze e in accorpamento urbanistico e paesaggistico con l'edificazione preesistente, in coerenza con l'organizzazione territoriale.

Fino ad ora nessuna normativa ha tutelato la centuriazione, mirabile segno della conquista romana ed espressa nella regolare divisione del suolo agrario secondo linee fondamentali: il decumanus e il cardo che, incrociandosi, formano quadrati di 710 mt. di lato e racchiudono una superficie di circa 50 ettari. La centuria è ancora, a Faenza, un elemento caratteristico del pae-

La struttura della centuriazione romana a nord di Faenza

pag. 303

saggio agrario di pianura e, in alcune aree vaste e compatte, si presenta addirittura integro, con il suo reticolo di strade e con gli orientamenti di carraie, strade poderali e campi che risentono dei condizionamenti dell'impianto originario; come evidenzia il Sereni in "Storia del paesaggio agrario" Laterza '82:

"Ci troviamo qui di fronte ad uno dei casi più caratteristici di quella che si potrebbe chiamare la "legge di inerzia" del paesaggio agrario: che, una volta fissato in determinate forme, tende a perpetuarle, - anche quando sono scomparsi i rapporti tecnici, produttivi e sociali che ne hanno condizionato l'origine - finchè nuovi e più decisivi sviluppi di tali rapporti non vengono a sconvolgerle".

Il reticolo della centuriazione può essere il riferimento per stimolare, nella progettazione urbanistica di dettaglio soluzioni tecniche di orientamento e di individuazione di confini, meno bizzarre di quelle dettate dalla estemporaneità del caso per caso.

Si tratta ora, in sintonia con gli indirizzi delle norme tecniche di attuazione, di operare quotidianamente verificando, in occasione di ogni intervento edilizio, le modalità di conservazione e di ripristino degli elementi essenziali prestando la dovuta attenzione alla sistemazione delle recinzioni (il più possibile trasparenti o in siepi vive), contenendo le dimensioni degli accessi carrai, evitando i tombinamenti dei fossi e favorendo le integrazioni arboree; il tutto, in un quadro di azioni compatibili, che hanno come finalità la lettura del sistema centuriato che va assicurata anche in occasione di scavi (da autorizzarsi) che eccedono le usuali coltivazioni agricole.

Gli interventi nelle zone archeologiche e nel Centro Storico sono soggetti alla seguente disposizione normativa:

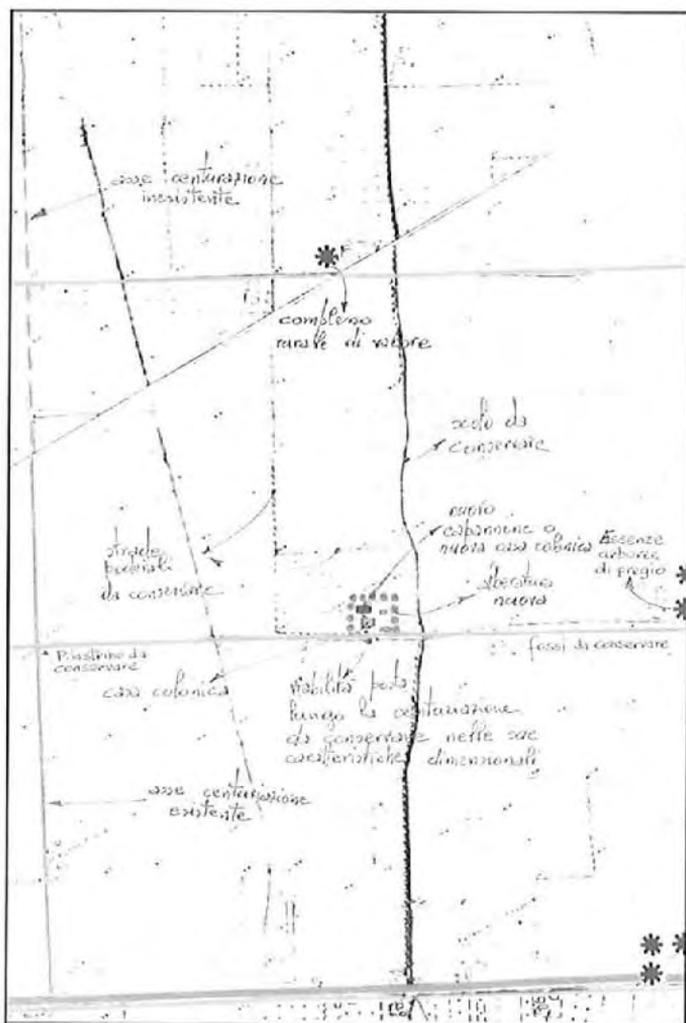
Art.29.1.1 - Vincoli di interesse archeologico

Gli interventi che ricadono nelle aree di cui all'art.21 del PTPR (zone ad elementi di interesse storico-archeologico) sono subordinati alla esecuzione dei sondaggi preliminari, svolti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. Per interventi che vanno ad intaccare il sottosuolo e ricadenti nel centro storico, oltre alla tutela di cui alla legge 1089/39, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna.

Tutela della centuriazione romana attraverso la seguente disposizione normativa:

Art.30 - Perimetro di tutela della centuriazione romana

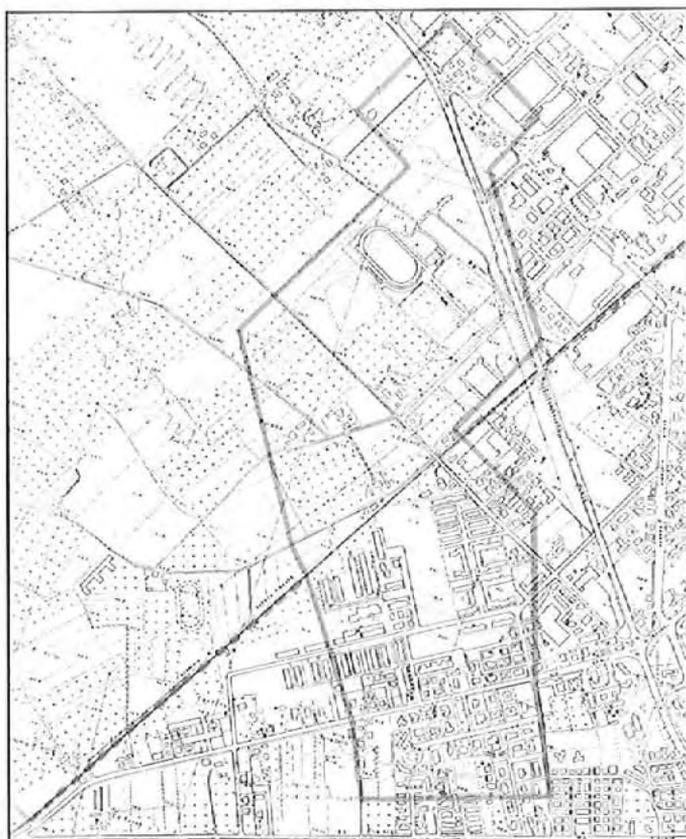
30.1 All'interno del perimetro di tutela della centuriazione le disposizioni di cui alle specifiche norme di zona sono integrate dalle seguenti limitazioni:



Applicazione simulata della normativa in zona centuriata.

30.1.1 E' fatto divieto di alterare le caratteristiche degli elementi essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi della centuriazione, i tabernacoli, nonché gli altri elementi riconducibili, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

30.1.2 Nelle zone di tutela della centuriazione romana, nelle zone agricole, sono ammessi tutti di interventi di cui al titolo III [zone normative extraurbane], a condizione vengano realizzati nelle immediate adiacenze e in accorpamento urbanistico e paesaggistico con l'edificazione preesistente, in coerenza con l'organizzazione territoriale.



*Aree di concentrazione di materiale
archeologico.*



*Aree interessate dalla tutela del Piano
Paesistico (Zone centuriate).*

3.3 Le singolarità geologiche

3.3.1 Criteri dell'analisi geologica

Il territorio del Comune di Faenza, che si estende, in maniera accorpata, a cavallo del tracciato del Fiume Lamone dalla fascia pedecollinare per una buona porzione di pianura, comprende una varietà di situazioni di tipo geologico ben più ampia e caratterizzata di quanto si è portati comunemente a ritenere.

Obiettivo dell'indagine geologica per la Nuova Variante al P.R.G. è stato, pertanto, anche quello di acquisire alla fase di progettazione urbanistica e territoriale un'adeguata conoscenza delle principali singolarità geologiche del territorio faentino, da un lato, nel loro complesso, onde fosse meglio compresa e considerata l'evoluzione degli interventi antropici in rapporto al territorio nelle ultime migliaia di anni, dall'altro in alcuni aspetti specifici, per indirizzare e meglio conciliare le scelte urbanistiche del momento e dell'immediato futuro.

Per tale scopo, e perchè i risultati di questa indagine geologica non fossero, per così dire, effimeri, si è ritenuta prioritaria la realizzazione di una cartografia geologica quanto più possibile omogenea, estesa a tutto il territorio comunale, e ad una scala sufficientemente grande (C.T.R. 1:5.000) affinché le singole informazioni cartografiche possano agevolmente essere verificate nel dettaglio, e quindi aggiornate e migliorate in futuro. Per la realizzazione di questa cartografia, che è stata articolata nella "CARTA GEOLITOLOGICA-GEOMORFOLOGICA", nella "CARTA IDROGEOLOGICA" e nella "CARTA GEOTECNICA", si è tenuto conto anche dei risultati di numerose indagini geognostiche appositamente eseguite in aree di potenziale nuovo impianto urbanistico (soprattutto prove penetrometriche statiche) e delle informazioni geotecniche contenute in numerose relazioni geologiche (soprattutto a carattere geotecnico) conservate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Faenza, che sono state numerate e catalogate per essere facilmente consultate anche in futuro (Archivio Relazioni Geologiche: n.61 schede). L'insieme di tutti gli elaborati, cartografici e non, è stato, fin dall'inizio, pensato per costituire l'embrione di un Archivio Geologico, nella prospettiva della informatizzazione di tutti i dati geologici.

Nella sostanza, l'analisi geologica in tal maniera svolta ha condotto ai seguenti risultati principali:

- A) L'individuazione di aree di potenziale nuovo impianto urbanistico è stata subordinata alla conoscenza degli aspetti geologici del territorio, non solo secondo un abituale punto di vista geotecnico e idraulico, cioè in termini di caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione e di maggior o minor rischio di inondazione, ma anche da un punto di vista, per così dire, geologico culturale generale, cioè tenendo in

considerazione anche le principali caratteristiche geologico-paesaggistico-ambientali e geologico-scientifiche dell'intero territorio.

Questo secondo tipo di approccio dell'analisi geologica, sintetizzato anche nelle specifiche prescrizioni per le indagini geologiche di progetto che saranno in futuro condotte nelle aree di nuovo impianto urbanistico, ha portato all'acquisizione di importanti informazioni preliminari per l'individuazione di dettaglio di aree di tutela paesaggistico-ambientale e di fruizione didattico-turistica.

- B) Alcuni siti geologici, emblematici per la loro singolarità o unicità nell'ambito territoriale non solo faentino ma anche dei comuni circostanti, e al tempo stesso maggiormente a rischio di inconsapevoli modificazioni antropiche, sono stati perimetrati cartograficamente e schedati, allo scopo di facilitarne la tutela tramite specifiche norme tecniche.
- C) Per alcune di trasformazione urbanistica si è provveduto ad entrare nel merito di aspetti specifici che generalmente non vengono tenuti nella dovuta considerazione dalla pianificazione territoriale.

Oltre da quanto previsto dalle specifiche leggi di settore il PRG chiede di approfondire l'analisi su alcuni temi quali: la falda idrica superficiale, le aree di dissesto e soggette ad erosione, le aree soggette a rischio idraulico ed anche la caratterizzazione sismica del territorio comunale.

Per quanto riguarda la falda idrica "superficiale" l'elaborazione della Carta delle isobate della falda freatica per l'intero territorio della pianura faentina ha, come scopo principale, quello di fornire una stima areale della profondità minima che possono raggiungere stagionalmente le acque sotterranee. In particolare sono state evidenziate vaste aree di pianura, contornate dalla isobata -2m, per le quali si ritiene possibile, in concomitanza con periodi di intensa piovosità, che la profondità minima possa diminuire sino a -1m, o anche meno.

Poichè, per queste aree, sono realisticamente prevedibili rischi di allagamento dei piani interrati di edifici e di interazioni complesse tra terreno di fondazione e fondazioni superficiali, vengono inserite apposite prescrizioni delle N.d.A.

Nelle specifiche schede normative, in linea di massima riferibili alle aree in cui si prevedono le azioni di cui sopra, viene, quindi, introdotta la seguente prescrizione:

"Si prescrive, in sede di progetto attuativo, di studiare preventivamente l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite della relazione geologico-tecnica; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per la edificazione, a causa della

scarsa profondità della falda.”.

Per le aree **AREE DI DISSESTO E SOGGETTE AD EROSIONE** nella **Carta geologico-geomorfologica** del territorio comunale di Faenza a scala 1:5.000 sono state messe in evidenza, specificatamente per la zona collinare e di alta pianura, le aree di affioramento o subaffioramento dei litotipi maggiormente predisposti per dissesti o processi di erosione, sia per loro natura litologica, sia per condizioni geomorfologiche (“argille grigio-azzurre” marine, “sabbie gialle” litorali, alluvioni e suoli antichi). Per alcuni casi principali sono state appositamente perimetrare aree interessate da frane attive o passate sottoponendole alla seguente prescrizione: *“Allegato al progetto urbanistico occorre prevedere un apposito studio di valutazione del rischio di dissesto e di erosione ed indagini geognostiche con calcoli di stabilità specifici.”.*

Per le **AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO** nella **Carta idrogeologica** del territorio comunale sono state appositamente evidenziate le aree di fondovalle e le aree relativamente depresse della pianura che possono ragionevolmente essere considerate a maggior rischio di inondazione.

Nelle schede normative delle aree interessate viene introdotta la seguente prescrizione normativa:

“Il progetto di trasformazione oltre a contenere che deve contenere ogni valutazione e indagine atta a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica, per gli eventuali adeguamenti della rete di scolo.”.

Inoltre, è da considerare che nelle N.T.A., all'art. 4.4.3 (Permeabilità dei suoli), il problema del trattenimento delle acque superficiali (bacini di laminazione o altre tecniche analoghe) è stato ampiamente trattato. In tale articolo normativo, ulteriormente specificato al punto 4.7 della relazione generale, viene precisato, anche attraverso schemi grafici, che, nelle trasformazioni urbanistiche, il bilancio idrico deve essere azzerato; vale a dire che l'acqua meteorica deve essere trattenuta integralmente all'interno del comparto, per non pesare negativamente sulle reti di scolo.

Per la **CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE** sulla base delle cartografie geologiche generali, nonché soprattutto dei risultati di indagini geognostiche acquisiti bibliograficamente od originalmente, è stata effettuata una caratterizzazione sismica delle aree di nuova potenziale espansione urbanistica, esemplificata nella stima del valore di ε (coefficiente sismico).

Questa caratterizzazione sismica, in sostanza finalizzata all'identificazione di “anomale” situazioni geotecniche, litologiche, geomorfologiche, che in qualche maniera giustifichino la presen-

za di un rischio di amplificazione sismica locale, ha in sostanza prodotto la seguente suddivisione preliminare nell'ambito delle aree di potenziale nuova espansione urbanistica:

a) aree per le quali, in ragione della sostanziale omogeneità e compattezza dei terreni di fondazione, nonché della natura litologica che esclude in assoluto la possibilità di liquefazione in occasione di sismi, si stima indicativamente:

$$\varepsilon \text{ (coefficiente sismico)} = 1$$

b) aree per le quali, in ragione di una tendenziale minor compattezza e più incerta determinazione litologica dei terreni di fondazione, pur non individuandosi con sicurezza specifiche situazioni di rischio sismico locale, si stima indicativamente:

$$\varepsilon \text{ (coefficiente sismico)} > 1$$

Nelle schede normative in linea di massima riferibili alle aree con coefficiente sismico > 1 si riporta la seguente prescrizione:

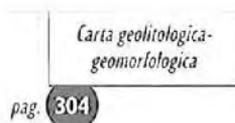
“In sede di progetto di trasformazione dell’area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.”

I dati del rilevamento geologico di superficie, e le informazioni geognostiche disponibili per il primo sottosuolo, sono stati elaborati e sintetizzati in una cartografia a grande scala (C.T.R. 1:5.000) con la quale si è teso a privilegiare, per quanto possibile, più la distinzione tra le unità o gruppi di unità litologiche e morfologiche principali, cioè quelle di più sostanziale influenza pratica sulle scelte urbanistiche, che una eccessiva suddivisione territoriale che avrebbe certamente disatteso l’obiettivo di rendere comprensibile e utilizzabile l’“informazione geologica” anche al di fuori del ristretto ambito dei cultori della materia.

In particolare, in questo tipo di cartografia, che risulta sufficientemente leggibile anche alla scala ridotta della figura allegata, è stata evidenziata la distribuzione delle seguenti unità litologiche e morfologiche, ordinate dalle geologicamente più recenti alle più antiche.

- I dossi fluviali subattuali dei fiumi Lamone e Senio, cioè le fasce arginali naturalmente costituite nelle ultime migliaia d’anni prima della arginature artificiali, e le aree mediamente rilevate della pianura corrispondenti, almeno in parte, ad antichi dossi fluviali parzialmente sepolti dalle alluvioni successive. Tra queste unità morfologico-litologiche spicca soprattutto, per la buona conservazione, il dosso che si estende in destra idrografica del Fiume Lamone, tra Reda e S. Anna. Queste aree corrispondono, in generale, a quelle storicamente privilegiate nell’insediamento antipico della pianura.

3.3.2 La Cartografia geolitologica-geomorfologica



3.3.3 Aree di Pianura

3.3.4 Media-alta pianura e collina

- Le aree poco rilevate, o addirittura relativamente depresse, della pianura, corrispondenti, in prevalenza, a zone di interdosso che sono state abitualmente soggette a lunghi periodi di inondazione sino a tempi storici relativamente recenti.

Sono, pertanto, aree di insediamento antropico più recente e in ogni caso marginale.

- La sottile fascia alluvionale pianeggiante di fondovalle che costeggia l'alveo dei corsi d'acqua principali (= aree ex-golenali, cioè potenzialmente inondabili), acquisita alle pratiche agricole in tempi storici relativamente recenti.

- La vasta porzione delle alluvioni recenti modestamente terrazzate e dei conoidi (età di deposito compresa tra alcune migliaia e alcune decine di migliaia di anni), che hanno costituito da sempre l'area più idonea per l'insediamento antropico nel territorio. In particolare viene messo cartograficamente in evidenza che il conoide di deiezione del FLamone si estende considerevolmente a nord di Faenza, localmente sin quasi al tracciato dell'autostrada A14.

- Una larga fascia pedecollinare ricoperta da varie unità alluvionali antiche (età di deposito, indicativamente, di oltre centomila anni), coperte da spessi paleosuoli argillosi che risultano agronomicamente assai meno produttivi rispetto ai suoli delle alluvioni più recenti. Si tratta di aree che sono state diffusamente coperte da formazioni boschive sino a tempi storici recenti.

- La sottile e articolata fascia di affioramento delle cosiddette "sabbie gialle", deposito residuo delle ultime spiagge dell'Adriatico in questa zona intorno a un milione di anni fa. Queste sabbie, relativamente resistenti all'erosione delle acque di superficie, costituiscono l'ossatura delle principali colline faentine, e, proseguendo in profondità al di sotto dei depositi più recenti, rappresentano, in virtù dell'elevata permeabilità, un importante via di ricarica delle falde idriche profonde. D'altra parte, esse costituiscono un importante e tradizionale orizzonte di interesse estrattivo, che dovrà essere accuratamente gestito e tutelato.

- La zona collinare di affioramento delle argille grigio-azzurre marine, depostesi oltre un milione di anni fa, caratterizzata da una diffusa predisposizione a movimenti franosi, e, localmente, dalla presenza di ampie forme di erosione calanchiva come quelle di Oلماتello e del Poggio di Monte Piano.

3.3.5 La cartografia idrogeologica

I dati del rilievo geologico e idrogeologico di superficie, e l'analisi critica di informazioni piezometriche disponibili (soprattutto l'Indagine idrogeologica e idrochimica finalizzata alla valutazione della qualità delle acque della falda freatica nei Comuni di Faenza, Castelbolognese, Solarolo, 1993, USL 37 Faenza), sono stati sintetizzati in una cartografia a grande scala (C.T.R. 1:5.000)

di tutto il territorio comunale, con la quale si è teso a evidenziare alcuni caratteri idrogeologici di maggior implicazione diretta nella scelta di aree di nuovo impianto urbanistico.

In particolare, in questo tipo di cartografia, che risulta leggibile anche alla scala ridotta della figura allegata (ove non è stato ovviamente possibile ubicare le centinaia di pozzi censiti), sono state evidenziate le seguenti informazioni idrogeologiche:

- Le aree di fondovalle e quelle relativamente depresse della pianura, che obiettivamente costituiscono le zone in cui il rischio di inondazione è maggiore, sia in termini di probabilità che di conseguenze pratiche. Si tratta, quindi, di aree in cui tendenzialmente sono da ridursi al minimo gli interventi urbanistici, e, in ogni caso, nel rispetto degli equilibri idraulici, allo scopo di consentire, in futuro, interventi di tutela idraulica a vario titolo (casse di espansione delle piene fluviali, ricarica delle falde idriche sotterranee, ripristino "zone umide", ...).

- Le aree collinari con substrato argilloso marino subaffiorante o poco profondo. Si tratta di zone in generale idonee per la realizzazione di invasi ad elevato grado di impermeabilità con terreni reperibili in posto (e, in effetti, si stimano ad oltre un centinaio le opere di tal genere realizzate negli ultimi anni), ma, d'altra parte, caratterizzate anche da delicati e, a volte, unici equilibri idrogeologici sub-superficiali, molto esposti al rischio di alterazione antropica (si cita ad esempio la località Le Fontane, vicino a Sarna, in cui il toponimo rammenta inequivocabilmente la presenza di sorgenti naturali, oggi, purtroppo, quasi distrutte a seguito della realizzazione intensiva e non coordinata di invasi, pozzi, attività estrattive, livellamenti agricoli).

- Le principali aree con falda freatica subaffiorante, cioè con profondità media inferiore a un metro anche in periodo estivo, che risultano caratteristicamente allineate sul limite esterno dei conoidi di deiezione, il quale, evidentemente, costituisce un limite di permeabilità entro le alluvioni sub-superficiali. Si tratta di aree relitte di una più ampia fascia di "risorgive", che caratterizzava in passato la media pianura faentina, in parte distrutta dall'eccesso degli emungimenti idrici dal sottosuolo, ma in parte ancora recuperabile.

La vasta mole di informazioni cartografiche geolitologico-geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche che sono state appositamente elaborate, non si è rivelata utile solamente, come già detto, per supportare la scelta di aree di nuovo impianto urbanistico. Infatti, se queste, da un lato, hanno fornito, certamente, i dati essenziali per verificare la fattibilità e inquadrare preliminarmente da un punto di vista geologico-tecnico e idrogeologico progettuale queste scelte, il carattere "territoriale" della informazione geologica ha anche consentito di operare valutazioni di

3.3.6 Individuazione di siti geologici di interesse culturale-turistico (Geotopi)

carattere ambientale-paesaggistico a più vasto raggio.

In generale, già la sola evidenziazione cartografica di dettaglio di grandi unità litostratigrafiche, morfologiche, idrogeologiche potrà consentire di circostanziare indicazioni normative che tradizionalmente sono sempre risultate assai generiche. Per esempio, l'evidenziazione nella cartografia C.T.R. 1:5000 dei principali orli di scarpate morfologiche e di modellamento fluviale consente certamente di valutare preliminarmente ogni progetto, edilizio e non in termini di compatibilità e rispetto della morfologia naturale.

Ma, nello specifico, per orientare e radicare il concetto di rispetto per le singolarità geologiche del territorio, si è ritenuto anche opportuno individuare, perimetrare e schedare alcune aree e siti che presentano caratteristiche, per così dire maggiormente rilevanti. In particolare, nella schedatura di questi beni geologico-culturali, per i quali di recente è stata adottata internazionalmente la definizione di geotopi, ci si è riferiti alla proposta di una recente pubblicazione (Arnoldus-Huyzendveld A. et al., 1995, I beni culturali a carattere geologico: i geotopi. Un approccio culturale al problema, *Geologia Tecnica e Ambientale*, anno IV, n.4, pp.35-47), nell'intento di far confluire in futuro questa esperienza locale nell'inventario nazionale dei geotopi.

Nella pagina 49 sono ubicati cartograficamente i n.12 geotopi individuati, dei quali si riassumono, a titolo esemplificativo, i principali caratteri geologici, che ne hanno giustificato la proposizione (rimandando per ulteriori informazioni alle specifiche schede):

ELENCO DEI GEOTOPi:

1 TEBANO:

affioramenti di "sabbie gialle" e di alluvioni antiche; acque sulfuree.

2 CAMPO CROSS:

affioramenti naturali di "sabbie gialle"; morfologia caratteristica.

3 PARETE EX-SCUOLA PERGOLA:

grande affioramento artificiale di una spiaggia fossile.

4 RIO IANNA:

strutture geologiche uniche; affioramenti fossiliferi; sorgenti artesiane.

5 LE TOMBE-PERSOLINO:

strutture geologiche uniche; affioramento fossilifero; morfologia caratteristica.

6 CALANCO S.CRISTOFORO - OLMATELLO:

morfologia calanchiva; affioramento di alluvioni antiche; acque salate.

COMUNE DI FAENZA
INDAGINE GEOLOGICA PER IL PIANO REGOLATORE GENERALE 1996

CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI
A CARATTERE GEOLOGICO (GEOTOP)

SCHEDA (N)

Ubicazione n.239123 - COSINA (Carta n.45)
C.T.R. 1:5.000: n.239122 - CORLETO (Carta n.46)
n.239164 - IL PALAZZONE (Carta n.56)
n.239161 - VILLANOVA (Carta n.57)

Toponimo: ZONA UMIDA DEL RIO COSINA

Descrittori: dr. geol. Stefano Marabini

Descrizione dell'oggetto o dell'area:

E' una vasta area morfologicamente depressa, estesa per circa 1kmq tra l'alveo arginato del Rio Cosina e est e la Via Carbonara a ovest, a monte della Via Emilia.

Valore scientifico:

Quest'area, che corrisponde ad una paleovalle naturale del Rio Cosina, è una delle poche in territorio faentino che per la estesa presenza di una falda freatica subaffiorante può tutt'ora definirsi, dal punto di vista idrogeologico e geomorfologico, "Zona umida".

Stato di conservazione e possibili interventi di tutela o recupero:

Con opportune modifiche alla rete artificiale di drenaggio superficiale, ed eventualmente con un'opera di approvvigionamento idrico del Rio Cosina, questa area risulta idonea, alla costituzione (o ricostituzione) di un'"oasi naturalistica" incentrata sull'ampliamento dello stagno esistente.

Vincoli esistenti sull'area:

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE:

*INDAGINE GEOLOGICA
PER IL PIANO REGOLATORE
GENERALE 1996: scheda censimento
geotopi*

- 7 **SCARPATA DI VILLA GESSI:**
antica morfologia fluviale.
- 8 **SCARPATA DI PITTORA:**
antichi depositi fluviali ghiaiosi.
- 9 **ZERBINA-BELVEDERE:**
antica morfologia fluviale a terrazzi; affioramento di tufi vulcanici.
- 10 **PARETE S.LUCIA DELLA SPIANATE:**
affioramento di "sabbie gialle" e alluvioni antiche; foglie fossili.
- 11 **POGGIO DI MONTE PIANO-ORIOLO-S.MAMANTE:**
strutture geologico-stratigrafiche uniche; affioramenti fossiliferi; morfologia calanchiva.
- 12 **ZONA UMIDA DEL RIO COSINA:**
area relativamente depressa corrispondente al paleovalveo del Rio Cosina, con specchi d'acqua ad alimentazione naturale.

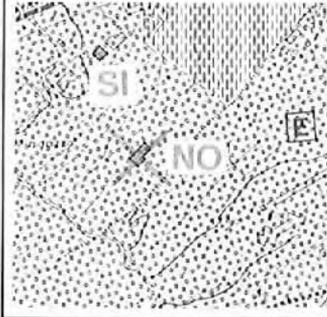
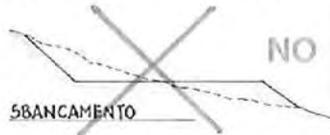
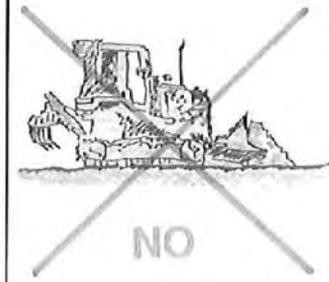
*Individuazione cartografica
dell'area umida "Rio Cosina"*

pag. 306

COSA SI PUÒ FARE NEI GEOTOPi

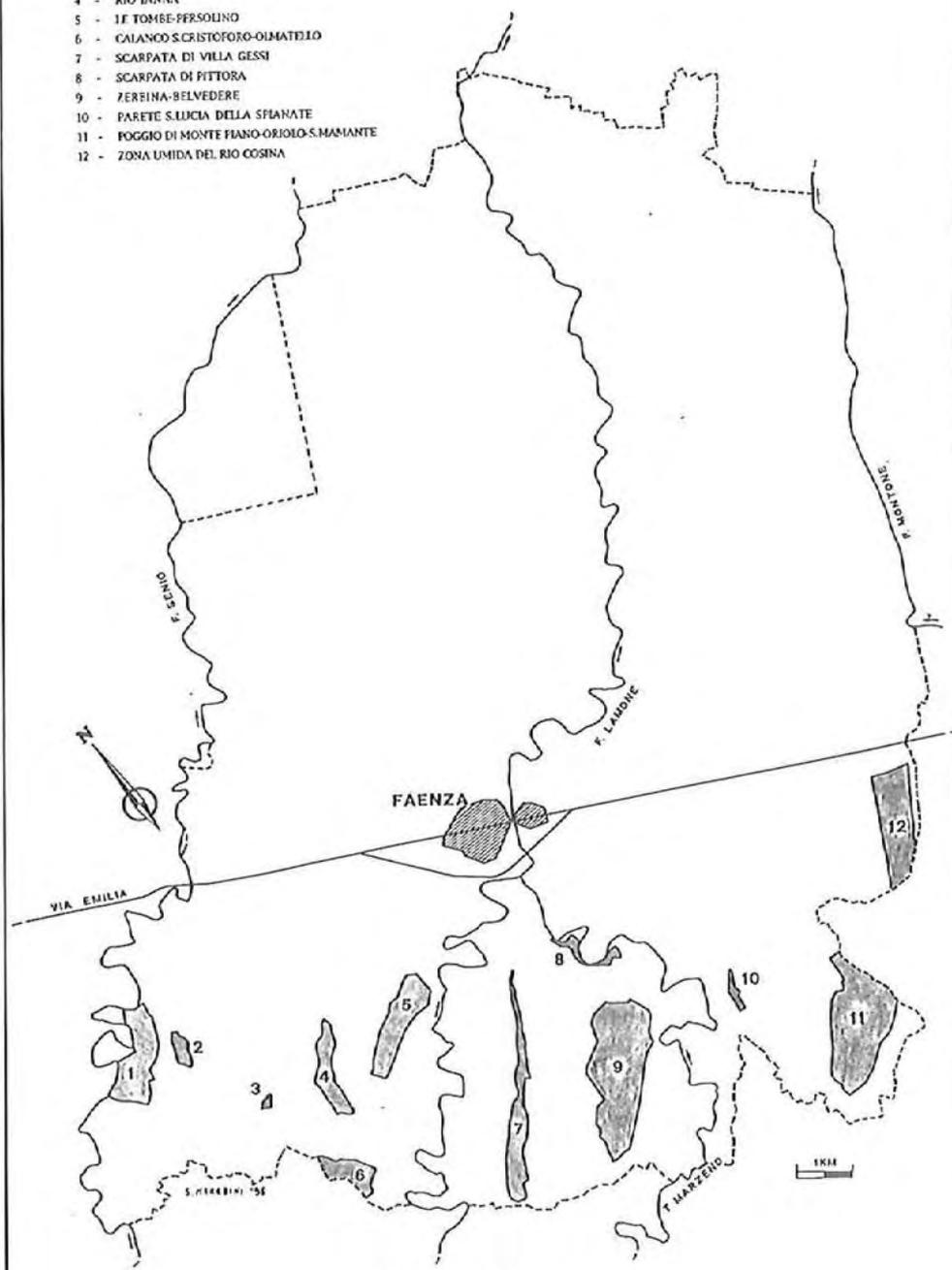
Art. 25.4 N.d.A.: sono vietati movimenti di terra, livellamenti, bonifiche agrarie, bacini e qualsiasi attività di trasformazione del suolo, eccedente le usuali coltivazioni agricole.

Art. 25.4 N.d.A.: i nuovi edifici dovranno essere realizzati nelle adiacenze dei nuclei esistenti, in modo da costituire complessi accorpati urbanisticamente e paesaggisticamente.



*Geotopo n° 12
Ripresa aerea "zona umida del rio
Cosina" (aprile 1998)*

- 1 - TIBANO
- 2 - CAMPO CROSS
- 3 - PARETE EX-SCUOLA PERGOLA
- 4 - RIO IANNA
- 5 - IF TOMBE-PERSOLINO
- 6 - CALANCO S. CRISTOFORO-OLMATELLO
- 7 - SCARPATA DI VILLA GESSI
- 8 - SCARPATA DI PITTORA
- 9 - ZERRINA-BELVEDERE
- 10 - PARETE S. LUCIA DELLA SFIANATE
- 11 - POGGIO DI MONTE PIANO-ORIOLO-S.MAMIANTE
- 12 - ZONA UMIDA DEL RIO COSINA



**COMUNE DI FAENZA
CARTA DEI GEOTOP**

3.4 Gli elementi che caratterizzano il paesaggio

La stessa attenzione dedicata all'analisi del centro urbano, del sottosuolo archeologico e di quello geologico, è stata riservata alla conoscenza del territorio extraurbano, in particolare degli elementi naturalistici ivi presenti che sono concentrati soprattutto nel territorio collinare.

Questi elementi naturalistici sono il punto di partenza per costruire, nella fase di gestione del piano, un reticolo di punti di interesse anche turistico collegati dalla viabilità esistente rurale: in sostanza un incentivo alla conoscenza del territorio extraurbano che sta sempre alla base di una efficace e convinta azione di tutela.

Le aree di alto valore paesaggistico quali boschi, calanchi e zone a forte pendenza sono state appositamente individuate e tutelate rigorosamente e, all'interno di queste, è consentito unicamente il restauro degli edifici esistenti.



*Il paesaggio collinare lungo la via
Monte Brullo (Oriolo)*

Ma l'azione di tutela si estende, oltre alle aree individuate, anche a tutti quegli elementi (pur non individuati espressamente) che sono da conservare e proteggere in quanto esistono e perché caratterizzano in modo significativo l'ambiente rurale.

Il Piano regolatore prescrive il mantenimento di tutti gli elementi di valore territoriale quali argini, scoli, canali, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco e, inoltre, le specie arboree di pregio, i viali, i gruppi arborei, ivi compresi i roccoli di caccia, e i giardini privati annessi alle case di valore. Per una maggiore tutela sarà utile il completamento del rilievo aerofotogrammetrico dell'intero territorio comunale; oggi tale rilievo è limitato al centro urbano e alle aree limitrofe (volo del 1994).

La normativa di attuazione prevede che, nelle zone collinari, siano tutelati i percorsi e la viabilità con le relative visuali panoramiche e, quindi, gli interventi edilizi devono essere resi compatibili per quanto concerne l'altezza, la sagoma, i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari di insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche.

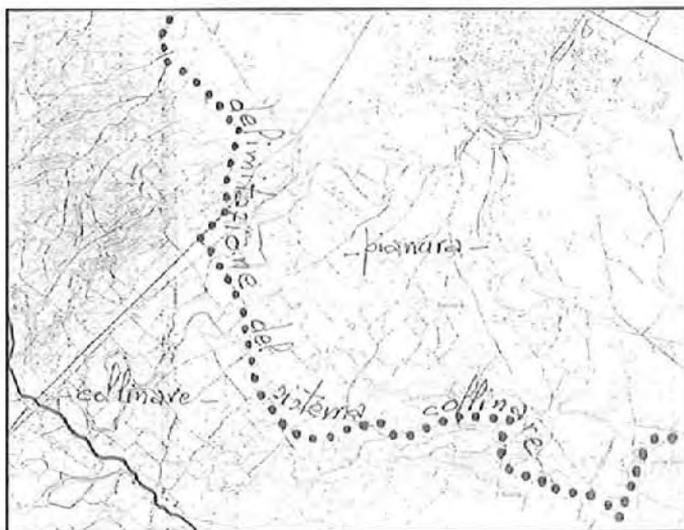
Il territorio collinare, pur essendo di grande valore, ha subito negli ultimi decenni una progressiva perdita di naturalità che, se, ad un tempo, ha permesso di progredire con l'agricoltura specializzata, dall'altro ha ridotto le aree naturali, registrando nella scomparsa di intere aree boscate i casi più eclatanti.

Oltre, quindi, all'azione di tutela degli elementi naturalistici, doverosa ed opportuna, il Piano regolatore si pone l'obiettivo, in positivo, di estendere gli elementi naturali, non in contrapposizione, ma in totale assonanza con le tecniche agricole.

A fronte della possibilità di usufruire di un premio edilizio, per incrementare leggermente gli indici usuali di edificabilità, al privato viene chiesto di valorizzare la sua proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi privilegiando le alberature autoctone di alto fusto. Interventi che, ad esempio, possono essere:

- ampliamento o ricostruzione di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.

In sostanza, un premio, che non intacca minimamente il con-



*Piano Paesistico:
il sistema collinare faentino*

ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO



Scoli di bonifica



Laghetto collinare



Cimitero inglesi



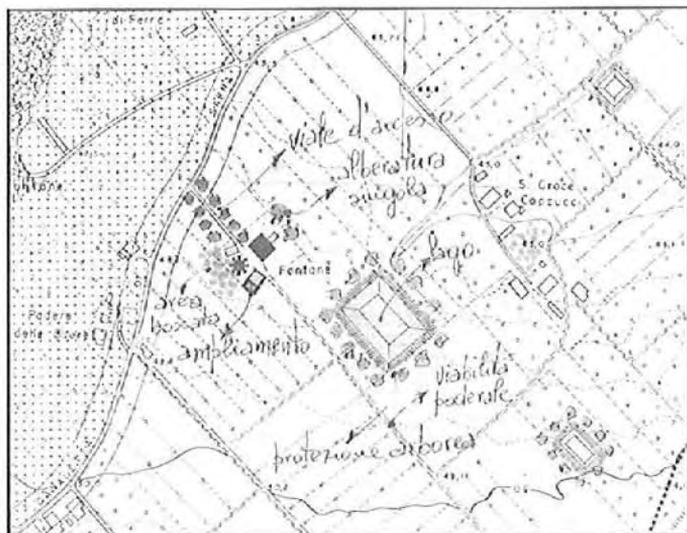
Calanchi dell'Olmateello



Roccoli di caccia



Viali alberati



Applicazione simulata della normativa: ampliamento degli indici ed estensione degli elementi naturali

testo edilizio rurale e che rientra ampiamente negli usuali concetti di recupero, riservato a coloro che attivamente promuovono piccole sistemazioni ambientali. Nella maggioranza dei casi queste operazioni qualificano la proprietà e la valorizzano anche sotto l'aspetto più propriamente economico.

Tutela del sistema collinare faentino mediante le seguenti disposizioni normative:

Art. 26.7 Nelle zone collinari sono tutelati i percorsi e la viabilità, con le relative visuali panoramiche.

La tutela è finalizzata al mantenimento di tutti quegli elementi che connotano l'ambiente collinare; a tal fine vanno ripristinate, con tecniche e materiali congrui, le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

Art. 29.1.4 Tutela del sistema collinare

Gli interventi che ricadono nel sistema collinare di cui all'art. 9 del P.T.P.R. oltre a quanto stabilito dalle presenti norme, devono essere resi compatibili, per quanto concerne l'altezza, la sagoma, i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche.

3.5 Gli edifici e manufatti di particolare interesse documentario

I meccanismi di tutela previsti per le tre aree storiche di Faenza (centro antico del capoluogo, centro storico della frazione di Granarolo e borgo di Oriolo che rientrano in zona omogenea A e quindi sono soggetti a disciplina specifica) sono stati estesi agli edifici di valore presenti sul territorio comunale.

In sintonia con quanto prevede la legge Regionale 47/78 e successive modifiche, sono stati censiti gli insediamenti e gli edifici in zona agricola che presentano le caratteristiche di beni culturali o di interesse storico testimoniale, disciplinando il recupero con le seguenti categorie di intervento:

A1 Restauro scientifico

A2 Restauro e risanamento conservativo

Gli edifici corrispondenti alle categorie A1 e A2, frutto di una analisi puntuale, sono stati individuati nelle mappe alla scala 1:5000 con il criterio di ricomprendere nella prima categoria la ville e i palazzi del 700/800 di rilevante pregio architettonico, oltre ad altri immobili di pregio, e, nella seconda, tutto quel patrimonio edilizio che costituisce un valore testimoniale per la valenza tipologica intrinseca e per il significato che assume se rapportato al contesto paesaggistico.

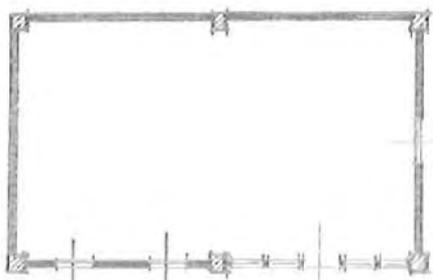
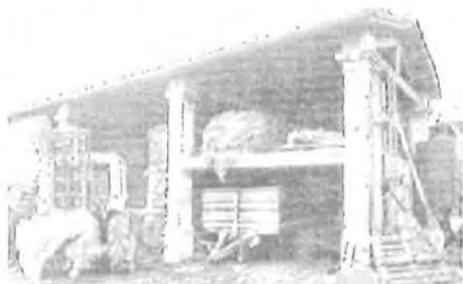
Purtroppo, dal dopoguerra ad oggi, gran parte dell'edilizia rurale di valore documentario è stata alterata da interventi edilizi che ne hanno stravolto l'identità e che hanno trasformato immobili di pregio in anonima edilizia da periferia. Ora è necessario invertire la rotta e tutelare quegli edifici rurali che caratterizzano gli insediamenti agricoli.

Pertanto, è stato ipotizzato, ampliando il contenuto della legge



Villa Fregua, via Firenze

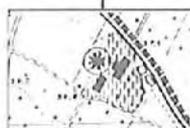
IMMOBILI DI VALORE ALL'ESTERNO DEL NUCLEO URBANO (Art. 6.1.1 delle HdA)



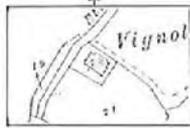
- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo tipo "A" - "B"
- Ampliamento solo se compatibile

- Restauro e risanamento conservativo tipo "A" - "B"
- Ampliamento solo se compatibile

PARERE COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA



IMMOBILE INDIVIDUATE NEL PRG



IMMOBILE PRESENTE NEL '37 E NON ALTERATO



CARATTERISTICHE DI VALORE NON INDIVIDUATE ED ACCERTATE DOPO L'APPROVAZIONE DEL PRG

- Analisi storica estesa al contesto culturale e ambientale
- Indagine comparativa

PARERE COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

PARERE UFFICIO TECNICO COMUNALE

ATTO DI GIUNTA COMUNALE

AMPLIAMENTO

INDECI D.T. III

VERIFICA COMPATIBILITÀ CON ELEMENTI DI FREGIO

Simulazione di intervento

Possibilità di modifica della classificazione presuntiva di PRG

Analisi dimostrativa storico-critica

PARERE COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA C.E.I.

- Ristrutturazione
 - Ampliamento
 - Rispetto norme di zona
- RISPETTO NORME DI ZONA

SI

L'IMMOBILE È LABENTE E/O IL CANTIERE CREA SITUAZIONI DI PERICOLO

NO

RELAZIONE STATICA GIURATA

Demolizione e fedele ricostruzione delle parti labenti

RISPETTO DELLE OPERE GIÀ CONCESSIONATE

CONTROLLO E ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE

regionale, di sottoporre alle categoria del restauro e risanamento conservativo (di cui alla legge 457/78) gli edifici e i complessi rurali, non alterati, che risultano nelle mappe catastali del 1937, in quanto considerati di potenziale valore tipologico, a prescindere dalla individuazione specifica.

Tale disposizione normativa, associata al criterio generale contenuto nel PRG, volto ad incentivare il massimo recupero dell'esistente prima di procedere a nuove costruzioni e ad effettuare valutazioni specifiche e puntuali per la conservazione degli edifici rurali, dovrebbe esplicitare una efficace promozione del recupero di tali manufatti.

La scheletrica classificazione normativa viene compensata, nella fase di gestione del Piano, da valutazioni di merito, specifiche, attraverso una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica e all'esame dettagliato dei materiali costitutivi.

Solo attraverso tale valutazione storica (impensabile nell'ambito di redazione del PRG) può essere indicato in modo puntuale il tipo di intervento: se, dalla analisi storico/critica, viene docu-



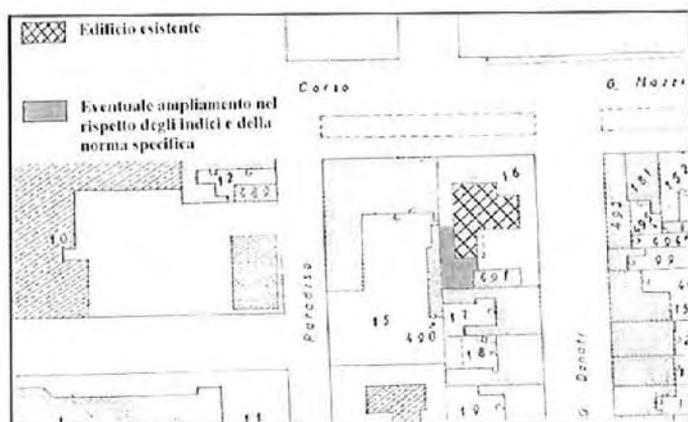
Immobili residenziali di valore soggetti a risanamento conservativo in zona periferica



Edificio liberty di valore, soggetto a risanamento in zona periferica

mentato che l'edificio o parte di esso non possiede le caratteristiche proprie della classificazione di PRG, su conforme parere (e quindi dietro parere favorevole) della Commissione Edilizia, possono essere ammessi, interventi che consentano, nel rispetto delle parti di valore documentario, una razionale fruibilità dell'edificio. L'intervento non deve comunque pregiudicare in alcun modo la lettura dell'edificio esistente e nel caso di ampliamento, questo deve essere effettuato in totale assonanza con la preesistenza.

L'analisi puntuale degli edifici di valore documentario non si è limitata, come da legge Regionale, alle zone agricole, ma è stata estesa all'intero centro urbano, sottoponendo alle regole della conservazione gli edifici liberty, quelli di pregio del primo 900, compresi quelli industriali, nei quali è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo da valorizzare e ripristinare. In presenza di edifici di valore, essendo prioritaria la conservazione dell'immobile nel suo rapporto con le aree pertinenziali, gli indici di zona vanno utilizzati nei corpi edilizi minori o anche in ampliamento dell'edificio (normalmente sul retro) con tecniche costruttive e utilizzo di materiali che non pregiudichino in alcun modo la lettura dell'edificio esistente.



Applicazione simulata della normativa: ampliamento edifici di valore in zona urbana

Il PRG dispone anche una tutela generalizzata e prescrive il mantenimento di tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali i cippi, i monumenti, le lapidi storiche, i cimiteri di campagna per la parte originaria, i canali, gli scolli, i giardini storici o di valore documentario.

Una strategia ecologica per la città

4.1 La valutazione di compatibilità

Comporre e disegnare con la natura significa - nello spirito indicato da Ian Mc Harg nel suo famoso *Design with nature* (Mc Harg 1968) - operare in un quadro naturale, andando anche a negoziare con la natura, fornendole direttive, ma, all'occorrenza, obbedendole.

Occorre superare il tabù culturale relativo alla valutazione della qualità della risorsa unicamente in funzione dell'utilizzo da parte dell'uomo.

Tra i principali impegni del pianificatore si dovrebbe porre la realizzazione di interventi che garantiscano un elevato livello qualitativo delle risorse in funzione dell'equilibrio ambientale.

In un modo o nell'altro, economia ed ecologia debbono trovare un punto di incontro e fondersi insieme (i termini hanno infatti la stessa etimologia). Si tratta, insomma, di gestire risorse fragili e scarse secondo quella logica dell'astronave indicata da Boulding nel 1966 per i sistemi chiusi.

La città, per quanto venga spesso esaltata come regno dell'artificialità, dipende indubbiamente dall'ambiente fisico per la sua sopravvivenza. Si pensi ai flussi di energia, materia, cibo ed acqua che la tengono in vita.

Nel sistema urbano l'uomo assume decisamente una posizione di dominanza; di conseguenza, le variabili socio-culturali sono state fino ad ora quelle più attentamente esaminate.

Tuttavia, analogamente che per i sistemi viventi, anche per la città si rivela molto importante il concetto di *feed-back* o meccanismo di controllo omeostatico, che possiamo definire come la capacità di adattare l'atteggiamento a venire in funzione di ciò che è avvenuto in passato.

Questo processo di tipo cibernetico (miglioramento conti-

nuo basato sulla correzione degli errori) è alla base del meccanismo di autocontrollo e di autoregolazione che permette ai sistemi viventi di resistere a qualsiasi cambiamento, rimanendo in una situazione di equilibrio dinamico. I meccanismi artificiali instaurati nelle città tendono invece a sviluppare solo *feed-back* positivi, ovvero trascurano i fattori limitanti naturali (risorse ed energia) e/o compensativi, accrescendo l'entropia della città. Maggiore è l'entropia, maggiormente sarà sbilanciato il consumo delle risorse, le quali, generalmente, non vengono considerate per la loro vulnerabilità e scarsità (si veda per l'acqua), oppure vengono importate dall'esterno del sistema.

La lettura entropica della città ed il concetto di ecosistema urbano sono aspetti sui quali il pianificatore dovrebbe contare per la soluzione dei problemi, oltre alle variabili socio-economiche già tradizionalmente implicate nelle decisioni di sviluppo urbanistico.

Scopo di questo nuovo orientamento alla pianificazione dovrebbe essere quello di realizzare indirizzi per lo sviluppo sostenibile dei bisogni umani, non solo limitando e razionalizzando i consumi (suolo, risorse, ecc.) ma anche creando modelli organizzativi della città a bassa entropia. Per fare ciò devono essere studiati e resi noti i meccanismi di trasformazione e degradazione dell'energia e della materia, oltre ai nessi causali che generano il disordine e la presenza di forme dell'energia degradate difficilmente riutilizzabili (inquinamento, rifiuti, aree marginalizzate o degradate).

In sostanza, accanto ai meccanismi della rendita, corretti di volta in volta dall'intervento pubblico avente funzione compensativa sugli squilibri indotti dal mercato, andrebbero introdotti anche nuovi fattori di correzione per una gestione più equilibrata delle risorse limitanti - e contese - e per uno sviluppo che, secondo lo spirito del Quarto programma CEE per l'ambiente, possa permettere la soddisfazione delle esigenze attuali senza con ciò precludere ai posteri la possibilità di godere di condizioni di vita analoghe.

Coscienti della responsabilità che ci si assume prefigurando lo sviluppo della città per i prossimi 10, 20 e più anni, l'obiettivo di uno sviluppo ambientale consapevole per Faenza ha rappresentato uno dei *target* fondamentali della progettazione urbanistica.

L'esame di compatibilità ambientale è stato lo strumento operativo messo in piedi per verificare, sotto il profilo dell'efficienza ambientale, le scelte di Piano e per chiarire, validare, e dove necessario correggere, le scelte stesse. L'obiettivo del riesame ha permesso di assicurare a ciascuna scelta una dimensione ambientale ottimale in grado di reggere nel tempo la prova dello sviluppo equilibrato, nello spirito della rigenerabilità delle risorse e del ripristino di valori ecologici all'interno del tessuto urbano.

DEFINIZIONE DI "SVILUPPO SOSTENIBILE"

Si riferisce ad una politica e ad una strategia per perseguire lo sviluppo economico e sociale che non rechi danno all'ambiente e alle risorse naturali dalle quali dipendono il proseguimento dell'attività umana e lo sviluppo futuro.

"Sviluppo che soddisfa le esigenze attuali senza compromettere per le generazioni future la possibilità di soddisfare le proprie esigenze" (relazione Brundland alla Commissione mondiale per l'ambiente e lo sviluppo, 1987)

La Relazione elenca le tre caratteristiche che deve avere uno sviluppo sostenibile:

- garantire la qualità della vita;
- garantire un accesso continuo alle risorse naturali;
- evitare danni permanenti all'ambiente;

Ovvero:

"NON MANGIARE IL GRANO NECESSARIO PER GARANTIRE IL RACCOLTO DELL'ANNO PROSSIMO"

In questo senso, l'esame di compatibilità ambientale non si è limitato a giudicare ed approfondire singoli aspetti del PRG, ma ha permesso di integrare efficacemente le norme di attuazione del Piano così da dare una chiara prefigurazione degli effetti che ci si aspetta dalla loro corretta applicazione.

L'esame si è sviluppato partendo da una struttura metodologica aperta, in grado di mostrare più strade per addivenire ad una pianificazione ambientale sostenibile. Da questo spazio metodologico si è estratto un percorso chiaro, semplice, verificabile, basato sul ricco patrimonio informativo reperibile presso la Pubblica Amministrazione, a partire dal livello regionale fino ad arrivare alla documentazione disponibile su scala locale.

In questo modo si è ricostruito lo stato iniziale dell'ambiente e delle risorse, previgente rispetto allo scenario di sviluppo indicato dalla variante generale del PRG di Faenza.

L'analisi ha toccato i principali comparti delle risorse e delle interferenze attive all'interno del panorama urbano.

Per le risorse sono stati toccati i temi del suolo e sottosuolo, delle acque, dell'atmosfera, della dinamica demografica, delle attività produttive e delle reti tecnologiche (viste in qualità del loro ruolo di consumatori e distributori delle risorse stesse).

Da questo lavoro iniziale è stato possibile produrre un bilan-

Le connessioni nel sistema
del verde urbano

pag. 307

AZIONE DELLE PIANTE RISPETTO
AGLI INQUINAMENTI

	SO ₂	HF	O ₃	NO _x	Cl	NH ₃	PAN	Pioggie acide	Inquinamento in generale
LEGENDA: R = Resistente I = Comportamento intermedio S = Sensibile Essenze autoctone consigliate									
Latifoglie									
<i>Acer campestre</i>	R	R	I	R					R
<i>Acer negundo</i>	I	S	I	R	S	R	I	I	R
<i>Acer platanoides</i>	I	S	R	S		R	R	S	R
<i>Acer pseudoplatanus</i>	I	S	I	S					R
<i>Acer rubrum</i>	I		R						R
<i>Acer saccharinum</i>	R	I							
<i>Acer saccharum</i>	R		R						R
<i>Arculus hippocastanum</i>	S	S	I		S	I	I	S	S
<i>Alnus altilisica</i>			R	S	S				R
<i>Albizia julibrissin</i>			R						
<i>Alnus glutinosa</i>	I	R		S					
<i>Alnus sp. pl.</i>			R						R
<i>Berberis vulgaris</i>	I	S				R			
<i>Betula pendula</i>	I	S	R	S		S	R		S
<i>Buxus sempervirens</i>	R	I	R		R	R		R	R
<i>Camellia japonica</i>		R							R
<i>Carpinus betulus</i>	I	S		I					
<i>Celtis occidentalis</i>	I	I	I		R	R		R	
<i>Cornus sanguinea</i>	R								
<i>Corylus avellana</i>		S							
<i>Crataegus sp. pl.</i>		I							R
<i>Elaeagnus angustifolia</i>		R			R				R
<i>Erica sp. pl.</i>				R					
<i>Exoniopsis europaeus</i>		R							
<i>Fagus sylvatica</i>	I	S	R	I	I	I		S	S
<i>Forsythia x intermedia</i>	I	R	I						R
<i>Fragaria vesicaria</i>	I	I	R	S					R
<i>Gleditsia triacanthos</i>			S						R
<i>Hedera helix</i>						R			R
<i>Hibiscus syriacus</i>	R				I				R
<i>Hydrangea macrophylla</i>	R								
<i>Ilex aquifolium</i>	R								R
<i>Juglans nigra</i>		I	R			I			R
<i>Juglans regia</i>	S	S	S		I	I			S
<i>Lagerstroemia indica</i>	R					I			R
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	R		S					R	R
<i>Ligustrum vulgare</i>	R	R							
<i>Liquidambar styraciflua</i>	R	R							R
<i>Liriodendron tulipifera</i>	I	I	I		I	I			
<i>Mespilus germanica</i>	S								
<i>Olea europaea</i>	R								
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		R	R						R
<i>Philadelphus coronarius</i>	I								
<i>Pistacia lentiscus</i>					R				
<i>Platanus acerifolia</i>	R	R							R
<i>Platanus sp. pl.</i>	R	R	S		I	I	I		
<i>Populus alba</i>	R	R	I		I	I	I		
<i>Populus nigra</i>	S	S			I	S			S
<i>Populus nigra var. italica</i>	R								
<i>Populus tremula</i>	R	R	S		S	S			
<i>Prunus avium</i>	I	R							R
<i>Prunus laurocerasus</i>	R	S			I	I			R
<i>Prunus mahaleb</i>	R	R							
<i>Pyrus sp. pl.</i>		R	R						R
<i>Quercus ilex</i>	R	R	I		I	R	R		R
<i>Quercus pubescens</i>	R		I						R
<i>Quercus petraea</i>	R	I							R
<i>Quercus robur</i>	R	R	R		R				R
<i>Quercus rubra</i>	I	R	R						R
<i>Rhododendron sp. pl.</i>				S					
<i>Robinia pseudo-acacia</i>	R	R	R	I	I	R			R

	SO ₂	HF	O ₃	NO _x	Cl	NH ₃	PAN	Pioggie acide	Inquinamento in generale
LEGENDA: R = Resistente I = Comportamento intermedio S = Sensibile									
<i>Rosa sp. pl.</i>									S
<i>Rubus sp. pl.</i>			R						
<i>Salix alba</i>	R	R					R		
<i>Salix babingtonia</i>	S	R	I			S			
<i>Salix caprea</i>			R						R
<i>Salix sp. pl.</i>							S		
<i>Sambucus nigra</i>	R	I		R			R		
<i>Sambucus racemosa</i>			R						
<i>Sophora japonica</i>	R								R
<i>Sorbus aucuparia</i>	R	I	I						
<i>Spiraea vrbauitzi</i>	I	I							
<i>Syrphocarpos albus</i>	R	R	S						R
<i>Syringa vulgaris</i>	R	I	S				I	R	R
<i>Tamarix gallica</i>	R	R							R
<i>Tilia americana</i>			R	R					
<i>Tilia cordata</i>	R	R	I	R			I	S	R
<i>Tilia platyphyllos</i>	S								
<i>Tilia tomentosa</i>				S					
<i>Ulmus glabra</i>				R					
<i>Ulmus laevis</i>			R						
<i>Ulmus minor</i>	I		I						
<i>Ulmus pumila</i>			R						
<i>Viburnum lantana</i>			R						
<i>Wisteria sinensis</i>	R								

cio di quelle risorse che meglio sono in grado di rappresentare degli obiettivi di qualità e dei limiti oggettivi allo sviluppo: l'acqua, l'aria e i sottoprodotti. Questi ultimi scelti per il loro potenziale di riutilizzo nella forma di "rifiuto tal quale".

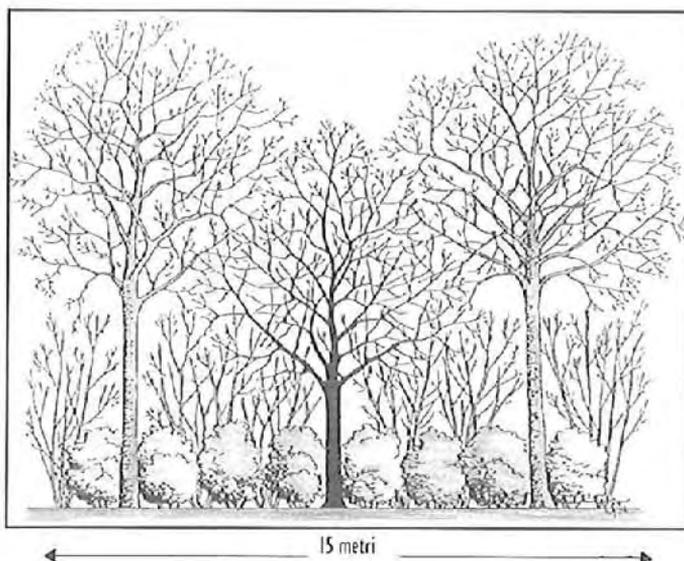
Ciascuna risorsa è stata considerata per il "consumo" prevedibile alla luce di una completa attuazione del Piano, e messa a confronto con gli attuali livelli d'uso.

Per le interferenze sono stati osservati i fenomeni di disturbo associati al clima acustico e agli effetti della diffusione in atmosfera di sostanze odorigene.

Ciascuna analisi è stata ricondotta ad una sintesi operativa che ha permesso di identificare i requisiti di efficienza ambientale che debbono essere mantenuti per garantire la permanenza di condizioni di sostenibilità.

Nello specifico si è provveduto a fornire dettagli applicativi e prescrittivi in grado di chiarire i contenuti e le finalità, a volte angusti, dell'articolato normativo del PRG; sono stati vagliati gli effetti attesi dalle diverse politiche di Piano; sono state date istruzioni per la pianificazione di settore e subordinate; sono state espresse direttive generali per la gestione del verde urbano, per l'azzonamento acustico, per la ristrutturazione della rete di smaltimento delle acque. Strumenti, questi, che permetteranno di introdurre - all'indomani dell'approvazione del PRG - sviluppi tecnico-normativi ancor più dettagliati in alcuni dei comparti urbani, tra quelli maggiormente responsabili della buona riuscita del

Schema di barriera - filtro
pluristratificata



4.2 Il sistema del verde

La proposta di piano è particolarmente attenta ai temi della progettazione paesaggistica.

Faenza è una città con una quantità notevole di servizi pubblici; basti pensare che lo **standard realizzato**, per abitante, si avvicina ai **30 mq**, alla stregua delle città del nord Europa.

Le aree per servizi pubblici, in particolare il verde, pur quantitativamente elevate, in quanto la prassi storica delle urbanizzazioni faentine ha sempre imposto lo standard, si presentano frammentarie, scollegate e per questo di difficile fruibilità (a volte costituiscono dei ritagli di lottizzazione).

Il piano concepisce il verde come un sistema continuo, lineare, percorribile, e lo colloca nella giusta dimensione urbana, abbandonando il tradizionale ruolo di servizio di quartiere.

Le piste ciclabili, l'orlo della città, i grandi servizi urbani, sono tutti all'interno del sistema integrato del viale.

La fattibilità economica di questo progetto è possibile mediante il concorso dei proprietari delle aree interessate.

Sono queste le nuove aree da trasformare per servizi pubblici, all'interno delle quali una modesta edificazione privata in zone prestabilite (di concentrazione) non compromette l'utilizzo pubblico, assolve alle esigenze collettive, esaltando, in un ottica di concertazione, il ruolo del soggetto pubblico che diviene il fulcro strategico della pianificazione e quello del soggetto privato, al quale viene demandata la fattibilità economica e imprenditoriale.

Sistema del verde:
progetto esplicativo

pag. 308

In tali aree (che sono la maggioranza, in base al progetto urbanistico) il privato, in alternativa all'esproprio e in conformità alle schede progettuali, può realizzare una volumetria prestabilita.

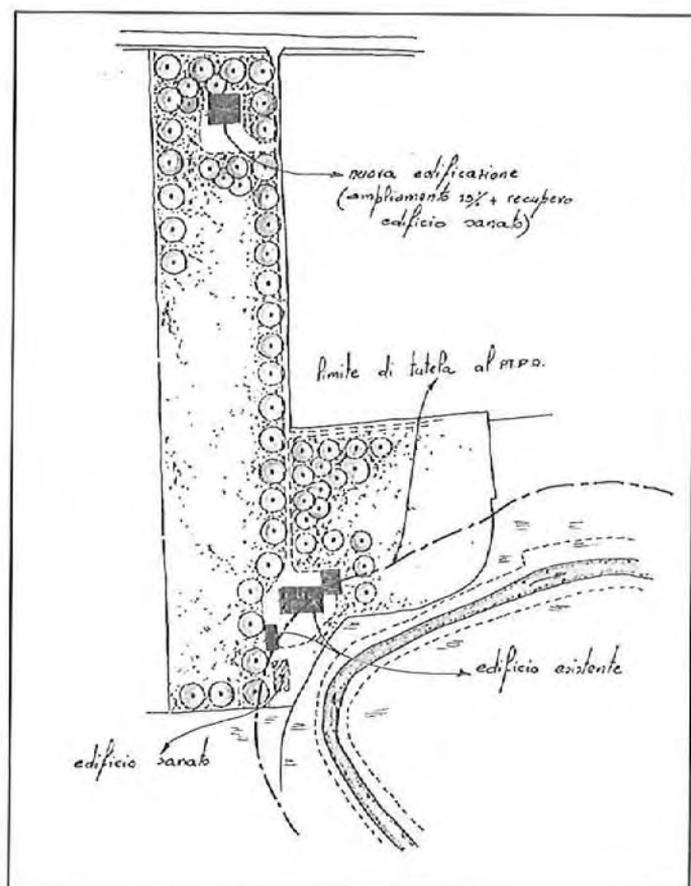
Il tema dei servizi è quanto mai suggestivo, perchè si pone l'obiettivo di creare una cintura di verde attorno alla città (le nuove mura urbane) integrata con il sistema della mobilità interna.

La cintura di verde, interamente ciclabile, si pone, nella maggior parte dei casi, in associazione con infrastrutture, quale limite fra lo spazio costruito e quello libero, nell'ottica di valorizzare le frange più estreme della periferia.

Il verde perimetrale, oltre ad assolvere alla funzione di elemento caratterizzante del capoluogo, influisce in modo considerevole sulla qualità della vita urbana per i riscontri positivi su acustica, abbattimento polveri, limitazione delle escursioni termiche ecc.

I riscontri qualitativi sono amplificati dalla continuità che il progetto del piano assicura al verde.

Non è realistico pensare alla attuazione di un così grande



AREE A VERDE PRIVATO (Art. 7 delle
NdA) - Simulazione normativa -

progetto di servizi a totale carico della Municipalità.

Alla sua esecuzione dovranno concorrere anche gli operatori privati, che troveranno un tornaconto a realizzare alcune categorie di servizi (per l'istruzione, lo sport, lo svago).

Il Comune assicurerà, con lo strumento della convenzione, che le prestazioni salvaguardino gli interessi collettivi della cittadinanza.

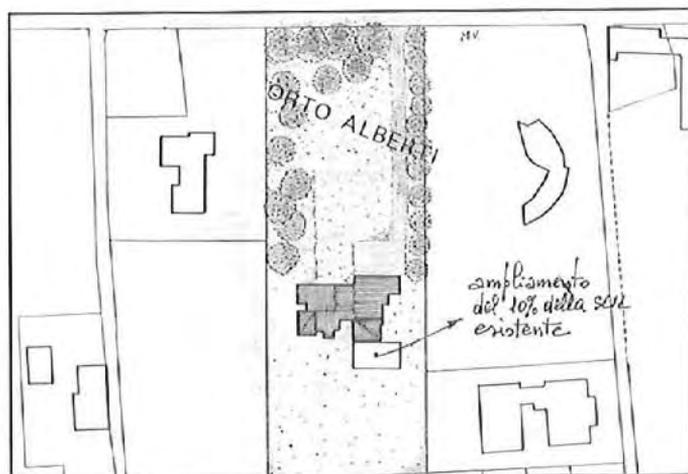
Il conflitto con la norma regionale, che limita il calcolo degli standards ai servizi di proprietà pubblica, può essere evitato considerando che i servizi esistenti soddisfano già, per intero o quasi, le quantità di legge.

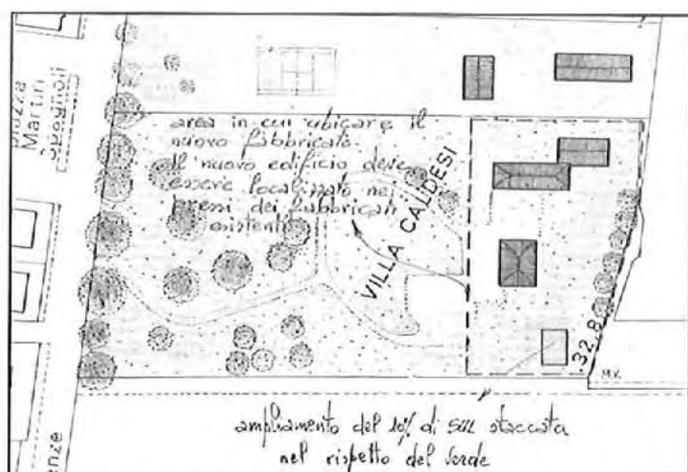
Il PRG pone sullo stesso livello il verde pubblico, quello di uso pubblico e quello privato con la consapevolezza che la qualità e la fruibilità non dipendono certamente dal titolo di uso delle aree.

Pertanto, unitamente al sistema del verde pubblico, è ipotizzato lo sviluppo del verde privato da arricchire con alberature di alto fusto e da progettare tenendo conto delle componenti paesaggistiche; è evidente, che all'interno della città, il verde dovrà assolvere a funzioni diverse da quelle del territorio extraurbano, e, a tal fine, le norme di PRG ipotizzano specifiche casistiche. In particolare **nelle zone urbane** è previsto che:

- le alberature d'alto fusto esistenti debbano essere rigorosamente rilevate (con l'obbligo di conservare le speci pregiate) e documentate fotograficamente e che i progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, debbono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali.
- Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, e la dettagliata defi-

Art. 7 - Spazi di verde privato:
simulazione normativa per un
intervento d'ampliamento con Sf
inferiore ad 1 ha.





Art. 7 - Spazi di verde privato: simulazione normativa per un intervento di nuova costruzione con Sf superiore ad 1 ha

nizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

- In tutte le zone è prevista la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e di 1 gruppo di arbusti ogni 100 mq. di area di proprietà pertinente all'intervento.

Nel caso che, per la particolare conformazione del lotto e delle costruzioni, non sia possibile assolvere integralmente a tale obbligo, la messa in opera deve avvenire in aree esterne a quella dell'intervento.

La verifica di cui sopra va effettuata per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento di SU, ampliamento e nuova costruzione.

Per ogni albero abbattuto è prevista la sostituzione con 3 piante di alto fusto.

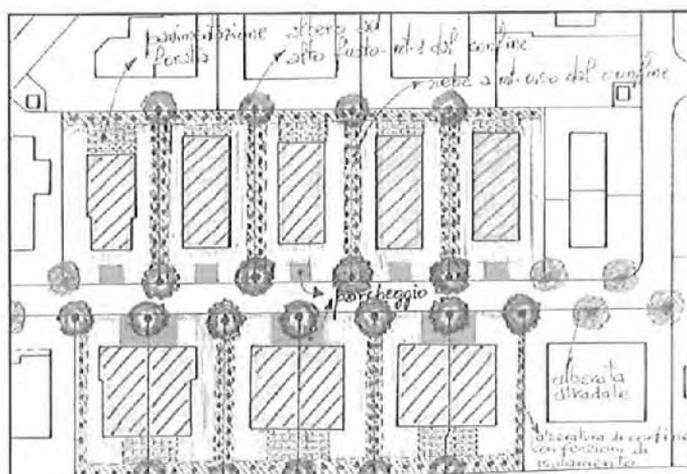
- Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e, comunque, opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

- Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla funzione di ridurre l'impatto acustico.

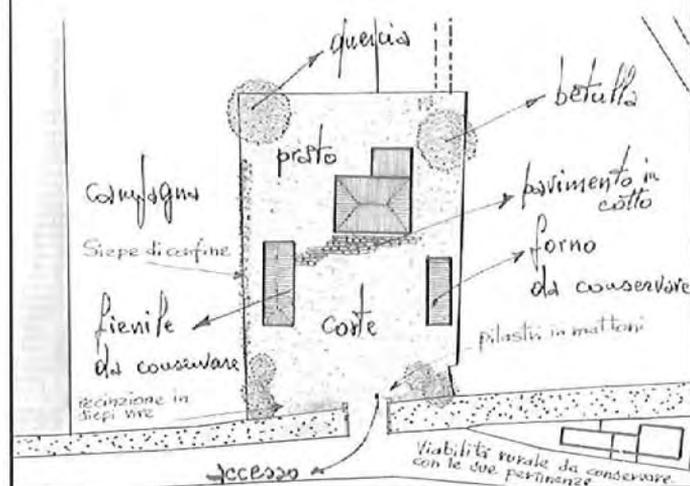
Nelle **zone agricole** si prevede un utilizzo del verde più legato alle componenti paesistiche e, a tal fine, l'articolato normativo indica che:

- le nuove recinzioni delle proprietà (ad eccezione delle strutture di ingresso) devono essere formate da siepi vive con eventuale rete metallica o cancellata con zoccolo totalmente interrato;

Art. 4 - Ipotesi di alberatura in zona industriale già edificata



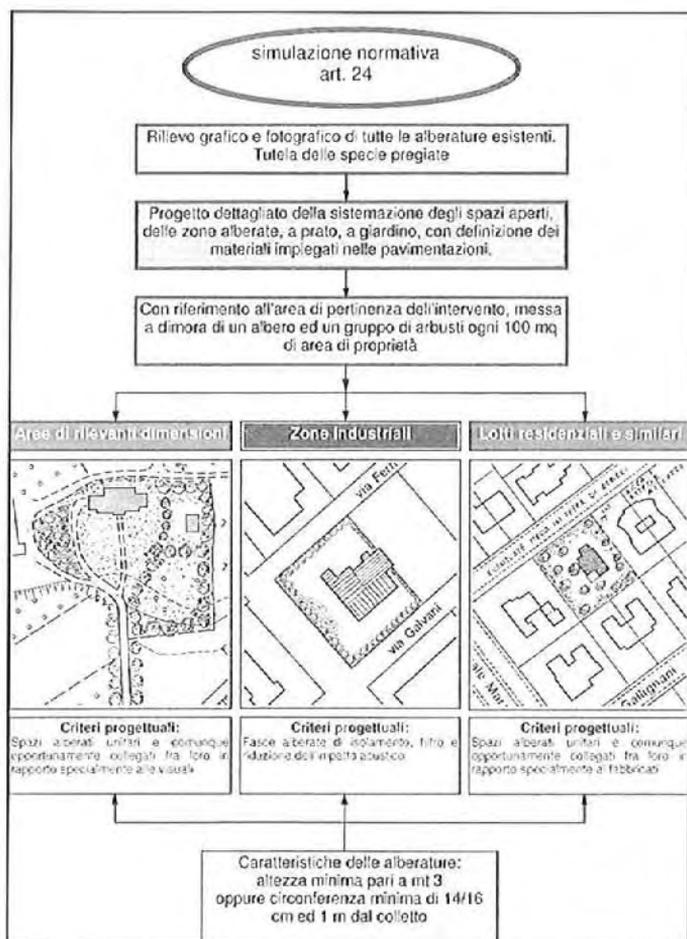
Art. 13
Ipotesi di valorizzazione di una corte rurale



- le recinzioni esistenti (ad esclusione di quelle di valore) vanno in alcuni casi adeguate in relazione alla entità di intervento edilizio;
- nelle zone collinari è vietato procedere a sbancamenti o scavi senza specifica autorizzazione. La compatibilità dell'intervento dovrà essere valutata in relazione alle componenti archeologiche paesaggistiche, vedutistiche e alle integrazioni arboree;
- nelle **zone extraurbane** il piano persegue l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio mediante:
 - la conservazione delle specie arboree di pregio
 - la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, gruppi arborei ecc.)
 - un progetto specifico degli spazi aperti che valorizzi le si-

Paesaggio extraurbano:
simulazione normativa di
tutela ambientale e
paesaggistica - art. 26

pag. 309



AMBIENTE URBANO

Tutela ambientale, paesaggistica e
sviluppo del verde

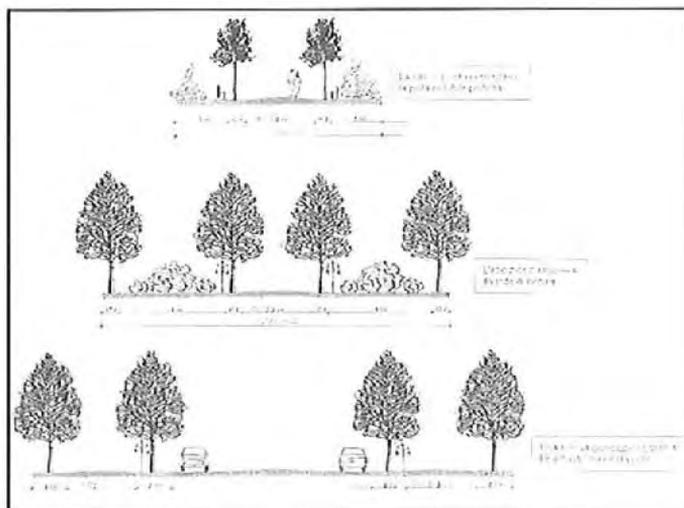
stemazioni a verde e le aree di pertinenza

- la creazione di viali alberati d'accesso
- la messa in opera di 1 albero di alto fusto e di 1 gruppo di arbusti (utilizzando essenze locali o essenze naturalizzate specifiche della zona) ogni 100 mq. di area di pertinenza dell'immobile. La messa in opera può avvenire in aree esterne a quella dell'intervento, privilegiando la formazione di corridoi ecologici, l'ampliamento di aree boscate, il rinverdimento di specchi d'acqua ecc;
- per gli edifici posti in prossimità di strade, il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;
- nelle aree su cui insistono attività, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità;
- nelle zone collinari vanno tutelati i percorsi e la viabilità,

con le relative visuali panoramiche;

La tutela è finalizzata al mantenimento di tutti quegli elementi che connotano l'ambiente collinare; a tal fine vanno ripristinate, con tecniche e materiali congrui, le recinzioni che caratterizzano tali percorsi;

• per la tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive, che dovranno essere tenute in conto nel progetto dettagliato del verde.



La struttura del verde:
I VIALI

4.3 La qualità della nuova architettura

In questo paragrafo si prende ad oggetto la qualità formale della nuova architettura, dal momento che gli altri aspetti di qualità funzionale, costruttiva e tecnica sono da considerarsi sempre impliciti.

Tema quanto mai difficile da trattare, tenuto conto dei risultati alquanto scadenti della qualità della nuova architettura faentina di questo secolo, ad eccezione di qualche caso isolato.

Su un problema del genere è chiaro che il PRG non può dare regole, parametri e neppure raccomandazioni che finirebbero per indicare certe strade, tralasciandone altre, magari più interessanti.

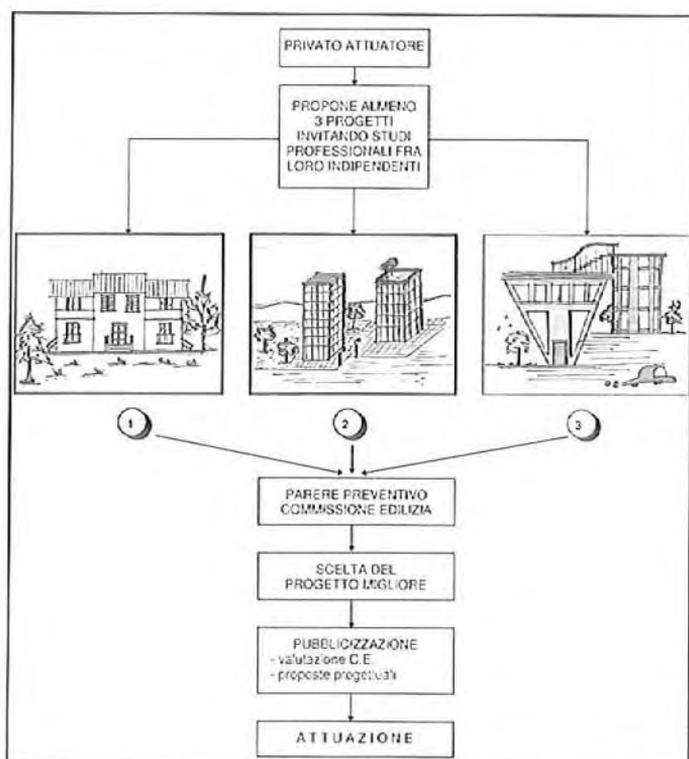
I piani regolatori, però, non sono indenni da colpe per la scarsa qualità degli insediamenti; l'imposizione di rigide distanze, distacchi, altezze, nel tentativo di stabilire direttive unitarie ha portato

a trascurare le consolidate abitudini di costruire la città con allineamenti, sopralzi e con continuità edilizia; senza tentare l'avventura di ricercare un modo perfetto e indiscutibile di trasformare la città.

Il PRG attuale non impone distanze precise dalle strade lasciando alla fase della gestione edilizia e alla valutazione di situazioni specifiche il compito di inventare nuovi fronti urbani che **recuperino quell'effetto città** così esplicito nella zona storica. Anche le costruzioni sul confine di proprietà, pur con alcuni meccanismi compensativi, sono previste, in alcuni casi, senza il nulla osta dei proprietari confinanti, proprio per estendere l'effetto città, di fatto vietato dalle norme di PRG precedenti, a meno di defaticanti accordi con le proprietà vicine.

La volontà del Piano di ricompattare la città viene resa maggiormente esplicita in alcune zone strategiche, e quindi individuate, di accesso al nucleo urbano.

In queste arterie lineari sfilacciate (la via Granarolo e la via Emilia Ponente) il PRG individua, con apposito perimetro, gli ambiti di riqualificazione architettonica ed ambientale per promuovere nuovi fili edilizi e per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio.



*CONSULTAZIONE PER UN
CONTRIBUTO DI IDEE SULLA
PROGETTAZIONE*

- art. 31.3.4 -

In queste aree, senza fare alcuna variante al PRG, il Comune fornirà le linee di indirizzo precisando:

- i nuovi fili edilizi, per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio
- i nuovi fili stradali, le piste ciclabili e le alberature stradali
- il livello di edificabilità sul confine, sul fronte strada e le destinazioni ammesse
- i livelli di qualità architettonica.

All'interno degli ambiti di riqualificazione sono ammessi indici di densità fondiaria di 1,8 mc/mq con incentivi residenziali e anche modeste quote di commercio (normalmente vietate).

Per elevare sempre di più la qualità progettuale, anche in relazione ad una diversificazione di proposte, è offerto al privato, per le aree più importanti sottoposte a trasformazione, di accedere agli incentivi edilizi se promuove una consultazione (privata) per un contributo di idee sulla progettazione.

La procedura consiste nella presentazione alla Commissione edilizia comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da almeno 3 studi professionali di progettazione, totalmente indipendenti fra loro, appositamente invitati dal privato.

Le valutazioni della Commissione edilizia, come pure le proposte progettuali presentate, dovranno essere pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune.

4.4 La promozione della bioedilizia

La normativa di attuazione del PRG incentiva fortemente una progettazione attenta alle regole della bioedilizia mediante una implementazione degli standard edificatori.

Questa scelta è in linea con l'orientamento dello "sviluppo sostenibile" e la promozione di una cultura del costruire attenta alla salvaguardia dell'ambiente.

Un approccio globale che prende in considerazione non soltanto i singoli interventi edificatori, ma il bilancio complessivo degli effetti sulle risorse del territorio, volta ad assicurare la crescita del benessere dei cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future.

L'obiettivo è quello di **sensibilizzare l'organizzazione dell'ambiente antropizzato**, con un uso sostenibile delle risorse in funzione del miglioramento della qualità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, predisponendo normative che incentivino l'utilizzo di tecnologie sensibili al 'valore della vita' ed a

una progettazione architettonica condizionata al miglioramento del comfort ambientale interno (ambienti confinanti) ed esterno e della vita di relazione, rimuovendo quegli ostacoli tecnici e normativi che ne impediscono la realizzazione.

Le regole della bioedilizia, sempre associate a quelle sulla permeabilità degli spazi (indice di permeabilità o assorbimento e recupero delle acque di pioggia) e a quelle della funzionalità (abbattimento generalizzato delle barriere architettoniche) su scala urbanistica ed edilizia e del benessere (abbattimento del rumore), possono essere applicate a tutti gli interventi nel territorio comunale, in particolare nelle zone di trasformazione.

L'imprenditore che si impegna ad attenersi alle regole della bioedilizia (da certificarsi anche alla fine dei lavori) **viene premiato con un incentivo volumetrico (premio di qualità)**, in sede di presentazione del progetto, che si aggiunge agli standard minimi edificatori.

Si crea così un interesse economico a costruire subito edifici sani ed intelligenti senza attendere i lunghi tempi della sensibilizzazione culturale dei progettisti e dei committenti.

Oltre all'incentivo volumetrico **non si conteggiano nel volume:**

- la parte eccedente i 30 cm. per le murature esterne
- le verande o serre vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (parete e coperto) con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, se adeguatamente giustificate da un progetto di attuazione energetica dell'edificio in regime dinamico al fine di ridurre i consumi energetici.
- le vetrate dei balconi (profondità max mt. 2,50) volti a Nord, con effetto tampone sui locali interni.

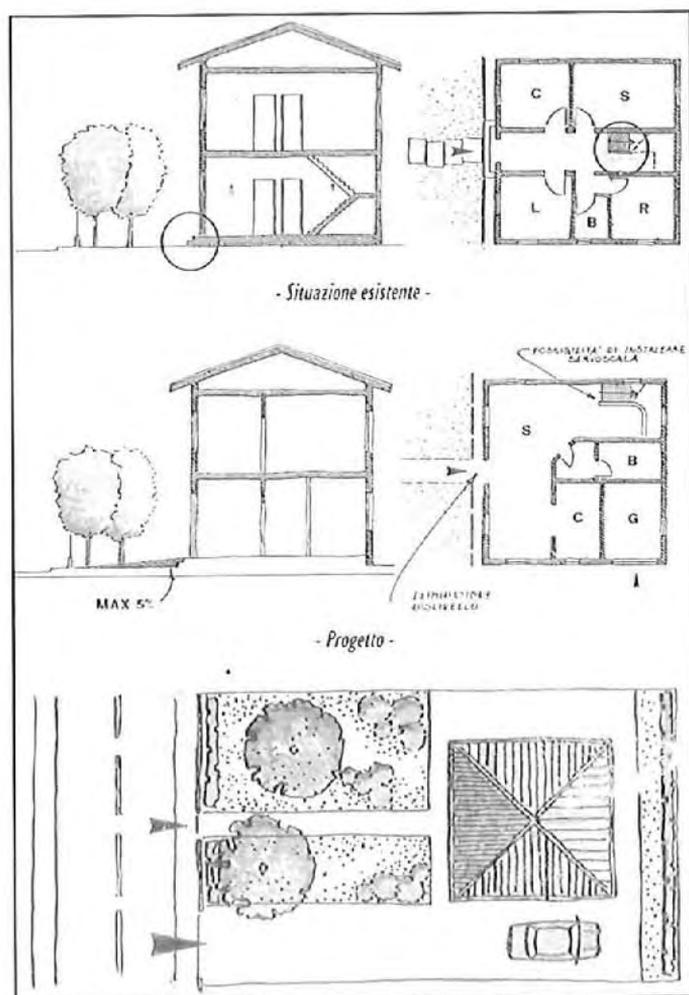
Il progetto dovrà privilegiare, compatibilmente con la specifica situazione del sito;

- l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento (orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati)
- una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUD, EST e OVEST. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge.
- vetrate perimetrali idonee a garantire un'elevata protezione acustica e termica
- certificazione sui requisiti dei principali materiali
- un progetto del verde privato che tenga conto del soleggiamento invernale, della attenuazione dei rumori, dell'abbattimento delle polveri, delle direzioni del vento.
- l'abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne le aree esterne, sia per gli spazi interni al

4.5 Una città senza barriere

Il titolo ad effetto vuole segnalare che la volontà del Piano Regolatore è quella di perseguire una progettazione urbanistica che non si limiti ad abbattere le barriere architettoniche, ma assicuri una fruibilità degli spazi pubblici e privati all'interno di un tessuto connettivo garantito da piste ciclabili, percorsi pedonali, aree protette.

Ma, se può apparire abbastanza scontato che tutte le nuove trasformazioni pubbliche siano esenti da barriere, quando si interviene all'interno di aree private, pur operando nel rispetto della legge, sono consentite in alcuni casi soluzioni che rimandano l'abbattimento degli ostacoli architettonici ad esigenze future (la cosiddetta adattabilità).



BARRIERE ARCHITETTONICHE
(Art. 4.4.1 delle NdA)
Intervento su casa unifamiliare
esistente

Con la proposta di PRG, si prescrive di orientare la progettazione privata, oltre a quanto previsto dalla legislazione vigente, verso **soluzioni che non prevedano, nelle aree di pertinenza di qualsiasi immobile, la creazione artificiosa di ostacoli architettonici.** In sostanza, con lievi accorgimenti progettuali (senza incremento dei costi), viene reso accessibile il piano terra dell'edificio.

E' evidente che tale norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

Scompare in questo modo la casualità nel progettare gli spazi e giardini privati, facendo coesistere in un coerente progetto gli aspetti qualitativi e quelli funzionali.

In conclusione, si vuole, con questo **indirizzo normativo,** fare lievitare la cultura progettuale che dovrà essere sensibilizzata sui temi della accessibilità e fruibilità totale (e da parte di tutti) degli spazi dell'architettura.

4.6 Gli insediamenti incompatibili

Il piano qualifica come incompatibili, per problemi di svariata natura, in primo luogo quelli ambientali, due insediamenti produttivi (Neri e Sariaf) e un allevamento; tutti situati nel quartiere centro nord.

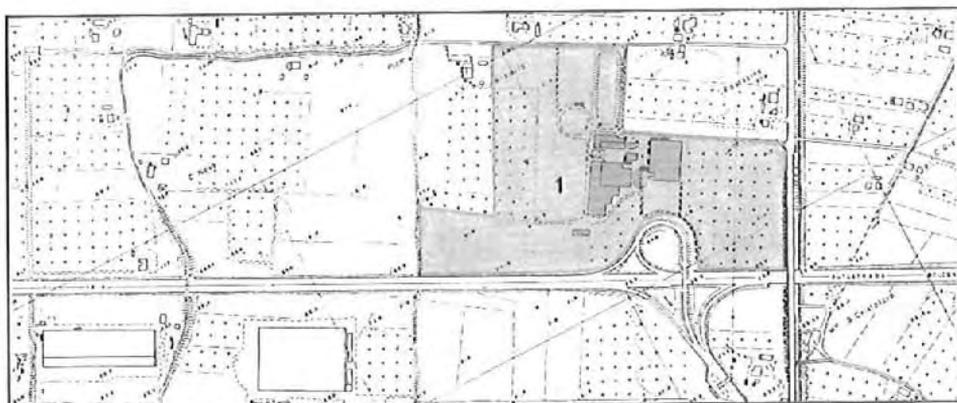
Oltre a questi insediamenti, altre due aree di minore importanza, se non altro sotto l'aspetto dimensionale (ditta LIVERANI nel quartiere Borgo e ditta APIDA nel centro nord), sono comprese fra quelle da trasformare.

Mentre per l'area NERI è stata effettuata una variante specifica, in ottemperanza agli indirizzi del Consiglio Comunale di Faenza deliberati l'8 febbraio 1996, le altre 4 aree sono ricomprese fra quelle da trasformare.

La riconversione insediativa di tali aree costituisce un obiettivo prioritario del piano, da attuare nel medio e lungo periodo; per questo, non verrà più consentito alcun intervento eccedente la manutenzione di ciò che già esiste, nella ferma volontà di raggiungere gli scopi prefissati.

Tre di queste aree, e precisamente quelle occupate dalle ditte APIDA, SARIAF e LIVERANI sono vocate ad un utilizzo prevalentemente residenziale, con un indice di fabbricabilità pari a 1,35 mc./mq., a cui va aggiunto un incentivo volumetrico del 20% che il privato può utilizzare qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche

Le ubicazioni degli insediamenti incompatibili



1) MARCUCCI



2) NERI
3) SARIAF
4) APIDA



5) LIVERANI

di riqualificazione degli spazi.

Le tre aree hanno in comune unicamente l'indice di edificabilità, in quanto le modalità di trasformazione, considerate le situazioni specifiche, sono disciplinate dalle singole schede di intervento.

In particolare, per le aree APIDA e LIVERANI, di modeste dimensioni (completamente residenziali), lo standard potrà essere ceduto a distanza (o anche monetizzato), con l'eccezione dei parcheggi, da garantire comunque.

Per la SARIAF il progetto dovrà, invece, prevedere, in continuità con le aree limitrofe, la cessione delle aree pubbliche come specificato dalla scheda.

Essendo attività produttive ancora funzionanti, il PRG prevede che, in caso di dismissione o di trasferimento, vadano convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al trasferimento e che tali convenzioni vengano approvate dal Consiglio Comunale.

Considerazioni totalmente diverse vengono fatte sull'area occupata da un grande allevamento suinicolo, di proprietà Marcucci, posta attorno al Casello Autostradale.

Tale zona risulta strategica, per la sua posizione, la visibilità e il collegamento con la viabilità primaria, per l'eventuale spostamento del centro fieristico sito attualmente in via Risorgimento.

Il PRG '96 considera la posizione del centro fieristico attuale incompatibile con la viabilità e con gli obiettivi di sviluppo e in ogni caso di maggiore e di più qualificante utilizzo a cui deve tendere tale struttura.

*Gli insediamenti
incompatibili*

pag. 312



*Lo svincolo autostradale e l'area
dell'allevamento Marcucci*

L'obiettivo a cui tende il PRG è quello di procedere, con azioni contestuali, alla dismissione dell'attuale centro fieristico, sulla cui area verrà realizzato un insediamento residenziale privato, e alla trasformazione della zona in fregio all'Autostrada.

Le trasformazioni delle aziende Neri, Sariaf, Marcucci, Apida sono le risposte concrete messe in campo dall'Ente pubblico e che da decenni erano attese dai residenti del quartiere centro nord.

Al privato spetta ora l'attuazione degli interventi.

4.7 Un freno alla impermeabilità dei suoli

Sono noti i fenomeni sul sistema idraulico superficiale che hanno generato la pluridecennale impermeabilizzazione dei suoli.

Suoli agricoli urbanizzati senza porsi il minimo problema sulla effettiva capacità dei corpi riceventi di sopportare e smaltire quantità di acqua, sempre maggiori di anno in anno.

I fiumi, i torrenti, ma soprattutto gli scoli consorziali di bonifica entrano in crisi, provocando in caso di tracimazione considerevoli danni all'agricoltura.

E' certo che non si poteva programmare la trasformazione di aree agricole, pur intercluse nella maglia urbana, con i sistemi del passato in cui l'unica regola era quella che ogni Comune doveva risolvere i propri problemi, in quanto Faenza, appoggiata com'è alla collina, è un generatore di problemi idrici che si proiettano nei Comuni di pianura.

Il piano regolatore adotta alcune regole molte semplici.

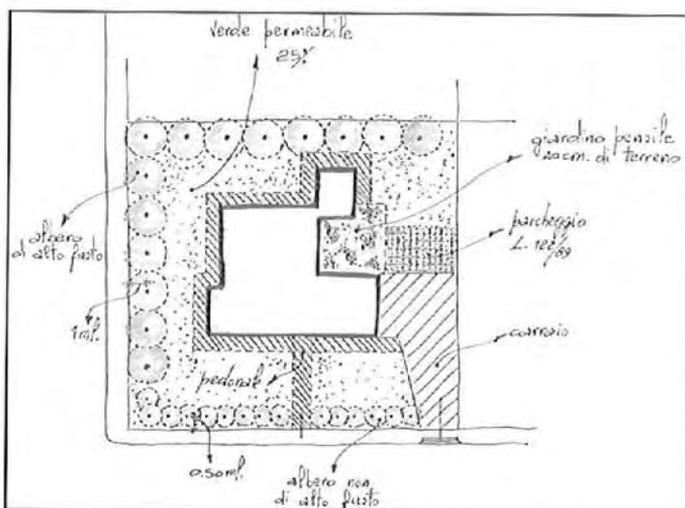
Tutte le aree di nuova urbanizzazione devono essere progettate, per quanto concerne lo smaltimento delle acque, con tecniche e sistemi tali da non aumentare l'apporto idrico in fognatura.

Le tecniche possono essere molteplici e l'individuazione di tali sistemi viene lasciata alla progettazione esecutiva, che potrà optare per:

- un invaso di raccolta unico, da progettare in coerenza con le aree verdi
- piccoli sistemi di raccolta acque nelle singole proprietà
- dispersione delle acque con un sistema di canali deviati nel verde pubblico
- creazione di fossi lineari lungo le proprietà e contestuale previsione di fasce arboree
- sistemi misti.

La regola per le nuove trasformazioni è comunque chiara: il bilancio deve essere azzerato.

VERIFICA PERMEABILITÀ PER NUOVE COSTRUZIONI
Zona Residenziale
(Art. 4.4.3.)



Si superano in questo modo i desueti parametri riferiti ai rapporti di copertura e si introduce il nuovo concetto di vedere nelle aree verdi non solo importanti polmoni di verde, ma anche essenziali spazi di raccolta e drenaggio delle acque.

Fatta questa premessa l'obiettivo del piano è anche quello di restituire quote di terreno permeabile alberato anche nelle aree già consolidate e, a tal fine, è evidenziato in normativa un indirizzo di progettazione chiaro: "Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato ad una verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili".

E, ovviamente, le superfici permeabili vanno alberate con i

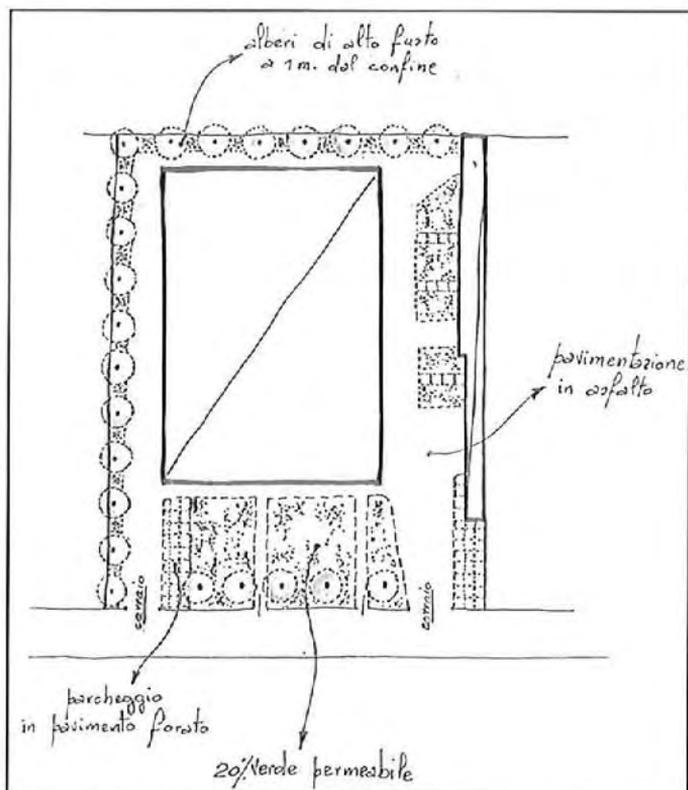
VERIFICA PERMEABILITÀ SPAZI A VERDE PRIVATO PER NUOVE COSTRUZIONI				SUPERFICIE LOTTO O AREA DI PERTINENZA 600 m ²
				ZONA RESIDENZIALE
TIPOLOGIA SPAZI ESISTENTI	m ²	%	MQ TOTALMENTE PERMEABILI	AREA TOT. PERMEABILE MINIMA 25% 600 m ² = 150 m ²
GIARDINO	110	100%	110	168 > 150 m ²
PAVIMENTAZIONE FORATA, GRΙΑA, ECC	60	20%	12	
SOLARO CON SOPRSTANTI 40 cm DI TERRENO DRENANTE (VERDE ESTENSIVO)	40	40%	16	
SOLARO CON SOPRSTANTI 40 cm DI TERRENO DRENANTE (COPERTURA ARBUSTIVA)	0	60%	0	
SOLARO CON SOPRSTANTI DA TRE 80 cm DI TERRENO DRENANTE (COPERTURA ARBOREA)	0	80%	0	
TOT	210	TOT	168	



VERIFICA PERMEABILITÀ PER NUOVE COSTRUZIONI

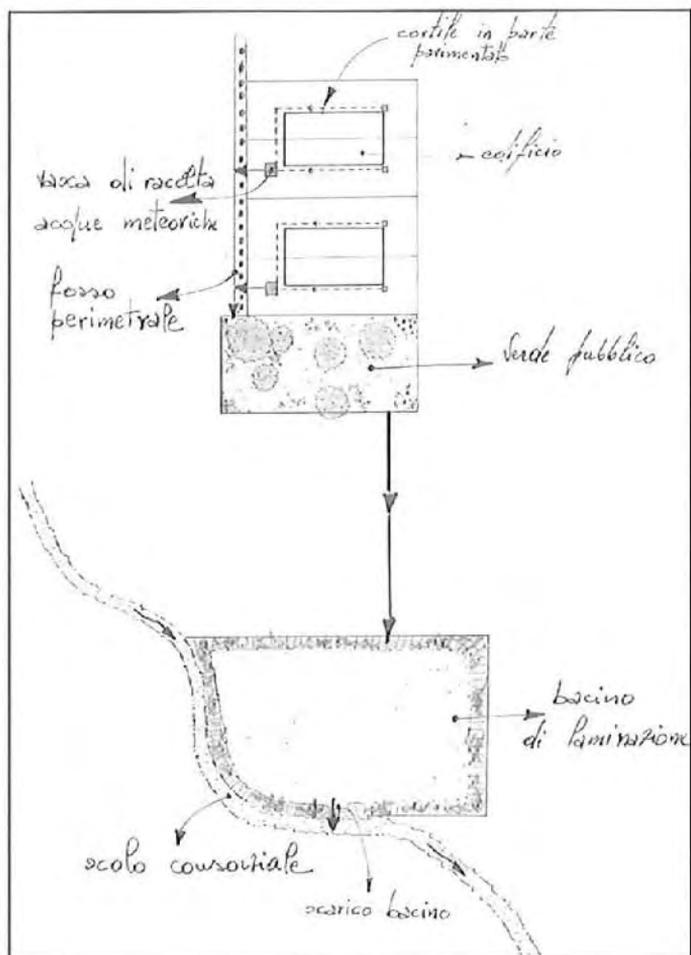
Zona Produttiva

(Art. 4.4.3)



VERIFICA PERMEABILITÀ SPAZI A VERDE PRIVATO PER NUOVE COSTRUZIONI				SUPERFICIE LOTTO O AREA DI PERTINENZA 3000 m ²
				ZONA PRODUTTIVA
TIPOLOGIA SPAZI ESISTENTI	m ²	%	MO TOTALMENTE PERMEABILI	AREA TOT. PERMEABILE MINIMA 20% 3000 m ² = 600 m ²
GIARDINO	585	100%	585	607 > 600 m ²
PAVIMENTAZIONE FORATA, GHIAIA, ECC...	110	20%	22	
SOLAIO CON SOPPASTANTI 40 cm DI TERRENO DRENANTE (VERDE ESTENSIVO)	0	40%	0	
SOLAIO CON SOPPASTANTI 40 cm DI TERRENO DRENANTE (COPERTURA ARBUSTIVA)	0	60%	0	
SOLAIO CON SOPPASTANTI OLTRE 80 cm DI TERRENO DRENANTE (COPERTURA ARBOREA)	0	80%	0	
TOT	695	101	607	

Ipotesi di smaltimento acque meteoriche in area da urbanizzare



criteri previsti per le aree a verde privato.

Per aumentare il livello di permeabilità è previsto anche un incentivo edilizio, per un intervento di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza che preveda l'incremento di permeabilità, da ottenere con la valorizzazione del verde e la parziale sostituzione delle pavimentazioni impermeabili.

5.1 I limiti della città: i confini

Il piano riscopre i confini della città; valorizza i confini naturali, come ad esempio quello rappresentato dal fiume Lamone, e rimarca con forti segni territoriali i confini artificiali, quelli delle infrastrutture.

In assenza di confine, è il **viale strutturato** che segnala il punto in cui la città lascia il passo alla campagna.

All'interno di questi nuovi confini, di queste **nuove mura urbane**, sono state localizzate le nuove previsioni di sviluppo residenziali, produttive e per i servizi.

Il confine di fatto oggi esiste già, anche se non è chiaramente individuato. Il piano non fa altro che indicarlo e segnalarlo con una presenza forte, ricomprendendo all'interno della città tutte quelle zone che si trovano ora in uno stato di limbo.

La localizzazione delle aree da trasformare e, quindi, il conseguente dimensionamento, è il frutto di questo indirizzo urbanistico per cui la città si completa, si trasforma, si rinnova fino al suo contorno vale a dire fino alle **nuove mura verdi** che la circondano; oltre le mura c'è la campagna, su cui intervenire con le regole della conservazione.

*I limiti della città:
i confini*

pag. 313

5.2 Il sistema urbano

All'interno del sistema urbano il Piano attenua fortemente l'impostazione per zone omogenee prevista dal D.M. 1444/68 e dalla L.U.R.

La prova dei fatti ha, in effetti, dimostrato che tali zone omogenee non assicurano la qualità, dal momento che non prestano

Residenza e attività
produttiva: un rapporto di
compatibilità

pag. 314

alcuna attenzione alle forme urbane: zone privilegiate a monte, zone degradate o di scarso valore a valle; le residenze da una parte e il lavoro dall'altra; parti di città che funzionano a tempo: o scoppiano di traffico o sono deserte; è l'esatto contrario di quanto si propone questo piano, che rilancia l'integrazione di tutte le attività compatibili.

Il limite all'uso degli insediamenti è stabilito da parametri oggettivi valutati dalle autorità sanitarie competenti.

Anche nelle zone industriali più a contatto con la città vengono progettate quote di residenza, per elevare la qualità dell'intero insediamento, nel rispetto di quanto indicato dalla valutazione di compatibilità ambientale.

Il limite edilizio, invece, si esprime con regole di qualità edilizia e di organizzazione spaziale, relegando ad un residuale controllo contabile la verifica di indici o parametri.

Scompaiono, all'interno del centro urbano, le uniche vecchie regole che imponevano i distacchi dalle strade e dai confini e che hanno determinato in alcuni casi la costruzione di micro villette in piccolissimi lotti.

Viene rilanciato, quindi, il metodo ottocentesco di costruire e trasformare la città per elevare il suo rango urbano, per riappropriarsi di una identità faentina che oggi è relegata quasi esclusivamente nel centro storico.

Il Piano incoraggia l'applicazione di linguaggi diversi, con l'abolizione dei distacchi dalle strade e dai confini, senza però proporre, oggi, soluzioni preconfezionate.

I modi di costruire e i modelli di trasformazione vanno individuati al momento, seguendo il criterio della autoidentificazione; a priori (e il fallimento dei PRG è esemplare) non si può sapere quali saranno le aspirazioni, le necessità, le ambizioni urbane dei cittadini di Faenza.

5.3 Il sistema dei parchi

Il territorio comunale di Faenza è fortemente caratterizzato da un insieme di aree naturalistiche e storiche di elevato pregio ambientale e documentario.

Tali zone, opportunamente selezionate e collegate da una rete di percorsi, costituiscono una peculiarità del nostro territorio, che il piano porta a sistema dettando regole specifiche sulla trasformazione.

Il piano delle compatibilità estende il concetto di tutela a tutto il territorio (territorio parco), nell'ottica di valorizzare le connotazioni specifiche, di riabilitare puntuali situazioni di degra-

do, al di fuori di qualsiasi velleità di imbalsamare l'esistente.

Le trasformazioni sono ammissibili sempre, se rientrano nei binari della compatibilità.

Il piano esalta le potenzialità di queste aree di pregio in quanto individua:

- il parco della centuriazione romana
- il parco collinare
- il parco fluviale
- le oasi naturalistiche
- il parco agricolo
- il parco sportivo

Ogni area sarà caratterizzata da specifici indirizzi e regole che derivano dalla funzione che deve svolgere.

La conoscenza di queste aree di pregio è stato il punto di riferimento per articolare la disciplina delle singole zone, ma l'obiettivo del PRG è di elaborare nella fase di futura gestione, i singoli progetti di fattibilità, per creare una rete di percorsi e di fruibilità compatibili con l'importanza dei luoghi.

Le regole per il parco della centuriazione romana devono documentare e rispettare la più grande trasformazione unitaria dell'antichità.

Altre regole, in sintesi, valgono per il parco collinare, per quanto concerne gli aspetti paesaggistici e panoramici, per il parco fluviale, in cui trovano associazione i corridoi ecologici e le aree ricreative (nel centro urbano), per le oasi naturalistiche, che costituiscono osservatori per lo studio della fauna e della flora, per il parco sportivo, che, opportunamente integrato col sistema del verde, potenzia le caratteristiche di area ad alto valore specifico, per il parco agricolo, che, in un grandissimo podere in fregio al fiume, di proprietà comunale e probabile sede per l'università, ripropone, in un'ottica di recupero degli immobili esistenti, modelli di coltivazione compatibili, nel rispetto e valorizzazione delle tipologie del paesaggio agrario.

Una considerazione a parte meritano le oasi naturalistiche.

Il piano ne propone due con caratteristiche totalmente diverse tra loro:

- la discarica di Tebano, un'area degradata di circa 20 ettari, viene interessata da un bosco fluviale proprio all'interno del parco agricolo;
- su una grande ansa golenale del fiume Lamone, a nord della città, lontano dal centro abitato, si è attivato, in accordo con il Servizio Provinciale Difesa del Suolo, l'allagamento, finalizzato alla ricostruzione di un ambiente acquatico.

5.4 Le aree agricole di tutela

Il piano regolatore recepisce integralmente le zone di tutela indicate nel Piano Paesistico Regionale apportando pochissimi stralci, motivati generalmente dalla insussistenza delle ragioni di tutela, che viene potenziata con puntuali interventi di riqualificazione.

Le zone agricole di pregio sono così suddivise:

- **zone di tutela naturalistica**

Il piano individua le aree di tutela naturalistica facendole coincidere con quelle del piano paesistico regionale. In tali zone sono ammessi interventi sugli edifici esistenti consentendo, modesti ampliamenti nel rispetto delle tipologie costruttive locali. Anche gli interventi infrastrutturali sono consentiti, subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto, progetto da redigere da parte di tecnici esperti in materia. Sono queste le aree più delicate del territorio faentino e le norme sono funzionali all'obiettivo di conservare gli equilibri naturali esistenti.

- **zone di tutela dei corsi d'acqua**

Si recepiscono le indicazioni cartografiche del piano paesistico che interessano i bacini idrogeologici dei fiumi Lamone e Montone, dei torrenti Senio e Marzeno e del Canal Naviglio.

Per una fascia di 100 mt. dagli argini, ad eccezione delle aree stralciate, sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla conduzione agricola, mentre, all'esterno di tale fascia, comunque tutelata, l'intervento può riguardare anche l'edilizia non agricola, con modeste quote di ampliamento.

All'interno delle zone di tutela dei corsi d'acqua sono escluse serre ed allevamenti e la nuova edificazione, finalizzata all'agricoltura, è ammessa solo nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei rurali esistenti.

Tenendo conto dell'obiettivo del PRG di valorizzare l'asta fluviale, per una fascia di 20 mt. dall'argine è vietata qualsiasi costruzione e, in occasioni di interventi sulle proprietà confinanti, vanno programmate la ricostruzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici.

- **zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale**

Tali zone, già individuate nel PRG '80, sono state integrate con aree adiacenti aventi le medesime caratteristiche paesaggistiche e ambientali e coincidono, sostanzialmente, con tutta la collina che si affaccia sulla città.

Tali aree sono tutelate da molti anni e la nuova edificabilità è consentita solo agli operatori agricoli (con esclusione di serre e allevamenti) ed unicamente nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti, a condizione non vengano alterati l'equilibrio ambientale e la percezione paesaggistica

Esempi di simulazione
normativa

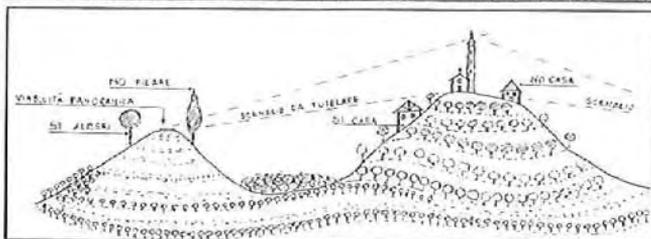
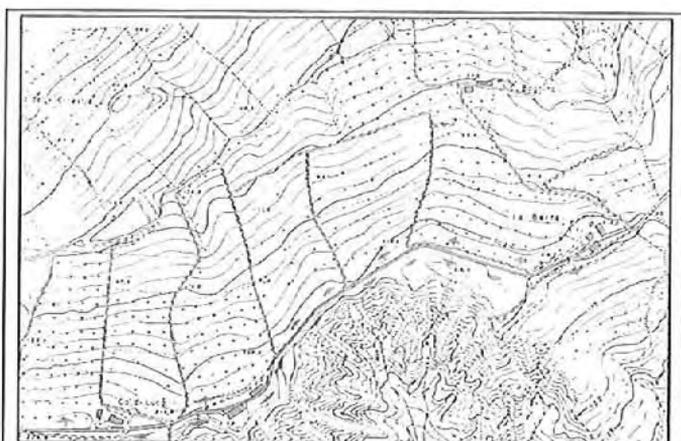
pag. 316

delle zone tutelate. Inoltre, per le aziende di costituzione posteriore al 13/4/80 (data di riferimento del precedente PRG) e per quelle prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammesse nuove costruzioni.

• **tutela del sistema collinare**

Per il sistema collinare, considerata l'importanza che questo riveste per la città di Faenza, si fa riferimento alla individuazione cartografica del Piano Paesistico. Il PRG detta solo indirizzi e direttive, precisando che gli interventi che ricadono in tali aree, devono essere resi compatibili, per quanto concerne l'altezza, la sagoma e i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme nelle loro caratteristiche sistemiche.

Si tratta quindi di un'ulteriore attenzione, integrativa delle disposizioni del Piano.



Art. 26.7 Nelle zone collinari sono tutelati percorsi e la viabilità, con le relative visuali panoramiche. La tutela è finalizzata al mantenimento di tutti quegli elementi che connotano l'ambiente collinare; a tal fine vanno ripristinate, con tecniche e materiali congrui, le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

Art. 26.8 Per la tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive, che dovranno essere tenute in conto non solo nel progetto degli edifici, ma anche nel progetto dettagliato.

Art. 29.1.4 Tutela del sistema collinare. Gli interventi che ricadono nel sistema collinare di cui all'art. 9 de P.T.P.R. oltre a quanto stabilito dalle presenti norme, devono essere resi compatibili, per quanto concerne l'altezza, la sagoma, i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche.

Tutela del sistema collinare

Piano Regolatore '96

Zona agricola di tutela ambientale. Ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo

pag. 317

- **tutela del sistema boschivo**

Il sistema boschivo, individuato nella cartografia di PRG, è stato oggetto di un rilievo puntuale al fine di salvaguardarlo integralmente, nel rispetto dell'art. 10 del Piano Paesistico Regionale.

- **tutela dei calanchi**

Anche per i calanchi si è proceduto ad una rilevazione puntuale e le norme di attuazione ne prescrivono la tutela rigorosa, nel rispetto dell'art. 20 del Piano Paesistico Regionale.

- **tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

Il PRG rinvia alla cartografia del Piano Paesistico, e alla relativa normativa, le indicazioni per l'intervento nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

In tali aree sono vietati:

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonchè dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione i pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle autorità pubbliche competenti ai sensi dell'articolo 95 R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;

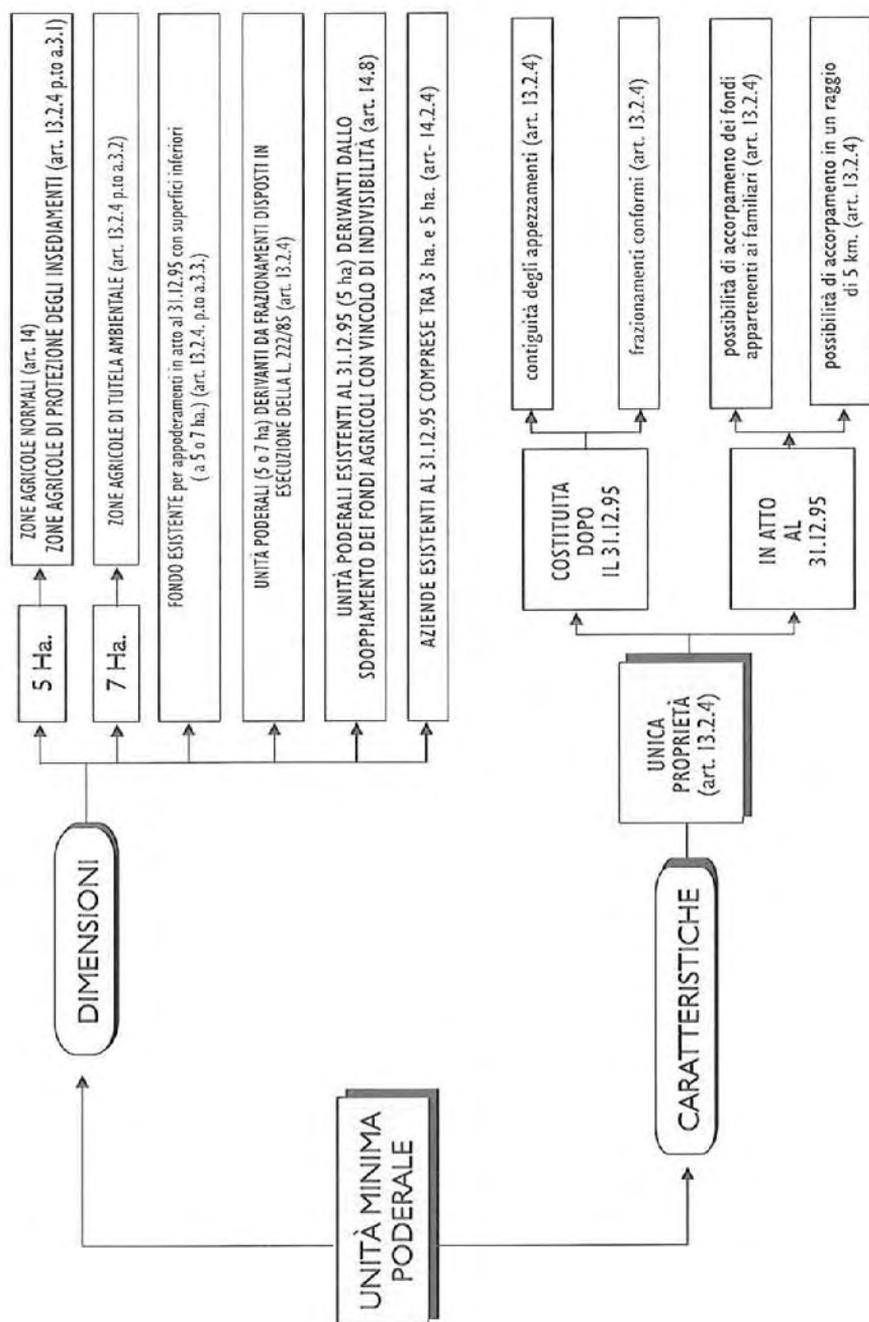
d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982 n. 915, nonchè di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

Ad integrazione di tali divieti, le norme di PRG prescrivono che, nelle zone da trasformare, va perseguita la massima permeabilità dei suoli e, per quanto riguarda la campagna, vanno mantenuti gli attuali sistemi naturali di deflusso delle acque.

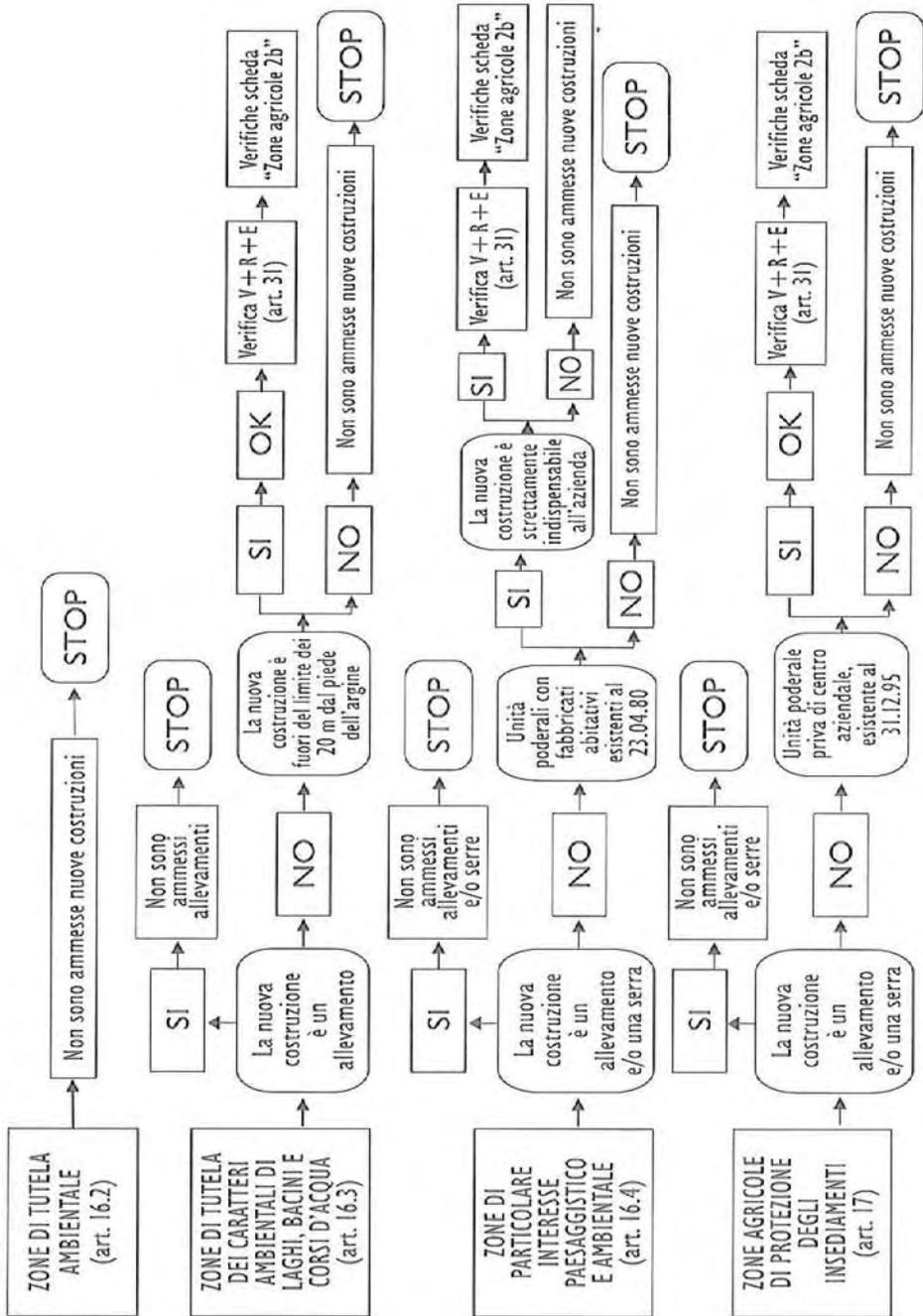
ZONE AGRICOLE

1) Unità minima poderale



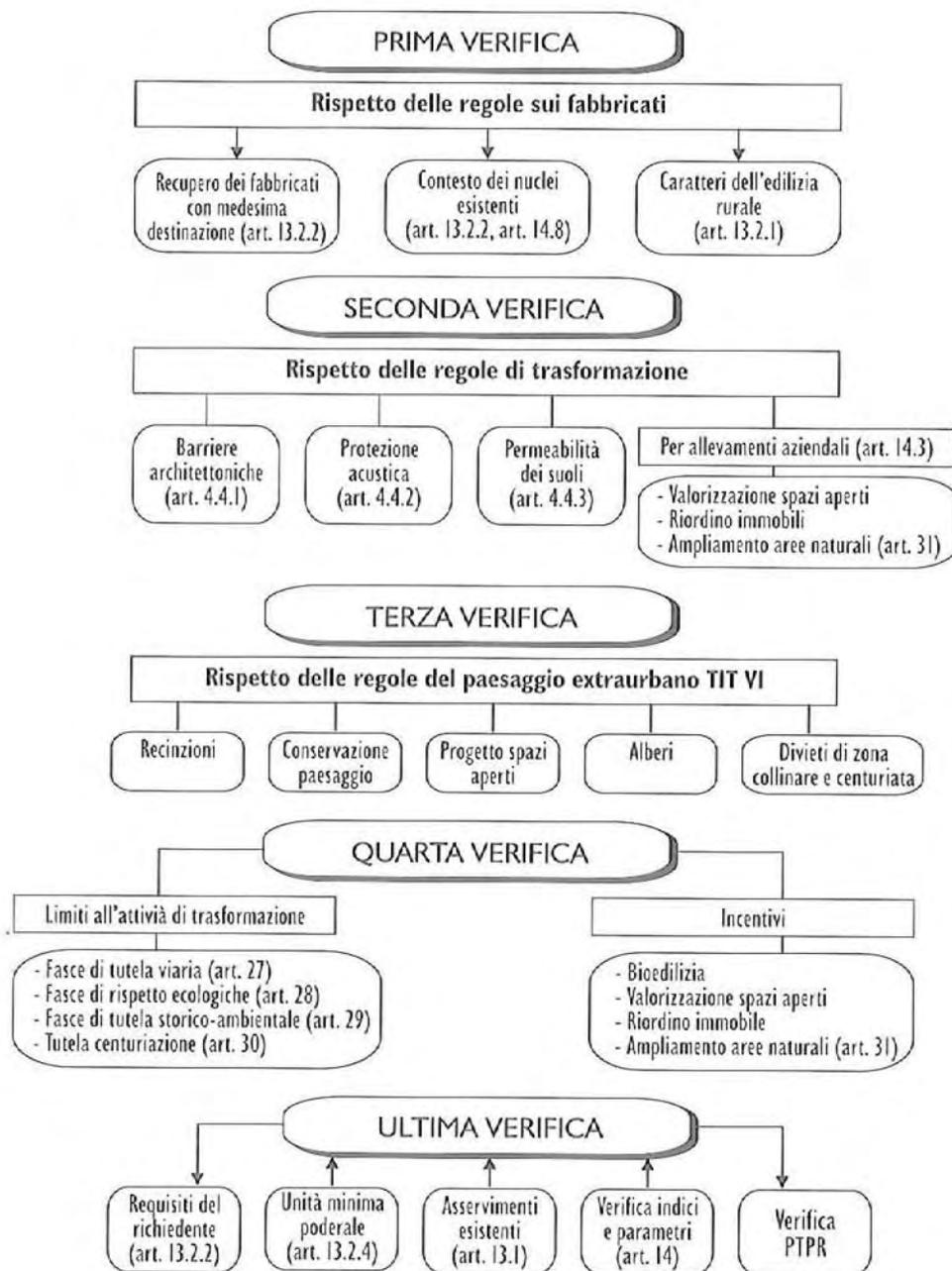
ZONE AGRICOLE

2a) NUOVE COSTRUZIONI - Rispetto delle regole di edificabilità delle zone tutelate



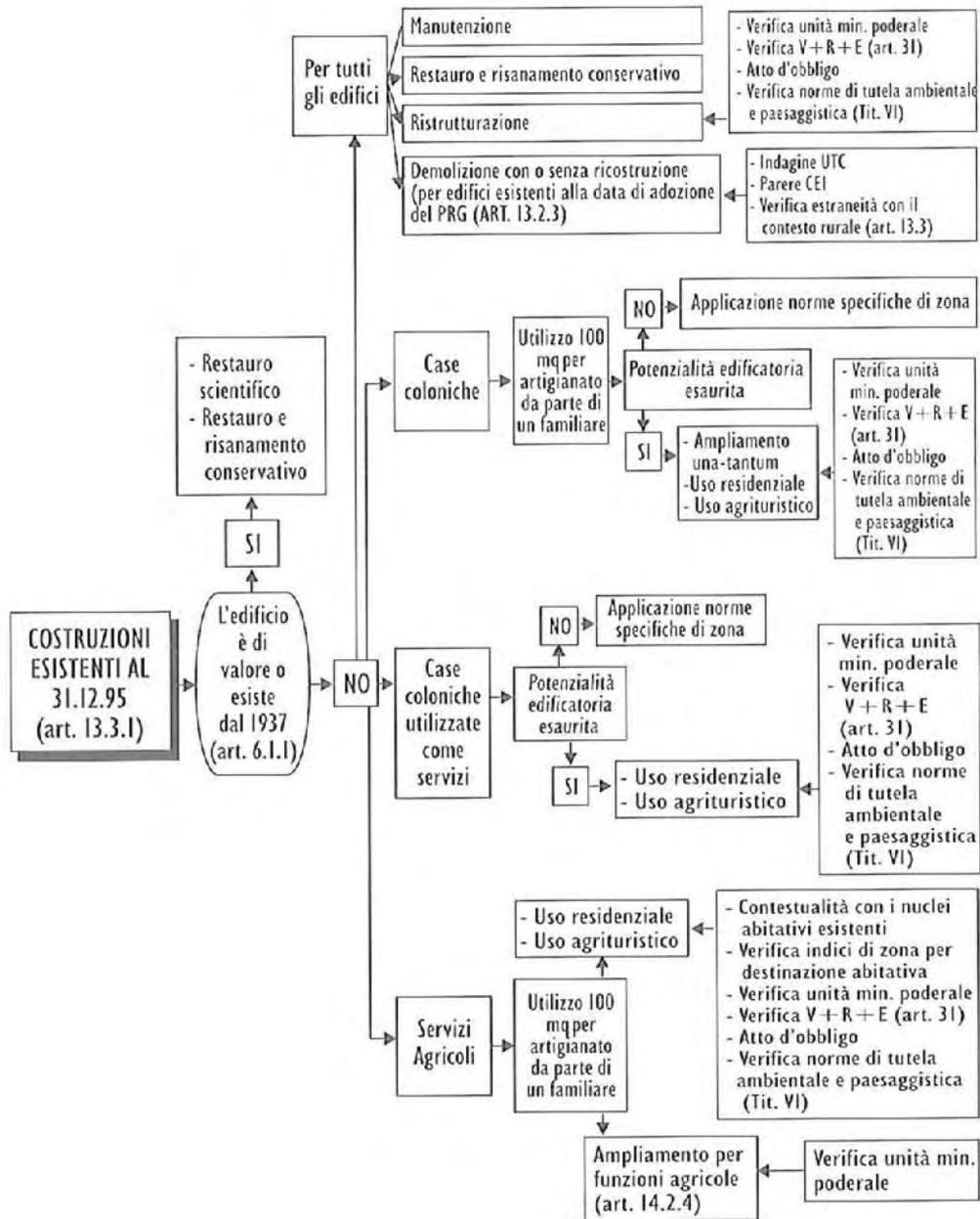
ZONE AGRICOLE

2b) Nuove costruzioni - Verifiche



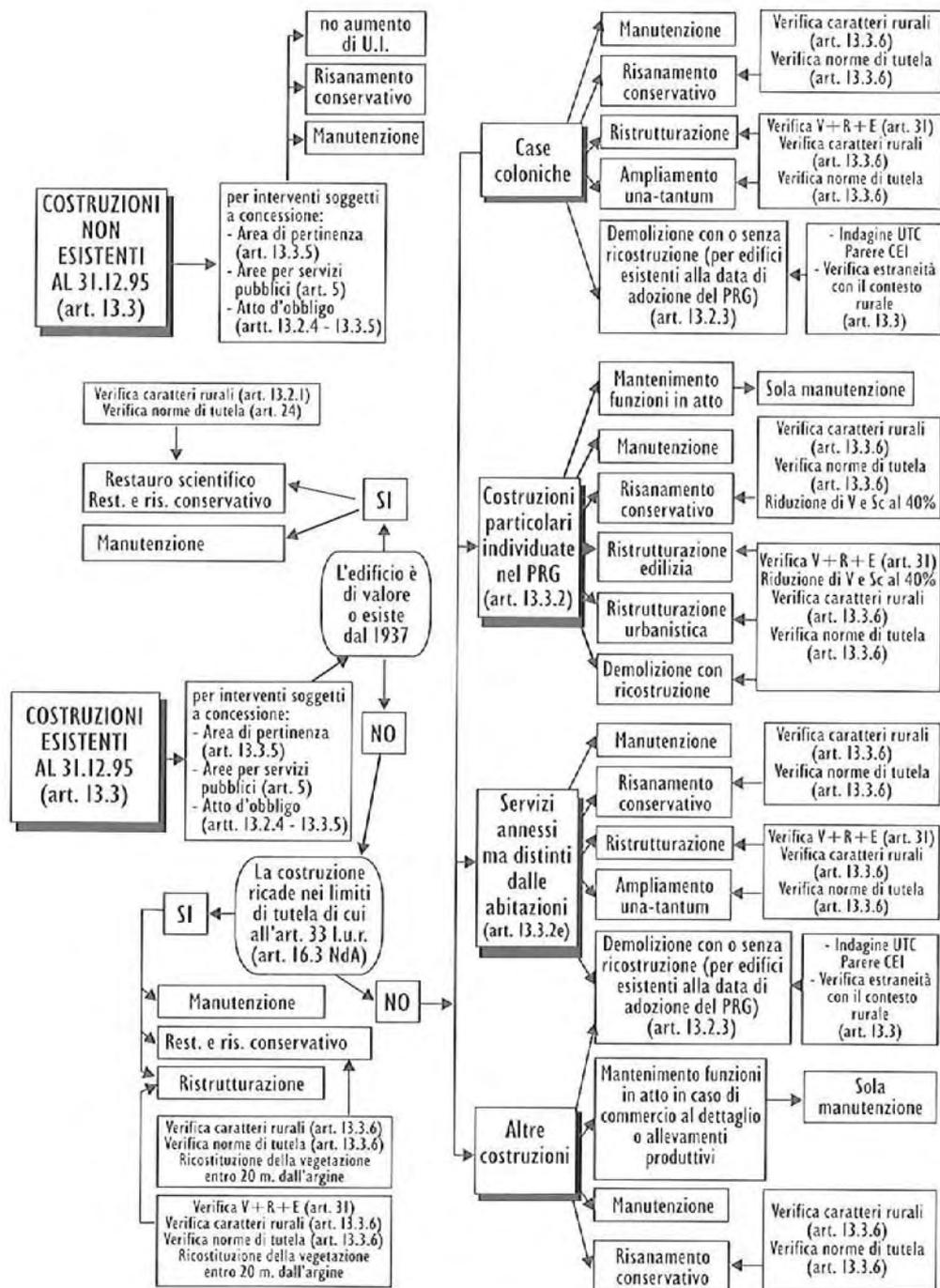
ZONE AGRICOLE

3) Edifici funzionali all'attività agricola: INTERVENTI SULL'ESISTENTE



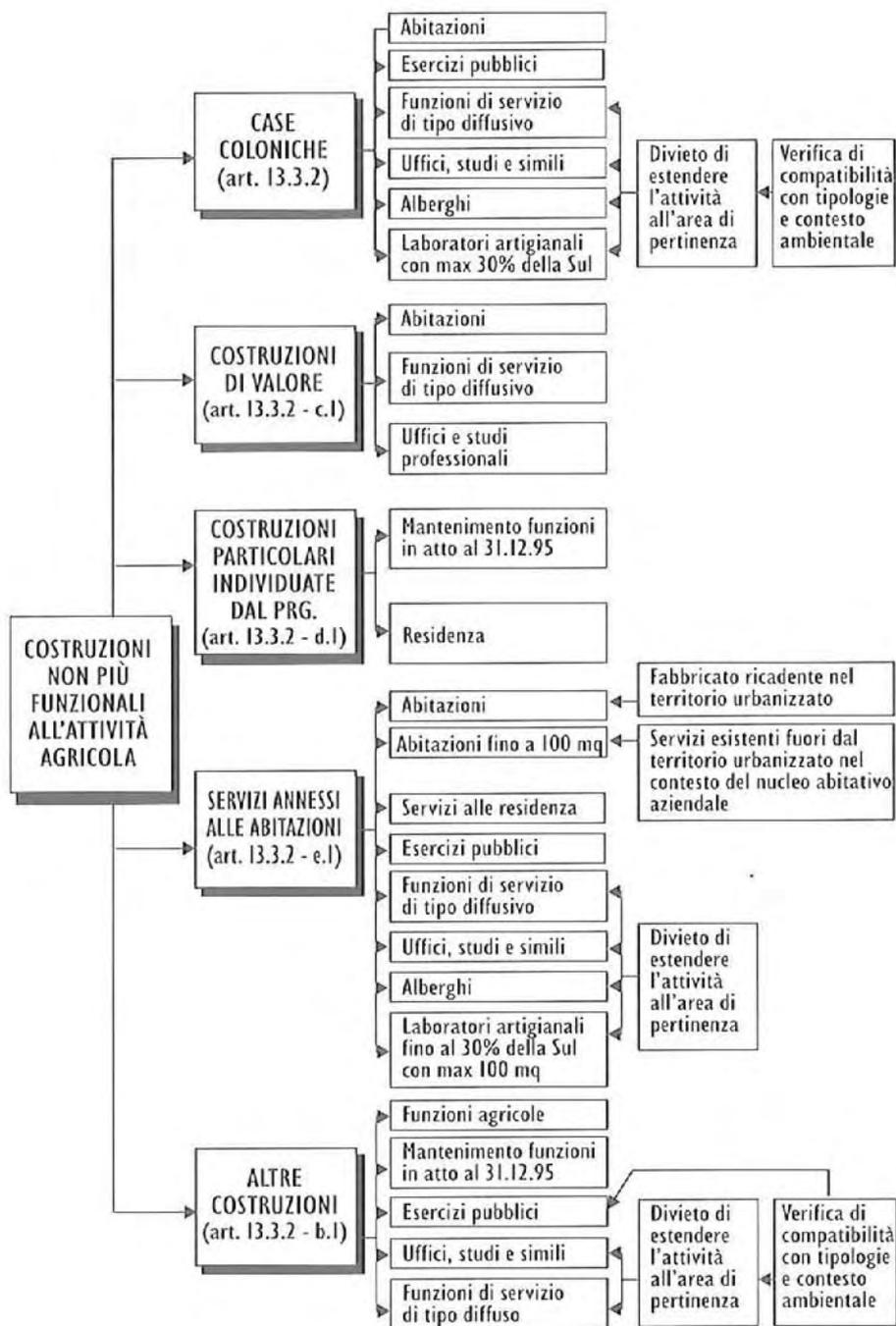
ZONE AGRICOLE

4a) Edifici non funzionale all'attività agricola: INTERVENTI SULL'ESISTENTE



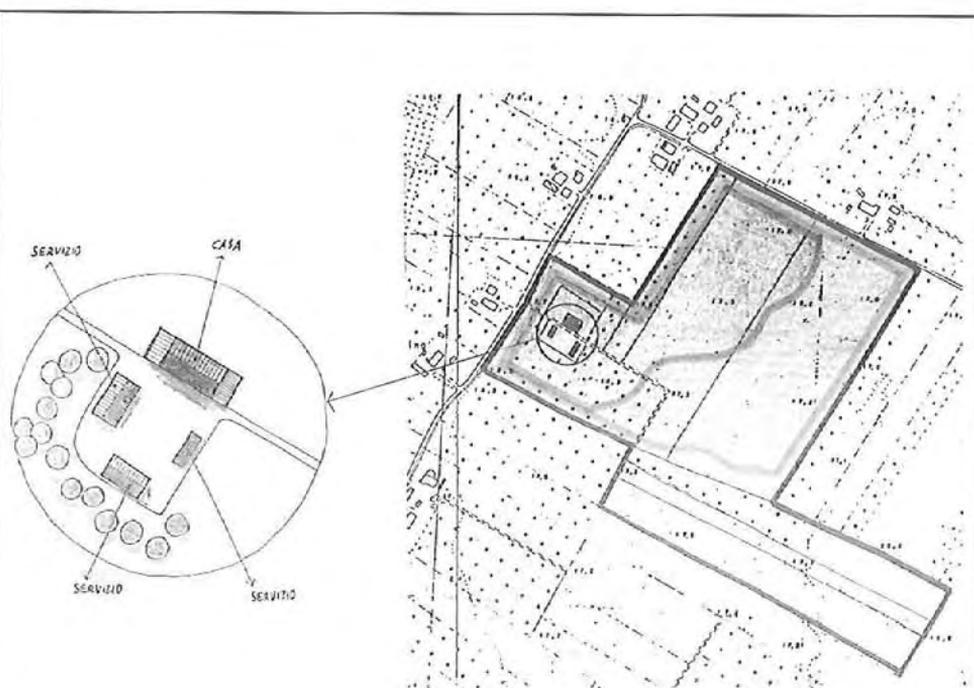
ZONE AGRICOLE

4b) Edifici non funzionali all'attività agricola: FUNZIONI AMMESSE



ZONE AGRICOLE

5) Intervento su fabbricati funzionali all'attività agricola: ASSERVIMENTO E VINCOLO (art. 13.2.4) - simulazione



SUPERFICIE AZIENDALE 25 ha

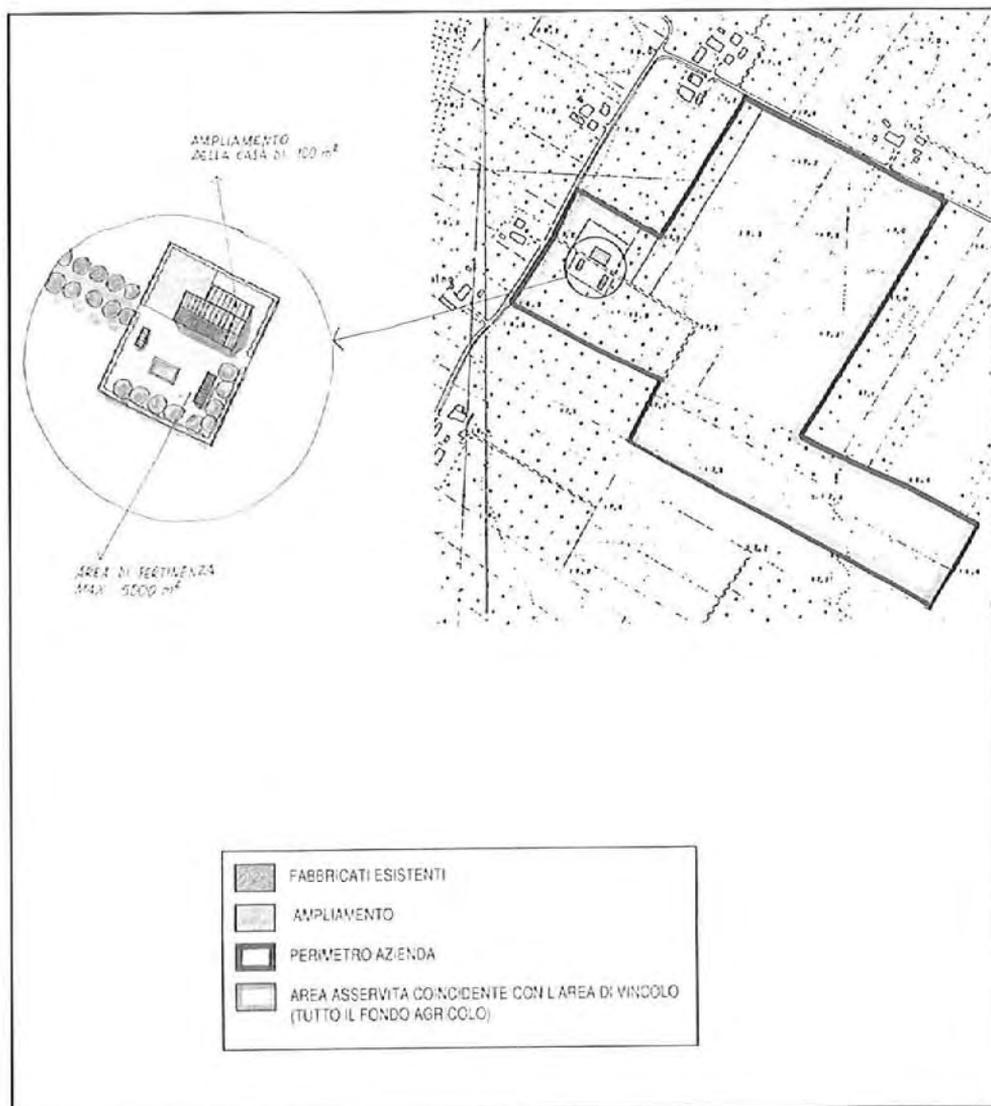
	Sul esistente (m ²)	Sul di progetto (m ²)	Sul totale (m ²)	Asservimento (ha)	Vincolo (ha)
CASA	380	80	460	18	17,33
SERVIZI	270	700	970		9,4



CASA	Indice = 55 m ² /ha per i primi 5 ha 15 m ² /ha per i rimanenti m ² 460 = m ² 275 (5 ha) + m ² 185 (ha 12,33) → vincolo ha 17,33
SERVIZI	Indice = 150 m ² /ha per i primi 5 ha 50 m ² /ha per i rimanenti m ² 970 = m ² 750 (5 ha) + m ² 220 (ha 4,04) → vincolo ha 9,04

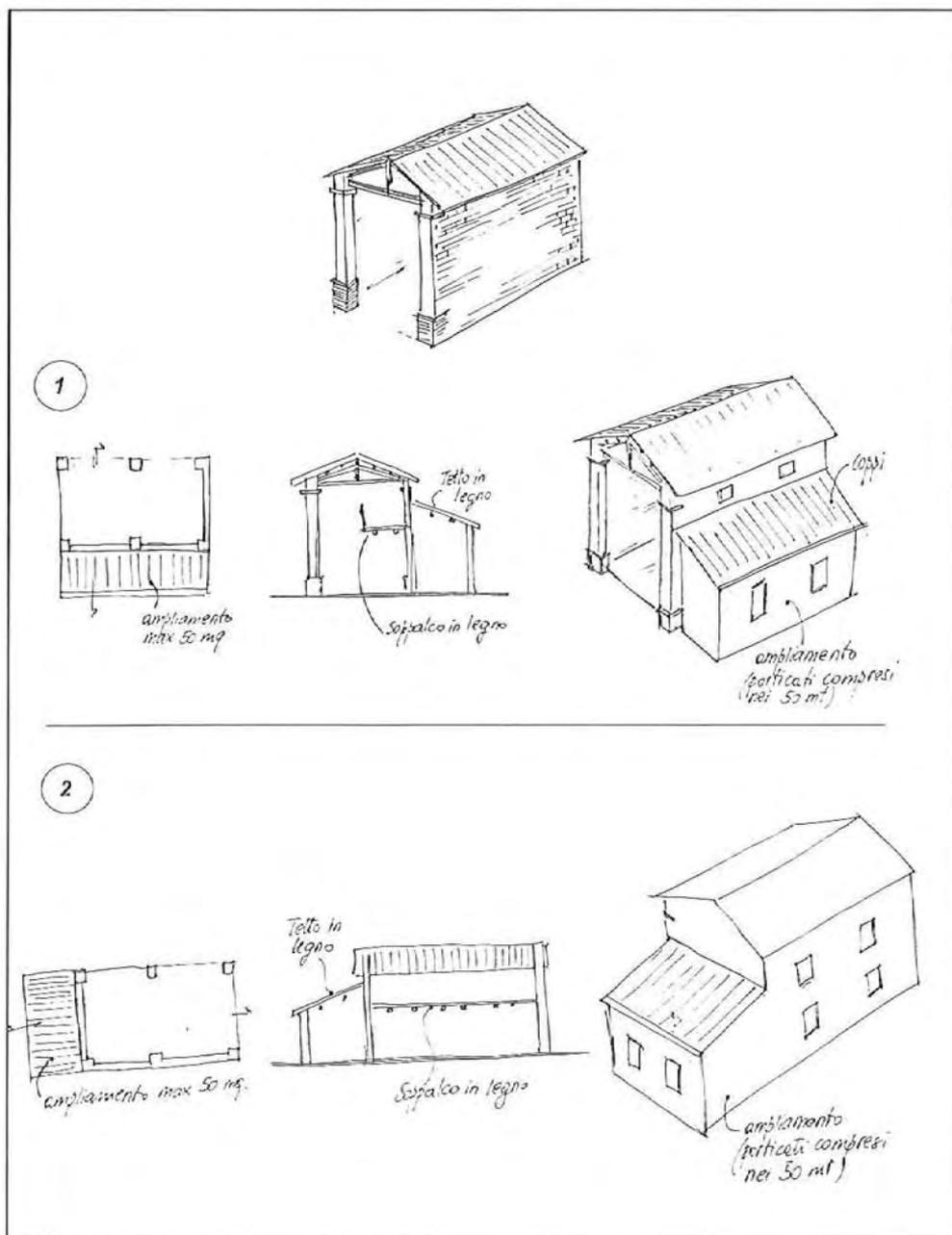
ZONE AGRICOLE

6) Intervento su fabbricati non funzionale all'attività agricola: ASSERVIMENTO E VINCOLO (art. 13.2.4) - simulazione



ZONE AGRICOLE

**7) Schemi indicativi e non esaustivi per l'ampliamento dei fienili di valore
(Art. 13.3.2 lett. c.2)**



6.1 Il lavoro

Il Piano ricomprende le aree da destinare alle attività produttive all'interno dei limiti del centro urbano.

Vengono corretti i margini di alcune zone inserite nel vecchio P.R.G. (che non hanno trovato attuazione) e, in particolare, viene totalmente rivista l'ipotesi insediativa fra la via Granarolo e la San Silvestro, per consentire, in un'ottica di riqualificazione del quartiere centro nord, la realizzazione di un grande polmone verde.

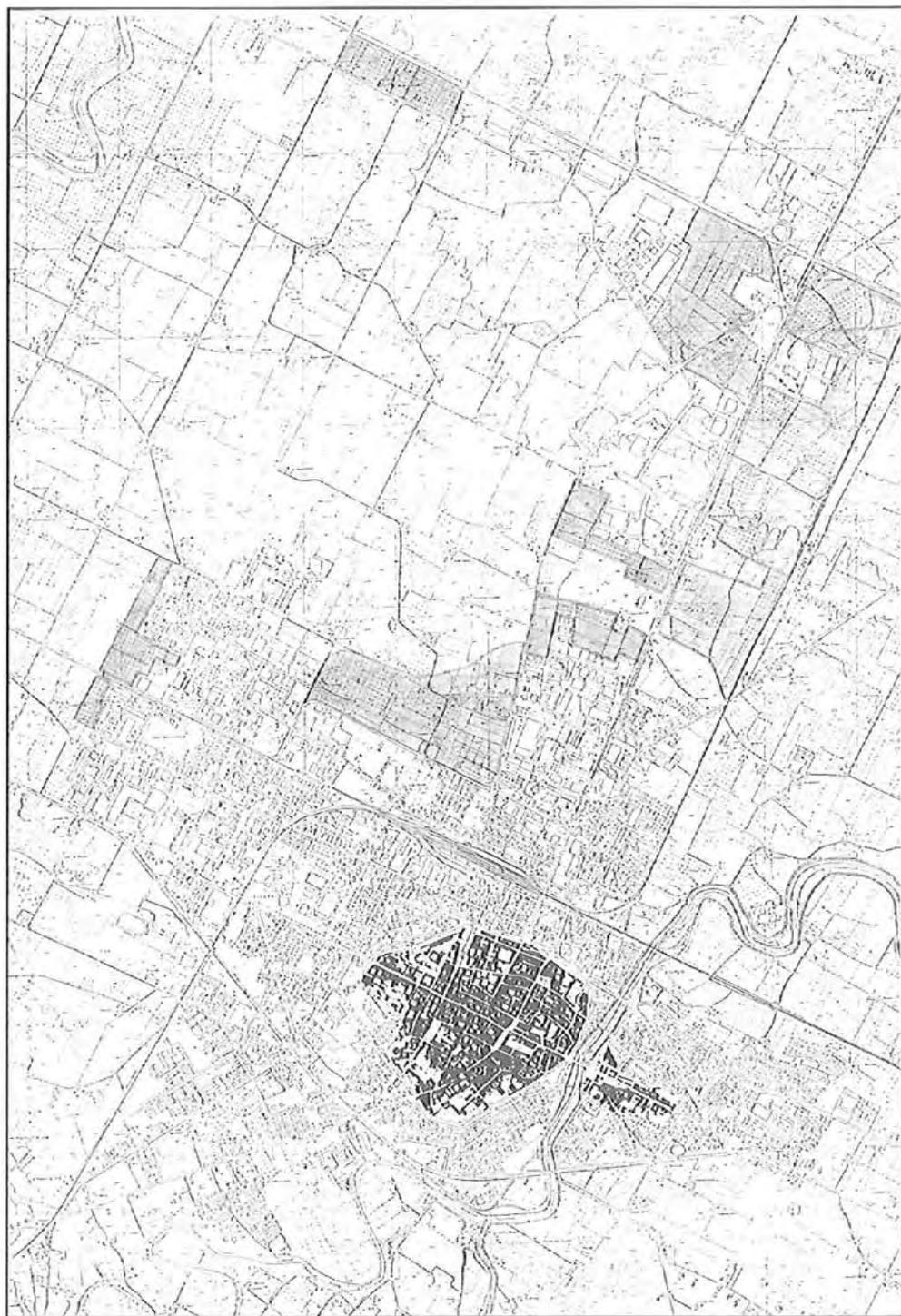
Il piano, oltre a dare una risposta in termini di possibilità di ampliamento e consolidamento delle aziende esistenti, ha integrato, per un totale di 177 ettari, le precedenti ipotesi, che possono apparire sovradimensionate, ma rispondono ad un chiaro disegno urbanistico, da realizzare anche nel lungo termine, che deborda certamente dagli usuali 10 anni di riferimento del P.R.G.

I nuovi comparti di intervento sono:

- la zona lungo l'autostrada, compresa nei confini della via Pana, per l'insediamento di quelle grandi attività produttive che necessitano di essere maggiormente visibili.
- la zona fra il Naviglio e la ferrovia per Ravenna, dove viene ipotizzato il nuovo Scalo merci e dove è previsto lo sviluppo del parco scientifico tecnologico.

Tale area risulta maggiormente vocata per tutte quelle attività attinenti ai settori della mobilità, con l'eccezione del fronte su via Naviglio, che dovrà accogliere attività connesse ai settori della ricerca, del tecnologico avanzato, in sintonia e compatibilità con l'importante struttura del CNR-ENEA-Polo Ceramico già esistente.

Il fronte architettonico sulla Provinciale Naviglio, pur distante 50 mt. dal Canale, va trattato come un fatto urbano da elevare ai massimi livelli qualitativi.





La struttura del CNR-Enea-Polo Ceramico esistente sul canale Naviglio a fianco della via Granarolo

La fascia di 50 mt. sul Naviglio va riservata integralmente a verde attrezzato e boscato.

- la zona fra il Naviglio e la via San Silvestro è idonea per il piccolo e medio artigianato, senza trascurare nuove quote di edificabilità residenziali o di servizio in punti di pregio, quali:
 - i fronti sul Naviglio
 - l'intorno dell'attuale distilleria Neri (trasformata integralmente ad usi residenziali)
 - caratteristiche analoghe può avere l'area compresa fra la Via Piero della Francesca e la nuova circonvallazione. Tale area, inserita, in quanto interclusa, nella maglia urbana di progetto, è quella però da attivare con tempi più lunghi e in ogni caso dopo il completamento delle altre zone.
 - per rivitalizzare la zona industriale, sui lotti liberi, ineditati a tutt'oggi, che non sono utili al progetto dei servizi pubblici, vengono incentivate destinazioni di tipo misto, nel tentativo di fare assumere a questa grande parte di città una maggiore integrazione e relazione con il contesto urbano.

Con il presente progetto in coerenza con la filosofia generale non vengono avanzate ipotesi di ulteriori insediamenti lungo la via Emilia che viene così integralmente salvaguardata. La città si espande quindi, per quanto concerne il lavoro (con i nuovi concetti di zone miste), verso il casello autostradale e l'area della via Granarolo divenuta la nuova grande arteria del lavoro viene riqualficata sotto l'aspetto architettonico e punteggiata da presenze di alto livello quali il nuovo centro fieristico, il parco scientifico tecnologico e la nuova grande area a verde e servizi, nel centro della zona industriale.

E' evidente che, con questa soluzione, si favoriscono i collegamenti dell'industria con la grande viabilità nazionale, che potrebbe altresì utilizzare le nuove possibilità offerte dalla ubicazione

Simulazione residenziale
in zona produttiva

pag. 318

dello scalo merci lungo il Naviglio.

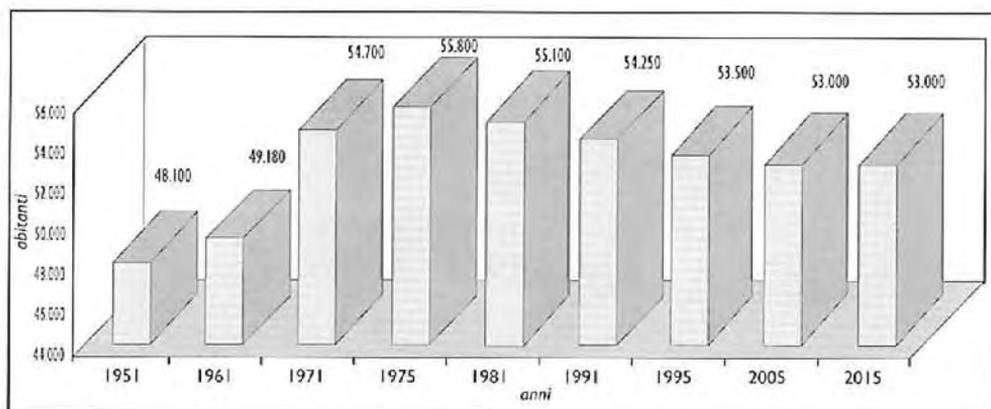
All'esterno del centro urbano non vengono previsti nuovi insediamenti, ma vengono confermati quelli che già esistono, congelando in questo modo le ulteriori urbanizzazioni in campagna.

6.2 La casa

Il disegno del piano ha comportato, anche per il "progetto casa", degli orientamenti che superano il limite temporale di 10 anni del P.R.G.

Lo scenario delineato nel Cap. 10.1 della presente relazione va ben oltre, quindi la mera verifica del dimensionamento residenziale (comunque rispettato) prevista dall'art. 13 della L.R. 47/78 e modifiche.

Andamento della popolazione residente dal 1951 al 2015 (dati ISTAT e previsioni)



Il fabbisogno abitativo decennale e ventennale non deriva in maniera automatica dall'andamento demografico, bensì dalla integrazione di numerosi fattori, quali, ad esempio:

- **il patrimonio edilizio** che fisiologicamente non viene utilizzato per le più svariate ragioni (dal degrado, alle aspettative, al mercato, ecc.) che si può considerare di poco inferiore al 10%.
- **le abitazioni** che non rientrano nel concetto di residenza permanente, in quanto vengono utilizzate temporaneamente da studenti, ricercatori, professionisti ecc. Di tale segmento di mercato occorre tener conto, stante la sua progressiva espansione (ai fini del dimensionamento va considerata, come prevede la LUR n. 47/78 e modifiche, solo la residenza permanente).

- **il numero di famiglie faentine** che aspirano ad elevare la qualità dell'abitazione e, quindi, ad avere unità abitative di maggiori dimensioni
- **la riduzione dei componenti il nucleo familiare**
- **la famiglie che scelgono Faenza come luogo dove abitare** per la centralità territoriale e per condizioni di offerta abitativa non più penalizzanti come è avvenuto fino ad ora.
- **una popolazione che si ipotizza scendere dagli attuali 53.565 abitanti ai 53.000 abitanti futuri**; dato, questo che si discosta di pochissimo da quanto ipotizzato dalla provincia di Ravenna che intravede a Faenza, per il 2008, una popolazione di 52.500 abitanti.

L'Amministrazione Comunale di Faenza ritiene realistico, in termini di aspettativa e di obiettivo che la comunità esprime attraverso la pianificazione dello sviluppo, ipotizzare la conferma (con lieve riduzione) degli abitanti attuali che portano ad una **popolazione prevista di 53.000 abitanti**.

Lo scenario in cui si muove la città, o, ancora meglio, a cui essa aspira, si porrebbe in netto contrasto, infatti, con un impoverimento numerico degli abitanti che in molti casi coincide con un più generale impoverimento della struttura stessa della città.

Per la previsione decennale e ventennale del fabbisogno abitativo, da esprimere quantitativamente in termini volumetrici, occorre tener conto di ulteriori altri aspetti quali:

- la dimensione media dei nuovi appartamenti, ivi compreso i servizi, si aggira intorno ai 550 mc e, quindi, con una superficie compresa fra i 180/190 mq.
- In un appartamento, nel 1981 vivevano 2,89 persone e nel 1991 vivevano 2,62 persone.

L'Amministrazione Comunale di Faenza ritiene che, nei prossimi dieci anni, sia ipotizzabile una **ulteriore diminuzione dei componenti il nucleo familiare che dovrebbe arrivare a 2,40 persone per appartamento** (in adozione si era ipotizzato 2,35 anche a fronte di una previsione degli uffici provinciali di 2,60) in quanto le ragioni di carattere demografico degli anni 80 non sembrano ancora pienamente assestate (come, ad esempio, l'invecchiamento della popolazione). Si pensi ad esempio all'obiettivo strategico del Comune di Faenza di favorire il permanere delle persone anziane nel proprio appartamento con interventi di assistenza a domicilio.

Inoltre, **occorre tener conto nel dimensionamento residenziale di altri QUATTRO aspetti estremamente realistici** che, se non valutati provocherebbero una distorsione nel mercato immobiliare: la sottovalutazione di questi problemi nei precedenti strumenti di pianificazione ha comportato un irrigidimento, negli ultimi 10 anni, della offerta abitativa del mercato reali che, in molti casi, si è troppo discostata dall'offerta teorica

abitativa del PRG.

- 1) non tutte le aree residenziali inserite vengono trasformate nei tempi assegnati dalla pianificazione urbanistica. Per le più svariate ragioni, le aree non strategiche, come, ad esempio, le zone di completamento, od altre piccole aree, seguono tempi legati soprattutto a evoluzioni della famiglia proprietaria e quindi sono al di fuori del mercato immobiliare.
- 2) i volumi realmente costruiti nelle zone residenziali si discostano sensibilmente da quelli ipotizzati nel dimensionamento del PRG, specie in quelle aree di dimensioni medio - piccole trasformate in genere dai proprietari.
- 3) le norme tecniche di attuazione del PRG conteggiano nel volume, ai fini del dimensionamento residenziale, tutto ciò che emerge dal livello del terreno e quindi anche i garage, gli spazi comuni, i sottotetti ecc.; a differenza del PRG vigente che non computa il piano terreno dell'edificio se destinato a servizi.
- 4) le norme tecniche di attuazione del PRG, a differenza del passato, prevedono, per le zone residenziali, una spiccata dezonizzazione ipotizzando una integrazione delle abitazioni con attività terziarie, commerciali, artigianato di servizio ecc. E' un aspetto, questo, da tenere fortemente in considerazione, in quanto una parte considerevole del volume previsto nelle zone residenziali non è funzionale all'assolvimento di esigenze abitative, ma viene impiegato per usi diffusivi.

Tenuto conto di quanto sopra espresso e delle molteplici variabili in gioco, ne deriva, a parere di questa Amministrazione, un **fabbisogno abitativo annuale compreso fra i 110 e 140 appartamenti.**

Conseguentemente:

si ipotizza un fabbisogno abitativo decennale compreso fra 1100 e 1400 abitazioni e un fabbisogno abitativo ventennale compreso fra 2200 e 2800 abitazioni.

Il progetto casa si attua in molteplici direzioni, con l'obiettivo di favorire l'integrazione della residenza in tutto il centro urbano, quando questa risulta compatibile con l'intorno, e inserendo aree che, per caratteristiche fisiche, rispondono a segmenti diversi, sia tipologici che di mercato.

E', comunque, sul recupero edilizio e sulle zone da trasformare che il piano concentra l'attenzione, per attingere nuove quote di alloggio.

L'offerta casa, o l'incremento della superficie residenziale, avviene, sinteticamente, nelle seguenti zone:

◆ **Zone consolidate**

Mediante un lieve incremento volumetrico nelle zone residenziali e una maggiore quota di residenza (che va resa compatibile) in zona produttiva, in un'ottica di maggiore qualità dei fronti stradali.

Nelle zone consolidate residenziali gli indici vengono elevati a 1,8 - 2,2 - 2,6 mc/mq.

◆ **Dismissione di attività produttive nel centro**

Si tratta di aree che il PRG programma di trasformare con urgenza, considerata la loro posizione nel contesto urbanistico.

La volontà del piano è quindi quella di favorire trasformazioni più funzionali all'assetto urbanistico.

In queste aree, con indice di fabbricabilità pari a 1,35 mc/mq, ma con la possibilità di mantenere la volumetria esistente, è consentita la residenza fino al 30% del volume potenziale.

L'elaborazione del PRG, che ha tenuto conto di tutte le variabili urbanistiche, in particolare per quanto concerne l'uso dei suoli, secondo un quadro organico e coerente, assolve anche alla richiesta di deroga di cui all'art. 35 L.U.R. che risulterà assentita con l'approvazione del piano.

Le funzioni residenziali possono essere estese al 90% del volume potenziale se, almeno la metà della quota eccedente il 30%, è oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per i prezzi di prima vendita.

Tale convenzione si applica solo per interventi che prevedano, all'interno di un progetto globale, un numero di unità abitative superiore a 10.

In alternativa al convenzionamento il 10% degli alloggi dovrà essere messo a disposizione per l'affitto (8 anni) a prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario.

La trasformazione di cui sopra sono comunque soggette alla verifica sulla dotazione di servizi.

◆ **Zone di completamento**

Sono rappresentate da piccoli lotti di terreno, attorno ai quali esistono già le principali opere di urbanizzazione, che si possano utilizzare con una progettazione non estesa alle aree di contorno. In sostanza sono quelle aree piccole su cui è possibile intervenire direttamente con una progettazione che guarda solo all'interno del lotto.

Gli indici delle zone di completamento, in funzione della localizzazione e degli indirizzi di piano, sono di 1,35 - 1,85 - 2,35 mc/mq.

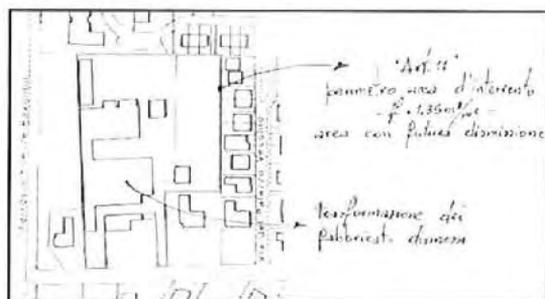
◆ **Attività incompatibili col centro urbano**

Sono quelle aree nelle quali, per i particolari problemi ambientali che generano e per la particolare collocazione urbanistica in relazione anche alla funzione che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione, si incentiva una trasformazione prevalentemente residenziale.

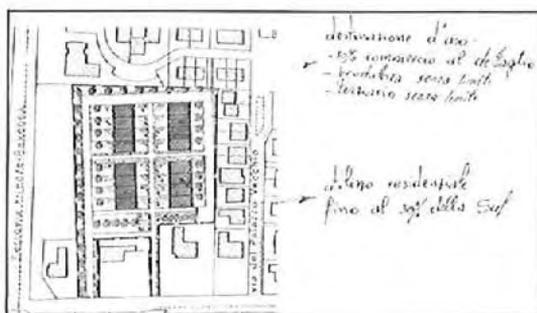
Considerato che l'area occupata dalla distilleria Neri è stata oggetto di una variante specifica, sono: ditta APIDA, ditta SARIAF, ditta LIVERANI.

INDIVIDUAZIONE AREA DI POSSIBILE DISMISSIONE (Art. 16.6)

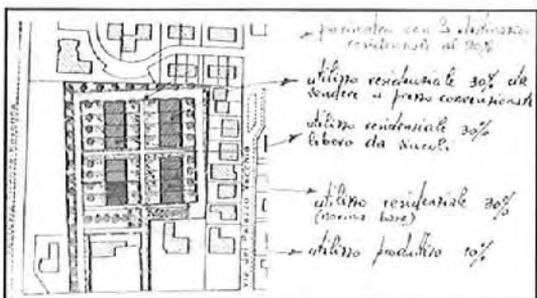
Perimetro area di intervento



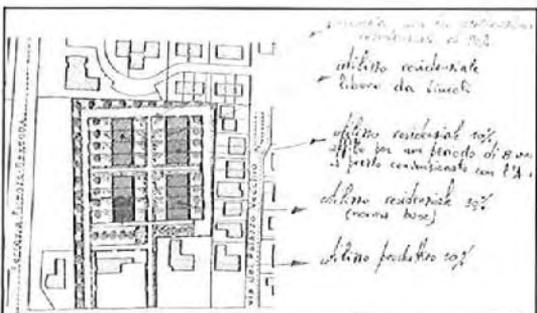
Simulazione normativa per effettuare
l'intervento: NORMA BASE



Possibilità n° 1
Incentivi per la destinazione d'uso a
fronte di prezzi di vendita concordati



Possibilità n° 2
Incentivi per le destinazioni d'uso a
fronte di quote per l'affitto



L'indice proposto è di 1,35 mc/mq.

◆ **Aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse della Amministrazione Comunale**

Si tratta di aree particolari sulle quali è necessario formulare normative specifiche di intervento per rispettare gli indirizzi del Piano Regolatore.

Tali aree sono:

- L'area dell'ex Scalo Merci, da dismettere, interessata dal progetto Metropolis.
- L'attuale centro fieristico, da trasformare in area residenziale, nell'ottica del suo trasferimento in vicinanza del casello autostradale
- L'area residenziale delle Bocche dei Canali, già inserita nel PRG '80, che viene confermata, ma con una drastica riduzione della volumetria, per favorire un intervento perfettamente compatibile con le valenze paesaggistiche della zona.

◆ **Zone miste ad intervento pubblico/privato**

Sono quelle aree ubicate in isolati in via di consolidamento e che sono chiamate, nel nuovo assetto urbanistico generato dal PRG, ad essere in parte funzionali al sistema dei servizi pubblici.

La trasformazione residenziale, che ipotizza un indice di densità territoriale di 0,75 mc/mq (minimo di Legge Regionale), è specificata puntualmente dalle schede.

◆ **Zone da trasformare per servizi pubblici**

Si tratta di aree funzionali al progetto di servizi pubblici, ma che possono essere interessate marginalmente da una quota di edificabilità in quanto questa non pregiudica il progetto e gli indirizzi di piano.

In alternativa all'esproprio il privato edifica e cede le altre aree del Comune secondo una procedura stabilita dalle N.d.A..

L'indice territoriale di edificabilità è 0,65 mc/mq.

◆ **Nuove zone a prevalente destinazione residenziale**

Nel centro urbano del capoluogo, in zone di ricucitura, sono previste tre aree che trasformano terreni agricoli interclusi da precisi limiti fisici.

La prima, posta nel Borgo, si sviluppa fra la ferrovia e il fiume Lamone e rappresenta il naturale proseguimento dell'impianto insediativo limitrofo.

La seconda, interclusa fra la via Piero della Francesca e la prosecuzione di via Malpighi, si incunea fra il centro abitato e la zona produttiva.

La terza è ricompresa nel triangolo fra la ferrovia Faenza-Ravenna e la Statale Ravennana nel quartiere Centro Nord.

Inoltre, nella frazione di Granarolo è confermata l'espansione residenziale del precedente piano regolatore e nella frazione di S. Lucia è individuata un'ulteriore area residenziale.

L'indice territoriale di edificabilità è di 0,90 mq/mq. L'intervento in tali zone, da acquisire anche mediante esproprio, verrà attuato con piani di iniziativa pubblica finalizzati ad interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata. In alcuni borghetti vengono confermati i PEEP già oggetto di precedente individuazione.

Si tratta dei PEEP di S. Lucia, Celle, Pieve Cesato.

Quando queste aree PEEP si trovano a contatto con aree finalizzate ad una trasformazione anche residenziale, l'individuazione cartografica è da considerarsi puramente indicativa, in quanto l'obiettivo del PRG è di effettuare un progetto unitario con diversa localizzazione delle aree, ma con l'obbligo di salvaguardare i limiti volumetrici derivanti dal PEEP.

6.3 I servizi

Il dimensionamento dei servizi, redatto ai sensi della legge regionale urbanistica ed articolato per quartieri, sulla base di uno specifico progetto di fruizione pubblica della città, è avvenuto ipotizzando con estremo realismo quelli che possono essere realizzati nell'ambito cronologico di validità del piano.

A tale fine, diversamente dalle previsioni contenute nel PR.G. '80, zone lontane dal centro abitato sono state ricondotte ai più consoni usi agricoli.

Il sistema dei servizi di cintura, essendo collegato ad interventi di trasformazione urbana, seguirà, nell'attuazione, la tempistica voluta dai soggetti attuatori privati, fatta salva comunque la possibilità per l'Ente pubblico di procedere all'esproprio.

L'unico grande intervento, prioritario, e da realizzare nell'arco dei primi 5 anni di validità del piano, è rappresentato dal parco naturalistico ricreativo all'interno della zona industriale.

Tutte le altre aree (i viali di cintura lineari o i corridoi fluviali) possono essere oggetto di standard ceduti a distanza, in contemporanea alla trasformazione di aree urbane a vocazione edificatoria.

Come si può vedere dalla tabella allegata, la città di Faenza presenta una quantità di servizi pubblici realizzati, in particolare per quanto concerne il verde, di gran lunga superiori a quelli che si riscontrano in altre realtà urbane.

I servizi pubblici di quartiere (comprese le zone religiose) già realizzati al 1995 ammontano a circa 24,94 mq/ab.

	Abitanti	Superficie	Standard mq/ab
Faenza	47.233	1.108.650	23,47
Granarolo	3.650	133.455	36,56
Reda	2.682	93.795	34,97
Totale	53.565	1.335.900	24,94

I servizi pubblici urbani già esistenti al '95 assommano a mq 792.785 per uno standard di 14,8 mq/ab.

Il totale dello standard è pari a 39,74 mq. ab

E' evidente che il progetto dei servizi pubblici, nel tenere conto della popolazione potenziale teorica di progetto, ha seguito un criterio che non è basato solo sulla contabilizzazione matematica, ma soprattutto sul sistema di relazioni che tali servizi devono svolgere nella maglia urbana.

I servizi così progettati (e non così contabilizzati) sono quelli strettamente necessari per conferire al centro urbano, in particolare, una elevata qualità degli insediamenti.

Il piano individua due categorie di servizi:

- **i servizi pubblici**, che devono essere di proprietà pubblica (standards) in quanto funzionali al progetto dei servizi.
- **i servizi privati di uso anche pubblico**, con gestione a carico del privato, in considerazione delle particolari limitazioni alla fruibilità collettiva conseguenti ai siti di intervento. Tali servizi più a diretto contatto dell'insediamento sono legati alle funzioni ivi localizzate.

Lo standard urbanistico è rappresentato, nel progetto dei servizi, dalle aree già pubbliche o da acquisire al patrimonio comunale che sono:

- ◆ le aree individuate graficamente come servizio pubblico nel PRG
- ◆ le aree definite dalle singole schede di intervento
- ◆ almeno 4 mq/ab. di parcheggio per le nuove espansioni residenziali
- ◆ almeno 40 mq/100 mq. SU di parcheggio per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali nelle nuove zone di trasformazione.

In tutti gli altri casi, proprio per non gravare con onerose gestioni l'Ente pubblico, ma, nel contempo, per assicurare, in un quadro di razionale funzionalità, la trasformazione di aree, i servizi richiesti dalle NTA possono essere assoggettati all'uso pubblico o essere anche privati. L'area d'uso pubblico è funzionale esclusivamente allo specifico insediamento e, pertanto, può essere progettata in stretta connessione con gli interventi, prevedendo anche modalità di utilizzo che limitino l'uso collettivo (dei residenti e dei visitatori) a certi orari della giornata.

In sostanza, si tratta di aree private che, comunque, assolvono ad una esigenza non della collettività in senso generale, ma, soprattutto, di coloro che gravitano attorno all'insediamento: un'area privata con valenza d'uso collettivo.

E' evidente che l'uso pubblico può essere modificato (o anche soppresso) se variano nel corso del tempo le destinazioni funzionali alle quali è legato.

Per questa ragione la gestione è a carico dei privati.

7.1 La grande viabilità

Il problema della mobilità è stata affrontato in modo organico congiuntamente alle ipotesi insediative, lasciando però al piano urbano del traffico, di prossima redazione, una più puntuale considerazione degli aspetti gestionali.

Oltre alla tradizionale viabilità meccanizzata e al relativo sistema dei parcheggi, il piano riscopre e sviluppa il tema della "ciclabilità" urbana che si integra con il più complesso sistema dei servizi pubblici.

Il piano prescrive due livelli di intervento:

Il primo, per adeguare la viabilità esistente, con opere di riqualificazione viaria e riordino stradale, con lo scopo di assicurare una ciclabilità protetta, **associata alla introduzione delle alberate stradali**; alberate che costituivano una peculiarità della urbanistica ottocentesca e che il piano ripropone integralmente, subordinando la relativa impiantistica alla costruzione spaziale della viabilità;

il secondo prevede di inserire la viabilità di progetto in un sistema spaziale complesso, **fatto di piste ciclabili, fasce di rispetto, alberate stradali**, per attutire gli impatti dell'inquinamento e con una progettazione architettonica adeguata delle opere infrastrutturali.

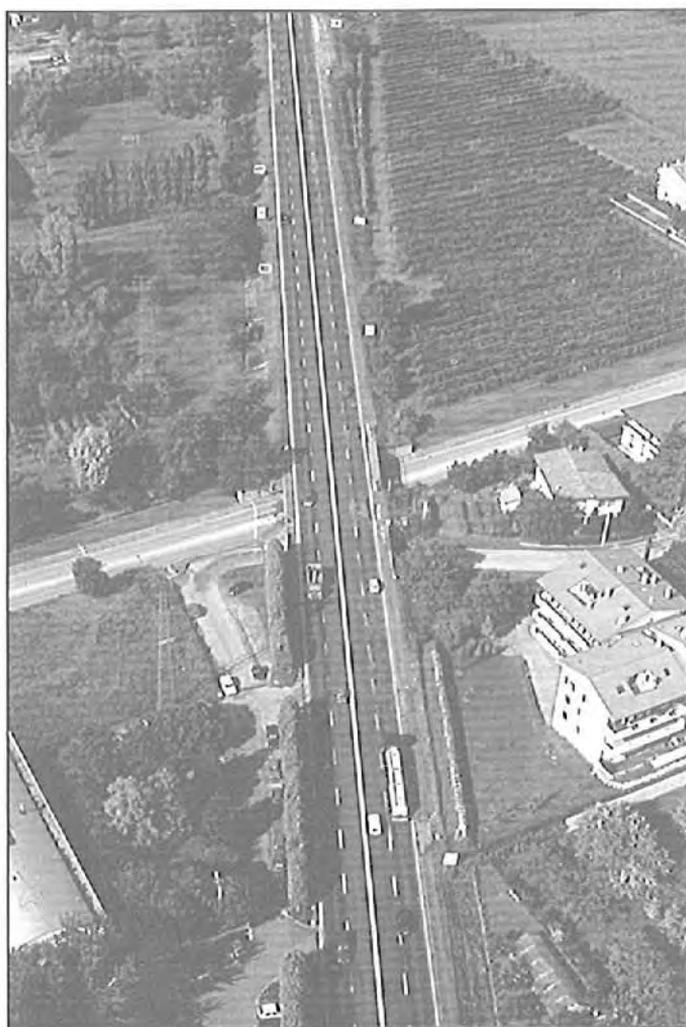
In sostanza, la componente tecnica rispondente ai criteri dell'ingegneria del traffico ritorna ad essere uno degli elementi che concorrono, unitamente all'inserimento paesaggistico, a garantire la compatibilità dell'opera pubblica.

Fatta questa premessa di carattere generale, la proposta si adegua, in un'ottica realistica, all'obiettivo di non invadere pesantemente il territorio agricolo.

Si è partiti dall'analisi dell'attuale struttura della viabilità, che

vede la circolazione meccanizzata imperniata su due assi principali più uno secondario (in termini di traffico):

- **la circonvallazione a Sud**, che raccoglie e distribuisce il traffico in ingresso ed uscita sulla direttrice Bologna-Forlì, nonché asse di attraversamento della Città (che garantisce tuttora tale funzione con un buon margine di esercizio);
- **la direttrice Nord**, che raccoglie la maggior domanda di attraversamento e di scambio, essenzialmente tramite la Via Granarolo (che presenta già seri fenomeni di congestione);
- **la S.S. 309 - Brisighellese**, che, pur essendo gravata da un carico inferiore nel tratto extraurbano, è generatrice di forti movimenti di scambio con il territorio nella zona urbana a forte concentrazione residenziale, compresa tra la ferrovia e Via Firenze.



*Un tratto della circonvallazione
a sud della città*

Queste considerazioni sono state il punto di riferimento per disegnare le nuove linee da cui si è partiti per ridistribuire il flusso veicolare sulla grande viabilità decongestionando i tracciati urbani.

La **circonvallazione**, che sostituisce completamente il tracciato "storico" della Via Emilia, **rappresenta l'asse nevralgico dello schema della viabilità di Faenza** e non viene modificato sostanzialmente dalle previsioni del Piano, ma vengono inserite alcune apprezzabili sistemazioni dei nodi di innesto sul tracciato originario. Nel nodo via Emilia Levante-Circonvallazione è prevista una rotonda che razionalizzerà gli scambi tra Centro/Borgo e la direttrice di Forlì. Il nodo ad Ovest è da realizzare, invece, con un vero e proprio svincolo, perché crocevia che connette la direttrice da Sud con le direzioni Bologna-Forlì, oltre a ricoprire la funzione di ingresso al Centro dal lato Ovest.

La soluzione che il Piano ha adottato per diminuire il forte flusso di traffico che grava, innanzitutto, su Via Granarolo, si basa essenzialmente su due archi, che costituiranno la nuova circonvallazione a Nord, in modo da realizzare il collegamento nel quadrante Nord-Est, tra la Via Emilia Levante e le direttrici verso Ravenna e Granarolo, e, nel quadrante Nord-Ovest, tra la Via Emilia Ponente, il casello autostradale e nuovamente Via Granarolo.

Il primo arco propone la ricostruzione virtuale del modello centuriato (dedotto sulla base di analisi storiche precise), utilizzando una viabilità esterna che, dall'incrocio per Reda, con una unica infrastruttura sul Lamone, si piega, aderendo al "quadrato storico", fino alla Statale Ravennana, per poi congiungersi, sottopassando la linea ferroviaria, alla via Granarolo nei pressi dell'Autostrada, in un punto in cui il Canale Naviglio è già interessato da una strada esistente. L'innesto avviene in una zona in cui è previsto lo sviluppo di un apparato produttivo di nuovo impianto ed il collegamento con il trasporto merci su ferrovia (nuovo scalo merci). Gli effetti che si genereranno sulla viabilità attuale consentiranno di alleggerire, in modo non trascurabile, i comparti Nord del centro urbano e, in particolare, Viale IV Novembre e Piazza Sercognani.

Il secondo arco, analogamente, si sviluppa lungo gli assi della centuriazione romana, utilizzando un tratto della provinciale Lughese, per poi proseguire con un nuovo asse viario lungo la centuriazione, fino ad incontrare la Via S. Silvestro e da qui l'Autostrada (dove è prevista la realizzazione di una rotatoria che riorganizzi la circolazione dei veicoli in ingresso-uscita dall'Autostrada e quella degli assi principali costituiti da Via Granarolo e Via S. Silvestro). L'area compresa all'interno di questo arco è quella in cui il Piano concentra le più importanti aspettative di sviluppo residenziale e produttivo. Tale circonvallazione rappresenta una priorità per il PRG.

La proposta di circonvallazione Nord raccoglie anche la nuo-

La grande viabilità
esterna

pag. 320

va viabilità "della collina" che, all'altezza delle Bocche dei Canali, sottopassa la ferrovia, le corre parallelamente, per poi diventare una strada urbana (da riqualificare totalmente) a partire dall'innesto su Via S. Orsola, nella zona dei campi sportivi della Graziola. La prosecuzione lungo Via Risorgimento, che verrà potenziata in termini infrastrutturali e con un sottopasso della ferrovia Bologna-Ancona, permetterà di collegare il Nord ed il Sud del territorio, nonché fungerà da asse fondamentale del sistema di distribuzione urbana di questo comparto.

Valutando le sinergie finanziarie che il Piano mette in atto, tali proposte viarie rientrano, trattandosi in genere di adeguamenti, in un quadro di compatibilità economica, anche nell'ipotesi di realizzazione di tre infrastrutture che sottopassano la ferrovia in Via Risorgimento (come dianzi illustrato), Via Medaglie d'oro e Via Boaria (la priorità è data alle prime due).

Le proposte del Piano vanno viste anche nell'ottica di un miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità primaria, poiché la razionalizzazione della distribuzione del traffico sui diversi assi portanti e la realizzazione di infrastrutture idonee nei nodi principali garantiscono un decongestionamento dei tratti più critici ed una percezione migliore delle intersezioni, degli itinerari di ingresso e di direzione da parte degli utenti.

7.2 La viabilità interna

Pur rinviando al Piano del traffico, unico strumento normativo abilitato ad intervenire, con scadenza biennale, sulla organizzazione della mobilità, il P.R.G. propone, per il centro antico, alcune idee, nell'ottica di favorire l'accessibilità e diminuire l'inquinamento, nel più totale rispetto delle esigenze di tutela storica.

Il tema della qualità urbana del Centro Storico è strettamente e doppiamente legato a quello della diminuzione della pressione automobilistica nelle aree centrali. Il motivo di maggior degrado è, infatti, oggi, senz'altro da imputare all'eccessiva presenza di automobili ed in parte dal loro stazionamento soprattutto nei punti più sensibili: nelle vicinanze delle emergenze architettoniche (monumenti, chiese, ecc.), nei pressi delle porte della città (che dovrebbero rappresentare punti di cambiamento dei modi di comportamento del traffico, dove la priorità d'uso degli spazi viene riservata a pedoni e ciclisti).

Sulla questione della qualità del centro storico si gioca, in particolare, un aspetto importante della partita della vita economica della piccola distribuzione commerciale: essa, infatti, non può basarsi sulla difesa di una comunque inadeguata accessibilità

automobilistica, che non potrà mai essere resa competitiva con quella dei grandi centri commerciali nati per l'automobile, ma deve contare sul valore aggiunto dato da un ambiente urbano di pregio, adeguatamente valorizzato.

Gli assi principali attorno ai quali sviluppare questi progetti saranno, pertanto, le vie che si affacciano sulla Piazza del Popolo, nonché la piazza stessa.

La viabilità delle aree periferiche di carattere residenziale, che permette il collegamento del centro con il territorio esterno, è, da un lato, potenziata:

- a Nord ed ad Ovest con i sottopassi sopra citati e con l'eliminazione di gran parte del traffico pesante, dirottato sulle circonvallazioni e sulle strade più esterne;
- a Sud, alleggerendo i tratti di Via Firenze e Via Canal Grande;
- a Nord spostando il traffico pesante diretto nella zona produttiva sul nuovo tratto della S.S. 309.

La questione della sicurezza delle persone sulle strade, soprattutto per quelle del centro e prima periferia, rimane un punto di grande importanza (tema centrale per il PUT) e viene affrontato con progetti di separazione del traffico veicolare e ciclo-pedonale mediante piste ciclabili urbane su sedi proprie, o spazi sulle carreggiate esistenti ben delimitati, nonché con interventi di eliminazione delle barriere architettoniche per quelle categorie di persone che si trovano in condizioni, temporanee o permanenti, di ridotta capacità motoria, finalizzati all'adeguamento progressivo dell'intera rete stradale urbana; inoltre nelle ristrutturazioni di strade esistenti e nella realizzazione di nuovi tronchi stradali, anche per limitare la velocità e favorire un uso più integrato dello spazio le soluzioni dovranno orientarsi verso le cosiddette "strade calme" in uso ormai da tempo in Olanda e Germania.

7.3 Le piste ciclabili

La bicicletta costituisce, già oggi, e deve continuare a costituire, un mezzo essenziale per soddisfare la mobilità dei Faentini. L'attuale diffuso impiego della bicicletta non trova tuttavia adeguato riscontro nella allocazione delle risorse (mancanza di strutture).

Il nuovo Piano coglie questa contraddizione, disegnando una rete infrastrutturale ciclabile completa, pensata con la stessa logica di connettività propria delle reti automobilistiche, e che avvolge la città, collegando il centro co

Dalle indicazioni cartografiche si può intuire come sia complesso e integrato questo modello di città aperta.

Si estrapolano, per semplicità, le principali architetture dei percorsi, evidenziando come questi siano tutti collegabili fra loro:

- **Gli assi portanti**

La creazione delle due direttrici principali, sulle quali immettere la rete delle piste ciclabili di collegamento, utilizzando i due assi storici del centro, consente di attraversare velocemente la città da un estremo all'altro, anche utilizzando un mezzo come la bicicletta. Inoltre, i due assi conducono nel Centro Storico percorrendo le strade di maggior pregio, sia dal punto di vista storico-architettonico, sia dal punto di vista economico-commerciale. Le due piste, in parte, sfruttano alcuni tratti di ciclabili già esistenti (in Via Firenze e nel vecchio tracciato della Via Emilia).

- **Il Lamone e la città**

La proposta interessa il tratto di fiume che, dalle Bocche dei Canali, arriva al ponte di via Elli Rosselli, prevedendo la ciclabilità dell'argine in un sistema di verde integrato.

I ponti ciclabili sono tre: il primo, in via Elli Rosselli, il secondo, a fianco della circonvallazione, per dare continuità al percorso che corre parallelamente ad essa, e il terzo, nella zona Orto Bertoni, per congiungere il centro urbano con la strada di Sarna.

- **Dal fiume allo Stradone**

È un percorso che va a scoprire aree interne (da trasformare) e si congiunge al Parco Stacchini e, quindi, al centro storico, dopo aver superato la barriera della circonvallazione.

Dopo l'incrocio dei Cappuccini e fino al ponte di via Marconi la circonvallazione si interra e la sua copertura, da trattare con uno specifico progetto di arredo, diviene una delle grandi occasioni della proposta di piano.

Il beneficio per l'intorno è enorme: si attaccano due parti di città, si abbatte il rumore, si assicura una maggiore integrazione di importanti servizi pubblici: il cimitero, il Parco Stacchini, le piste ciclabili, lo Stradone.

- **Il Naviglio**

Nell'ottica di una rinaturalizzazione di parte della fascia interessata dal piano paesistico (circa 50 mt.), viene valorizzata la strada vicinale storica parallela ad esso. Il percorso lungo il canale costituisce il ramo Nord dell'asse portante di Via Firenze-Corso Garibaldi.

- **Da parco Bucci alle Bocche dei Canali**

Parallelamente alla ferrovia Faenza-Firenze, passando in futuro a fianco della CISA, il percorso si snoda all'interno delle aree verdi e scolastiche del PEEP, per poi ricongiungersi al fiume Lamone. Come il parco Bucci rappresenta oggi un'area tematica di alto valore ricreativo, il Parco Botanico all'interno del Peep dei Cappuccini può diventare un'area fortemente specializzata per il gioco dei bambini e attrarre, come avviene



Il tracciato stradale alle "Bocche dei Canali" a sud della città

per il parco Bucci un pubblico non solo faentino.

- **Dal viale della Stazione alla zona industriale**

Il ricongiungimento di via Scalo Merci con via Masaccio, mediante un sottopasso attrezzato, è il punto di avvio dei percorsi per la zona industriale che, dopo il grande parco centrale, proseguono fino a raggiungere le aree produttive della zona Autostrada.

- **La ferrovia**

Si tratta di un percorso protetto che, dal parco Mita, e quindi da via Filanda Nuova, corre nelle vicinanze della ferrovia Bologna-Rimini fino a toccare la propaggine estrema della zona industriale, verso Castel Bolognese.

- **La circonvallazione a Sud**

Le zone da trasformare per servizi lungo la circonvallazione esistente, dal lato del centro urbano, consentono di prevedere una struttura alberata e ciclabile che, dai campi sportivi della Graziola, senza soluzione di continuità, si ricongiunge in Borgo al parco di via Pantoli.

7.4 Il sistema dei parcheggi

Uno dei grandi temi della mobilità, molto sentito nella città di Faenza, è la dotazione di parcheggi nell'area del Centro Storico e nella fascia di cintura a ridosso delle mura, poiché la struttura essenzialmente monocentrica della Città tende ad accentrare i servizi principali quali l'ospedale, in parte le scuole, i servizi comunali, ecc. nelle zone centrali. Nonostante la nota positiva data dalla vitalità di queste aree, storicamente punti di aggregazione,

*Il parcheggio di Piazza Rampi
in fregio alla via Naviglio
nel Centro storico*



di incontro, di scambio culturale, ma anche di mercato e "polo commerciale urbano", si genera evidentemente un problema di saturazione delle aree di sosta in centro.

I punti di particolare criticità, evidenziati dall'analisi svolta, sono i seguenti:

- La stazione ferroviaria, dove l'offerta di stazionamento è già oggi insufficiente a soddisfare la domanda degli utenti della ferrovia; in tale zona si prevede la realizzazione di una grande area di sosta nell'ex scalo merci.
- La proposta di realizzare un parcheggio nella zona della Caserma Vigili del Fuoco, previo spostamento anche della Stazione delle Corriere. Queste nuove aree dovrebbero agevolare, con un'oculata gestione del PUT, i movimenti urbani.

La necessità di nuovi posti auto per il centro deve, comunque, essere risolta come somma di più tipologie di intervento: nuovi parcheggi, ma anche strategie che tengano in considerazione la possibilità di localizzare parte della domanda di sosta pendolare di lungo periodo nelle aree periferiche. Questo perché il numero di auto circolanti sulla rete stradale risulta ormai pressoché costante, e quindi, non è utile prevedere consistenti dotazioni di nuovi parcheggi, ma, piuttosto, una oculata riorganizzazione e ristrutturazione del sistema attuale.

7.5 La Ferrovia e il trasporto pubblico

Lo sviluppo e l'incentivazione dell'uso della ferrovia è uno dei progetti del Piano. Infatti, nonostante la posizione centrale della stazione e la buona qualità del servizio offerto (soprattutto

sulla linea Bologna-Ancona), il suo grado di utilizzo potrebbe essere superiore all'attuale. Gli ostacoli a questo sviluppo sono stati individuati, innanzitutto, nella mancanza di un numero di posti auto adeguato per la sosta degli utenti; per ovviare a questa carenza è stato previsto un ampio parcheggio nell'area dell'ex-scalo merci, che dovrebbe risolvere tale problema.

Un altro problema che il Piano ha voluto affrontare è quello della scarsa accessibilità della stazione da parte degli abitanti del quartiere S. Rocco, che, attualmente, hanno come unico vero punto di attraversamento delle linee ferroviarie il cavalcavia di Via Granarolo, ed ha pensato di risolverlo con una serie di infrastrutture, quali il sottopasso di Via Medaglie d'Oro (per le auto) e quello di Via Masaccio (di tipo ciclo-pedonale); inoltre è previsto un accordo con le F.S. S.p.a. per la realizzazione dello sfondamento, su Via Filanda Nuova, dell'attuale sottopasso ferroviario della stazione, così da realizzare un collegamento immediato con le aree residenziali e produttive a Nord. Il nuovo fronte della stazione in Via Filanda può essere oggetto di un qualificante e significativo intervento architettonico.



Il comparto dell'area ferroviaria con il fronte della stazione e la via Filanda Nuova

Per incrementare ulteriormente l'appetibilità del mezzo ferroviario rispetto a quello privato, è stato previsto lo spostamento della stazione delle corriere nell'area dell'ex-scalo merci, a fianco del parcheggio già citato, creando così un vero e proprio punto di interscambio tra auto, bus e treno.

La riqualificazione della ferrovia come mezzo di trasporto per le merci viene, invece, ottenuta con un progetto di delocalizzazione dell'attuale scalo merci nella zona a vocazione produttiva altamente specializzata (Parco scientifico tecnologico), compresa tra la ferrovia e Via Naviglio, lungo il tratto di linea Faenza-Ravenna. Tale localizzazione crea delle nuove potenzialità, migliora l'accessibilità e le possibilità di interscambio ferro-gomma, nonché elimina dal centro parte del traffico pe-

sante, con notevole contributo al miglioramento della sicurezza stradale.

La necessità di potenziare la rete ferroviaria lungo l'asse Faenza-Lavezzola e Faenza-Firenze, che si evince anche dalle indicazioni del Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna, per raggiungere l'obiettivo di realizzare un sistema della mobilità che valorizzi il territorio della Provincia (da sempre soggetta ad uno storico isolamento), ha suggerito l'adozione di alcuni interventi come, ad esempio, la previsione della nuova bretella ferroviaria sulla linea Faenza-Russi e Faenza-Lavezzola; tale intervento permetterà un migliore collegamento per il traffico proveniente dalla direzione di Forlì, soprattutto per quanto riguarda la movimentazione delle merci (in accordo con la già citata previsione dello spostamento dello scalo merci lungo la linea Faenza-Granarolo).

Ferrovia e
centro merci

pag. 323

Per quanto concerne la direttrice Faenza-Firenze si è verificato che non necessitano particolari variazioni all'attuale tracciato ed una sua ristrutturazione dovrà passare attraverso il raddoppio dei binari ferroviari che viene, comunque reso possibile entro le fasce di rispetto previste dalle leggi nazionali.

L'abbassamento della pressione delle auto sul Centro Storico passa anche attraverso il potenziamento del trasporto pubblico, oggi totalmente sottoutilizzato. Anche se il Piano Regolatore Generale non si interessa direttamente della ristrutturazione di tale servizio (che viene demandato ad un vero e proprio studio sul Trasporto Pubblico Locale, ad opera del consorzio ATM), l'importanza del trasporto su bus urbani risulterà strategico per la mobilità. In particolare, il problema della mobilità dei disabili, categoria che il progressivo invecchiamento della popolazione rende sempre più numerosa, potrebbe trovare soluzione attraverso un progetto di trasporto pubblico con caratteristiche compatibili anche con il trasporto delle persone di ridotta capacità motoria.

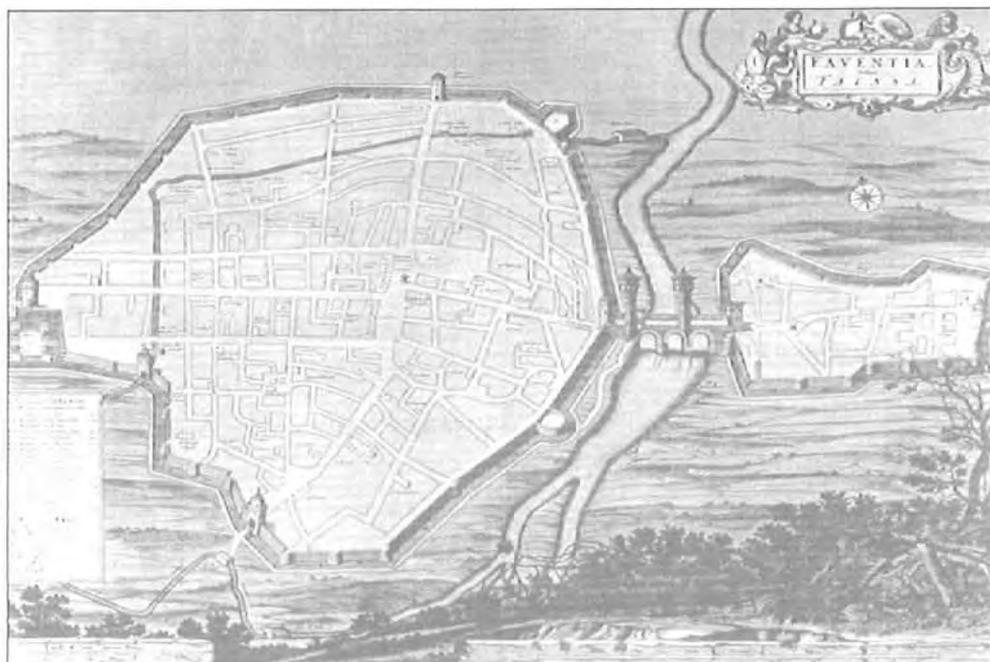
8.1 Il centro antico e il sistema delle mura



Veduta aerea del centro storico della città

Nel perseguire la politica di tutela, di salvaguardia e di recupero del centro storico, si è adottata una progettazione unitaria tra il centro storico stesso e la rimanente parte del territorio. Si è ritenuto opportuno operare a livello di analisi e progetto, fornendo chiare disposizioni normative e programmatiche per ogni tipo di intervento. Nel centro urbano, le mura manfrediane sono state, da sempre, considerate come limite fisico per l'individuazione del centro storico o zona territoriale omogenea di categoria "A", secondo il D.M. 2.4.1968 n° 1444. La città storica è la città costruita. **La città costruita è, oggi, la città nella sua interezza:** è questa l'ipotesi di lavoro consapevole per raggiungere una qualità diffusa in tutto il territorio mediante un insieme sistematico di inter-

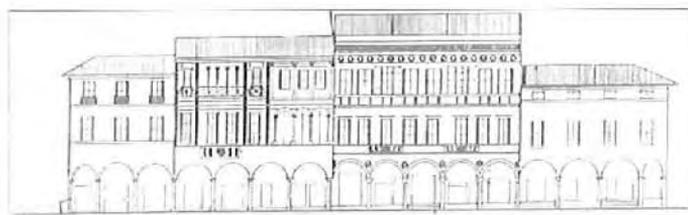
8.1.1 Progettare la qualità



"Faventia vulgo Faenza", tratto da J. Bleau, *Theatrum civitatum et admirandorum Italiae*, Amsterdam, 1633

venti ed indirizzi che si sono posti a principi della progettazione generale del Piano, una progettazione tesa a dare precise risposte alle aspettative degli abitanti. Alla città d'oggi, non si chiede solo occupazione, consumo, ecc, ma è ormai centrale, nella domanda sociale, il concetto sinottico di qualità della vita. Il senso della città, la riconoscibilità e la comprensibilità, i valori estetici, le relazioni interpersonali possibili, le strutture di sostegno: sono gli elementi costitutivi della vivibilità urbana richiesta. Sono tutti valori misurabili che il Piano intende fornire a tutte le parti del territorio ed in special modo al Centro Storico. Faenza, come città medio-piccola, è sempre più spesso in grado di fornire queste prestazioni e, con esse, una migliore qualità della vita.

8.1.2 Progettare la città costruita



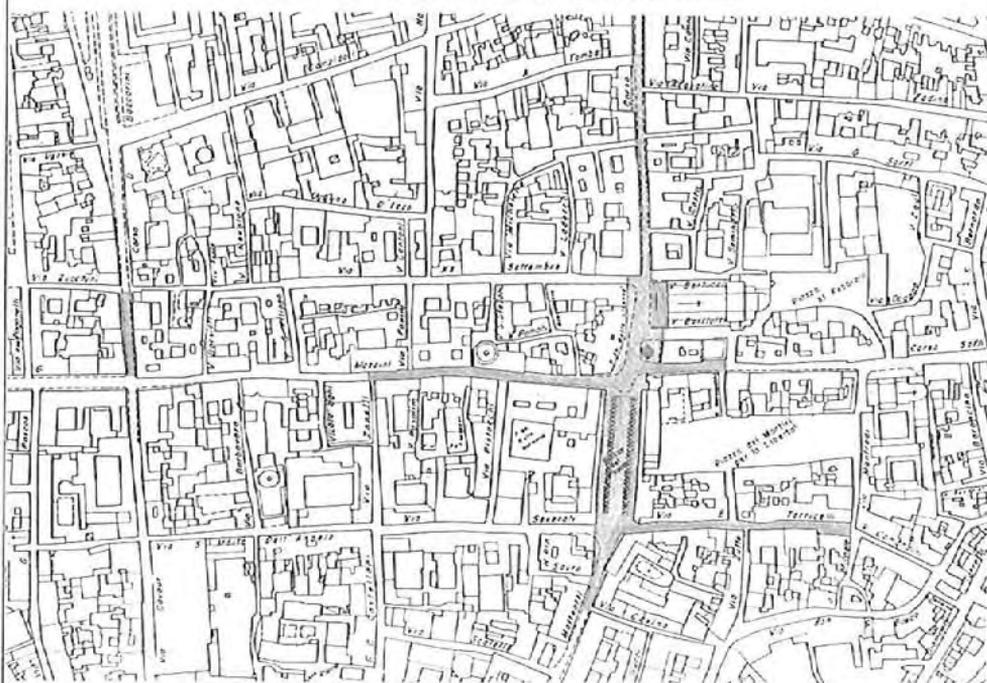
La lunga e positiva esperienza di Faenza, che da sempre ha prestato un'attenzione estrema al recupero del Centro Storico, è, in questo Piano, ripresa e confermata: **un Piano di conservazio-**

ne dell'esistente e di riqualificazione dello spazio pubblico.

Le categorie di intervento previste dalla cartografia di progetto derivano direttamente dallo studio dettagliato, edificio per edificio, delle forme e delle tipologie edilizie, nel rispetto della storia sociale, civile e religiosa che ha caratterizzato la città.

Le categorie di intervento individuate non vogliono essere il punto di arrivo di un'analisi dettagliata, ma un punto di partenza per approfondire la conoscenza del costruito attraverso una sensibilità progettuale che sempre più deve abbandonare la logica della quantità a favore di una qua-

AREA MONUMENTALE IN CUI SONO TUTELATE LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ARTIGIANALI



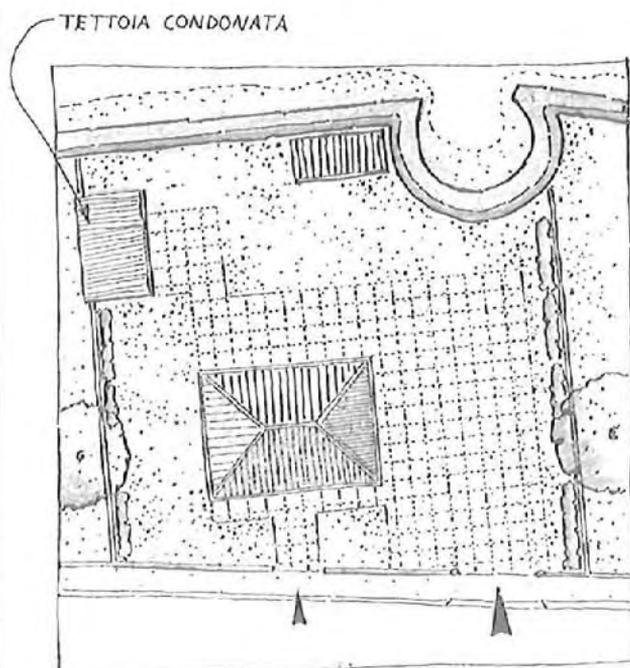
All'interno dei locali posti al Piano Terra e dotati dei vetrina/portone **sono ammessi esclusivamente:**

- commercio al dettaglio
- artigianato di servizio
- somministrazione alimenti e bevande
- attività di interesse generale

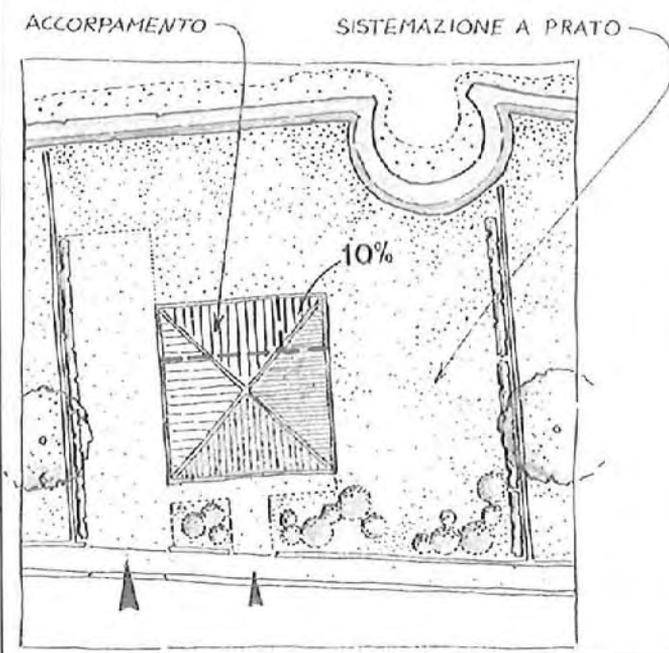
Sono conseguentemente vietate:

- banche
- uffici
- commercio ingrosso
- depositi

INTERVENTI NEL SOTTOMURA (Art. 9 - Simulazione di intervento)



Stato attuale



Stato modificato

lità profondamente attesa da tutta la città. E' per questo che, oltre a quanto individuato nelle tavole di analisi allegate al Piano, in caso di particolari interventi su immobili da recuperare, si renderà opportuno procedere ad una lettura filologica dell'edificio, in grado di comprendere i processi di formazione e stratificazione storica dell'immobile stesso, in sintonia con le intenzionalità progettuali che hanno guidato la redazione del Piano.

Le mura di Faenza

Il sistema murario faentino risalente al secolo XVI° è ancora leggibile nella sua integrità.

Un grande progetto di riqualificazione del centro storico consiste nel rendere leggibili i suoi confini attraverso il restauro e il ripristino del paramento murario, il potenziamento del verde storico e una diversa illuminazione che metta in risalto unicamente dal basso il sistema murato.

Il sistema delle mura faentino è integrato dal sottomura che costituisce una pertinenza storica di grande valore ambientale.

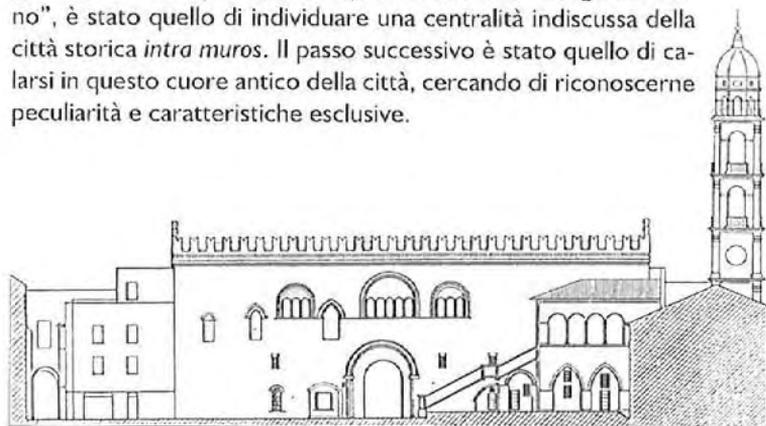
L'importanza storica e culturale delle mura Manfrediane impongono di espletare in modo omogeneo la tutela e la salvaguardia delle stesse e del loro intorno.

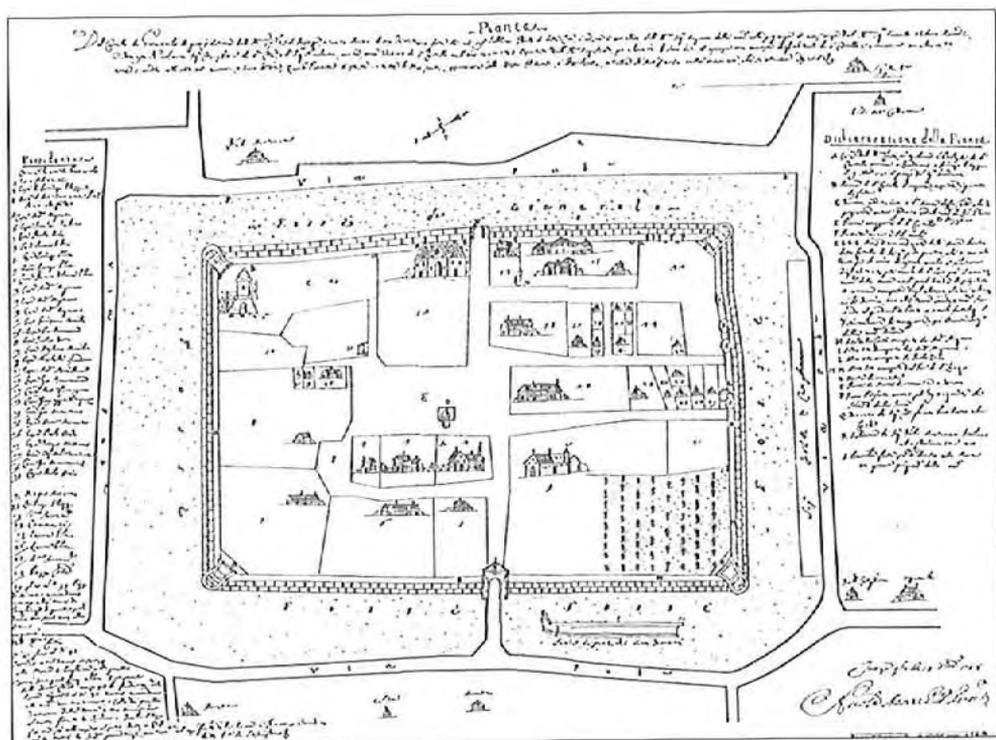
Le disposizioni normative prevedono la conservazione degli spazi a verde, orti o giardini prospiciente gli spazi pubblici ed attraverso i quali si intravede il sistema murario.

Le mura
di Faenza
pag. 324

L'indagine preliminare, per meglio interpretare la città e determinare "il grado di città" di alcune parti di essa, ha considerato una zona sufficientemente ampia, che racchiude il centro storico e gran parte della zona urbana. Lo scopo, in considerazione della dimensione acquisita della città, è stato quello di considerarla, il più possibile, nella sua interezza e, allo stesso tempo, nella sua molteplicità, senza distinzioni o limiti burocratici. Il risultato, come già ampiamente riportato nel capitolo relativo ai "Luoghi del Piano", è stato quello di individuare una centralità indiscussa della città storica *intra muros*. Il passo successivo è stato quello di calarsi in questo cuore antico della città, cercando di riconoscerne peculiarità e caratteristiche esclusive.

8.1.3 Il metodo d'indagine





Il "Castello" di Granarolo

Per i fini strettamente connessi all'indagine è stata considerata "Zona territoriale omogenea A", come previsto dall'art. 36 della L.U.R. n°47/78, la parte del centro urbano delimitata dalle mura storiche manfrediane. Inoltre, in egual modo, si sono considerati il centro storico di Granarolo Faentino ed il piccolo nucleo storico di Oriolo, posto sulla prima collina di S. Lucia.

Nel rispetto dell'art. 48, relativo ai "Dati conoscitivi ed elementi costitutivi della pianificazione comunale", della già citata L.U.R., ai fini della predisposizione della disciplina particolareggiata per le zone territoriali omogenee A, l'analisi dello stato di fatto deve comprendere almeno i seguenti studi preliminari:

- trasformazione storica del tessuto urbanistico;
- principali tipologie;
- analisi degli spazi liberi e del verde;
- analisi strutturale della popolazione;
- analisi del patrimonio edilizio esistente.

Nell'intento di perseguire il massimo affinamento conoscitivo di queste parti del territorio, si è cercato di ampliare i percorsi analitici sopraelencati adattandoli ad ogni singola specifica realtà storica.

Dallo specifico rapporto tra la tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile scaturisce la categoria di intervento, individuata fra quelle proposte dall'articolo 36 della Legge Urba-



Il borgo storico di Oriolo

nistica Regionale.

Il criterio determinante per l'affinamento di questo rapporto è stato quello di considerare solo gli edifici originali, mentre per quelli incongrui o individuati con particolari tipologie, si è ritenuto di assegnare la categoria di intervento più attinente allo stato attuale dell'edificio.



8.1.4 Analisi e la cartografia

La base di partenza sulla quale si è attestata tutta l'indagine è stata l'individuazione dell'esatta trasformazione storica del tessuto urbanistico, attraverso la riconferma della cartografia già approntata durante la stesura del precedente piano, che, per la sua correttezza, è stata riproposta in modo più leggibile ad una scala uguale a quella utilizzata per le nuove indagini.

Dal rilievo del "catasto dell'anno 1890 e del 1937", attraverso la cartografia relativa ai "danni di guerra" subiti dagli im-

Stralcio della tavola
di analisi

pag. 325

mobili, si è giunti alla "carta dello stato attuale" completa dei riferimenti catastali e toponomastici.

Successivamente, si è attuata una metodologia di analisi finalizzata alla determinazione delle esatte tipologie originali relative ad ogni singolo immobile.

L'IMPORTANZA DEGLI EDIFICI

Un primo approccio, determinante per la precisione dei risultati, è stato quello di individuare, su un'apposita base cartografica, redatta alla scala 1:2000 (ottenuta da uno specifico rilievo aerofotogrammetrico effettuato il 5 marzo 1994 e successivamente aggiornato), l'**importanza degli edifici**. L'intenzione non è stata quella di stabilire gerarchie di interesse architettonico fra gli immobili esistenti, bensì quella di conoscere il valore monumentale del Centro Storico nella sua globalità. Faenza, città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici di elevato valore monumentale. La carta, oltre all'edilizia medioevale e rinascimentale, individua le architetture di rilevante interesse che caratterizzano la città neoclassica, riferite all'edilizia sia settecentesca che ottocentesca, civile e religiosa. Inoltre si è ritenuto doveroso individuare anche tutti gli edifici minori della **costruzione ottocentesca** della città, che tuttora caratterizzano alcuni interi isolati. Per ottenere un quadro completo, con attenta analisi si sono individuati tutti gli edifici appartenenti al periodo fra le due guerre e naturalmente tutti gli immobili recenti. La visione complessiva della tavola fornisce un quadro generale dal quale emergono non solo una caratteristica presenza di edifici medioevali-rinascimentali distribuiti in tutto il centro, ma soprattutto elementi che evidenziano **una città simbolo e, nella sua globalità, un raro esempio del neoclassicismo italiano**.

LO STATO DELLA CONSERVAZIONE DEL TESSUTO STORICO

Con il supporto della cartografia relativa alla **trasformazione storica del tessuto urbanistico** e di quella relativa all'**importanza degli edifici**, è stato determinato lo **stato di conservazione del tessuto storico**. In questa cartografia sono stati semplicemente segnalati e differenziati gli edifici antichi, quelli demoliti e/o sostituiti e quelli nuovi, caratterizzati, questi ultimi, da una notevole incongruenza con il tessuto circostante e costruiti principalmente su aree libere o risultanti da crolli dovuti alla II guerra mondiale, con tipologie tipiche degli anni '50 e '60. Il risultato è stato, in definitiva, quello di far emergere, comunque, una notevole compattezza del tessuto storico originario. La sua conservazione si è protratta negli anni giungendo ai giorni nostri con risultati ancora evidenti e tali da rendere necessarie alcune modi-

Stralcio della tavola
di analisi

pag. 326

fiche alle scelte di analisi. Si è infatti preferito procedere per successivi affinamenti sul tessuto storico più conservato e con un grado di originalità superiore alle aspettative.

LO STATO DELLE ALTERAZIONI.

Il passo successivo è stato perciò quello di verificare ed individuare, in un'altra cartografia alla stessa scala 1:2000, lo **stato delle alterazioni/trasformazioni** dei fabbricati antichi (segnalati nella precedente cartografia) individuando quelli integri, quelli ristrutturati, parzialmente ristrutturati e gli edifici ripristinati e/o sostituiti in modo congruo e sullo stesso sedime del fabbricato esistente in precedenza.

Il quadro che è risultato dalla lettura generale della tavola, ha ulteriormente convalidato gli esiti precedenti: il tessuto del cuore antico della città è tuttora formato in gran parte da edifici storicamente integri e fortemente connotati nella loro struttura originaria, anche quando essi si presentano ristrutturati o parzialmente ristrutturati. Nell'ambito della ricerca, non si sono indicati in quest'ultima cartografia gli edifici risultati nuovi dalla precedente analisi. Questo vuoto, che non vuole essere un vuoto d'indagine, servirà successivamente ad approfondire la categoria d'intervento di questi particolari edifici, mentre, per quelli demoliti e/o sostituiti, sono stati segnalati e riproposti quelli ripristinati con caratteri congrui e sufficientemente originari.

ANALISI TIPOLOGICA

L'indagine immediatamente successiva, relativa all'**individuazione della tipologia degli edifici**, si è concentrata solo su quelli risultati "originali" dalle precedenti analisi e cartografie storiche allegate.

Sono state individuate, sulla base di tutte le precedenti tavole, le **seguenti principali tipologie**:

- case a schiera
- case a corte
- palazzi
- case in linea
- edifici speciali civili
- edifici speciali religiosi
- altre tipologie.

Gli edifici speciali, sia civili che religiosi, con caratteri storici ben definiti, sono stati segnalati anche in funzione della loro specifica destinazione d'uso e della loro potenzialità come patrimonio "pubblico", in grado di soddisfare le principali esigenze di servizi all'interno del centro storico, e, allo stesso tempo, per segnalare quel notevole **grado di centralità** che possiede, ancora oggi, tutta la zona intra muros rispetto all'intero territorio amministrativo.

Sempre nell'ambito dell'analisi tipologica si è preferito indi-

Stralcio della tavola
di analisi

pag. 327

Stralcio della tavola
di analisi

pag. 328

Studio della tavola
di analisi

pag. 329

care con la classificazione "altre tipologie", tutti quegli edifici nuovi, alterati, non reversibili e sostituiti, che, non rientrando in una categoria specifica, sono comunque da considerarsi come patrimonio edilizio da valutare attentamente in caso di intervento, secondo parametri e criteri individuati in apposita normativa.

L'individuazione di ogni singola tipologia, in rapporto allo stato di conservazione, fornirà la classe di intervento di ogni singolo immobile analizzato. Risulta comunque evidente che qualsiasi intervento edilizio da effettuarsi deve essere subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato, al fine di far meglio emergere i valori tradizionali, anche con l'ausilio di interventi puntuali di riqualificazione.

L'ANALISI DEGLI SPAZI LIBERI

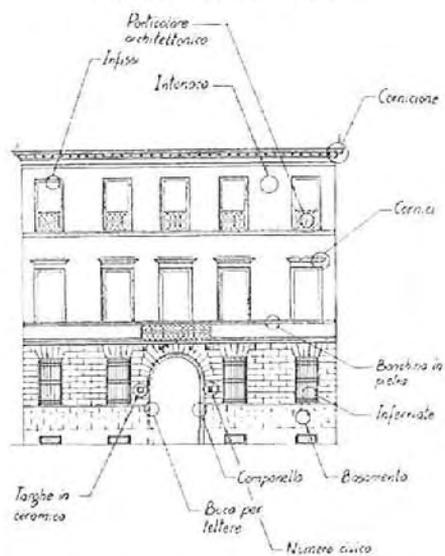
La lettura del territorio, effettuata attraverso le indagini fino ad ora eseguite, ha messo in luce una città inserita in un ambito che, come già in precedenza evidenziato, è caratterizzato da una agricoltura intensiva che non solo la circonda, ma la penetra fin dentro le mura storiche. Infatti, anche il centro storico, quasi a sottolineare ulteriormente l'identità agricola della città, possiede spazi in cui si trovano piccoli vigneti, frutteti, orti, ecc.. I più grandi sono in genere spazi di proprietà di enti religiosi, che utilizzano l'area disponibile all'interno del complesso conventuale a orto, giardino e frutteto. Sono, queste, caratterizzazioni che trovano conferma anche nella lettura della cartografia storica che, già nell'impianto catastale del 1850-1890, segnalava sulle mappe, con un'opportuna simbologia, la distribuzione sia delle coltivazioni agricole all'interno delle mura manfrediane che dei grandi giardini monumentali dei palazzi storici, molti dei quali sono giunti fino ai giorni nostri. Ecco perchè un'analisi sul costruito non può esimersi dal confronto diretto con quella eseguita sugli spazi liberi: un approfondimento necessario alla comprensione della realtà storica del Centro Storico nella sua globalità. A tal fine, si è fatto uso di recenti rilievi aerofotogrammetrici (restituiti graficamente alla scala 1:500) e di sopralluoghi in loco per verificare potenzialità e caratterizzazione di ogni spazio non edificato. Per questa indagine si è inoltre modificato il metodo, in funzione di una riscoperta qualità intrinseca di molti spazi raccolti o racchiusi all'interno di edifici storici. Si sono, perciò, individuati e catalogati i cortili, corti e giardini di grande pregio storico e ambientale, nonché quelli minori ma comunque pregevoli nella loro congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambito in cui sono inseriti.

Anche gli spazi pubblici (giardini, parchi attrezzati, aiuole, viali alberati, ecc.) sono stati catalogati in base sia alla loro qualità formale, che in funzione dell'uso da parte degli abitanti.

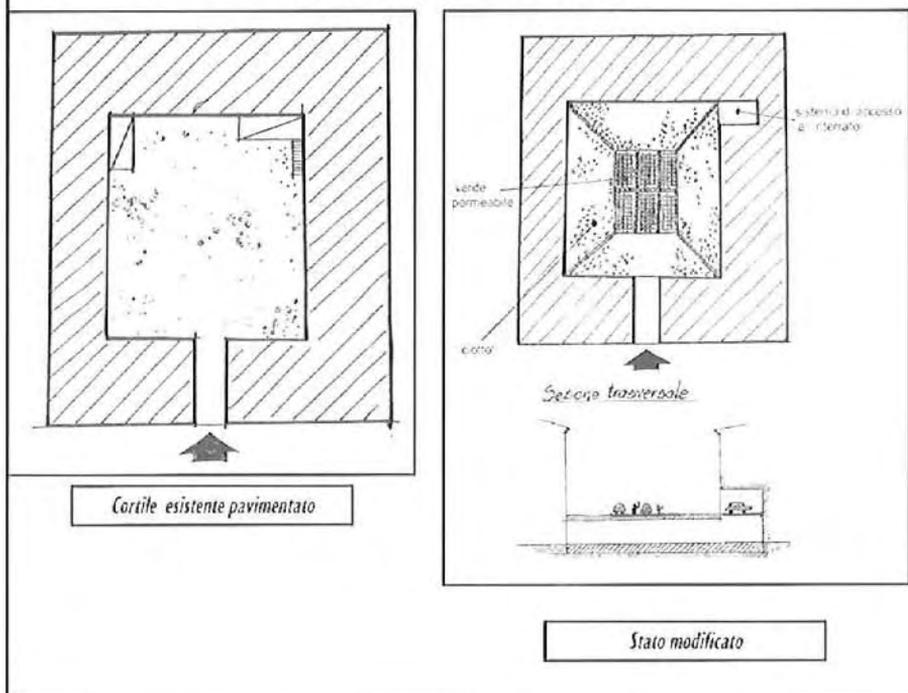
Allo stesso modo sono stati individuati gli spazi degradati di bassa qualità e/o fruizione, sui quali il progetto dovrà prevedere

INTERVENTI IN CENTRO STORICO

Elementi di finitura - Art. 8.8



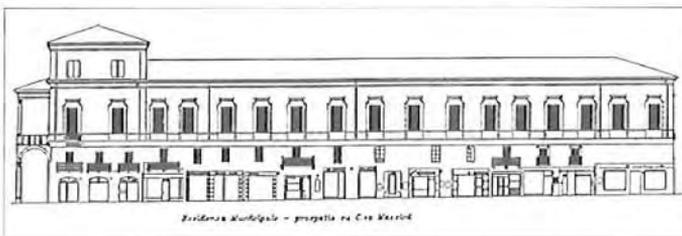
cortili e spazi connessi - Art. 8.7: **Parcheggi**



interventi mirati, affinché venga attuata una intelligente politica di riqualificazione dello spazio pubblico.

La puntualità dell'analisi è scesa fino alla segnalazione degli spazi pavimentati e condominiali di pertinenza che possono essere reintegrati o riqualificati con l'utilizzo di pavimentazioni e materiali tradizionali (cotto, pietra, ciottoli), comunque congruenti con le caratteristiche storiche dello spazio considerato.

8.1.5 Le categorie di intervento



Stralcio della tavola
di progetto P4

pag. 330

La lettura della cartografia d'analisi approntata è stata essenziale per l'elaborazione della tavola "finale" delle CATEGORIE DI INTERVENTO che, oltre al citato rapporto tra lo stato di conservazione (ottenuto dall'analisi del patrimonio edilizio) e la tipologia degli edifici, tiene conto di altri fattori riconosciuti importanti durante il percorso conoscitivo dell'indagine storica.

Lo scopo, oltre all'individuazione normativa delle specifiche categorie di intervento, previste ai sensi dell'art.36 della L.U.R., è quello di fornire un **"Piano operativo generale della conservazione e riqualificazione del tessuto storico"**, derivato direttamente dalla lettura e dalla raccolta di tutti gli elementi riscontrati durante il percorso conoscitivo.

In egual maniera sono stati considerati il **centro storico di Granarolo Faentino** ed il **nucleo storico di Oriolo**.

Il Piano si propone, intenzionalmente, di evidenziare le peculiarità di tutti i luoghi della città antica con interventi mirati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. Un Piano che è anche impegno alla **conservazione dell'esistente e alla riqualificazione dello spazio pubblico**.

Anche alla luce di queste considerazioni, le categorie di intervento potranno essere considerate come punto di riferimento per l'impostazione del singolo progetto.

Considerata la complessità tipologica del centro storico, è, infatti, difficile riassumere il tutto in regole molto precise a guida degli interventi di recupero. Per questo, dovrà essere demandato ad uno studio storico-critico puntuale da redigere in sede di richiesta della concessione edilizia, la definizione della precisa en-

tità degli interventi ammessi (anche in funzione di elementi strutturali e costitutivi che non siano stati riscontrati nell'analisi generale) che dovranno esaltare le parti originarie e documentarie, senza impoverire nel complesso il tessuto edilizio.

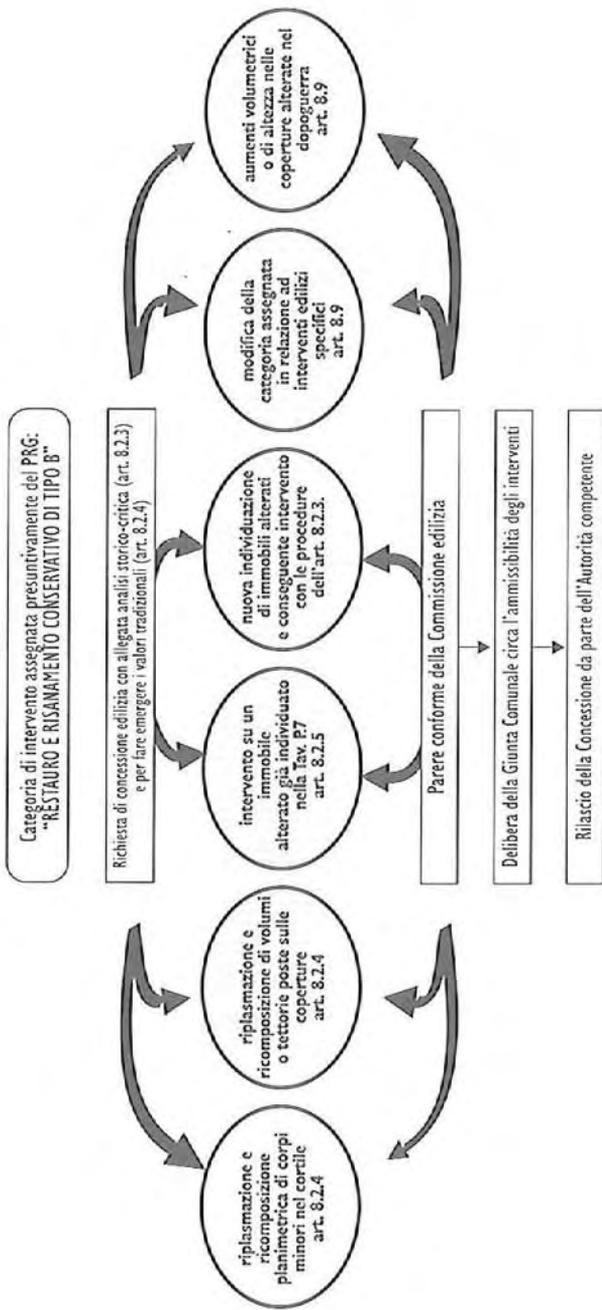
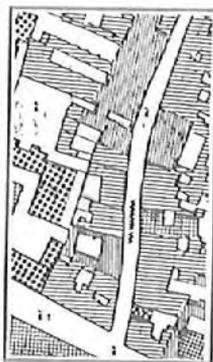
La "normazione" ottenuta per ogni singolo immobile rischia, a volte, in effetti, di considerare la città storica in un'ottica più **tecnicistica e burocratica**, che, con regole precise, fornisce sicurezze amministrative. Uno strumento che, in questo caso, potrebbe annullare la complessità e la visione d'insieme della città stessa e che è servito, in questa ultima fase, come stimolo a proseguire la ricerca in un ambito urbanistico-progettuale più libero da schemi precostituiti e modelli preconfezionati validi per tutte le città. In altre parole qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato - a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture - che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie delle categorie d'intervento presuntive di PR.G., l'Autorità competente al rilascio della concessione edilizia, provvede su conforme parere della Commissione Edilizia circa l'ammissibilità degli interventi (previa deliberazione della Giunta Comunale) che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali.

In sostanza la definizione puntuale degli interventi e quindi della categoria, avrà al momento del rilascio della concessione, dopo aver acquisito le notizie storiche sul fabbricato.

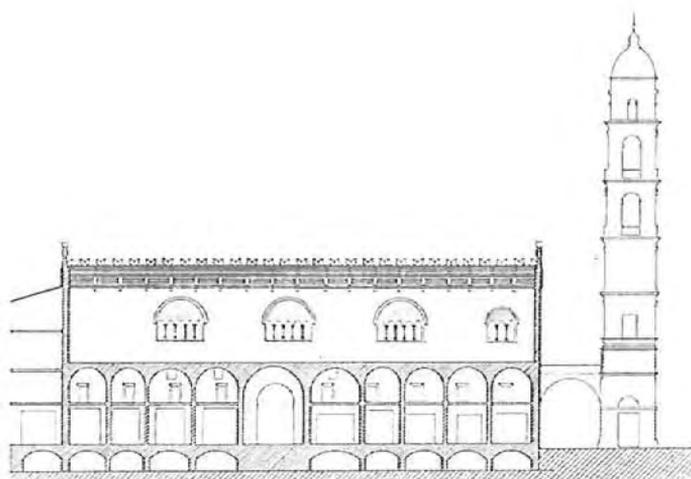
Da precisare ulteriormente che sugli immobili sottoposti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B per le esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica anche per conservare o sostituire o integrare le preesistenti strutture in legno, a volte ecc. gli interventi si attuano ai sensi dell'art. 8 L.R. 35/84 modificata dalla L.R. 40/95.

I materiali costitutivi dell'edificio rappresentano per la corretta lettura dell'immobile da restaurare un tutt'uno con la sua salvaguardia formale e tipologica.

**INTERVENTO IN UN EDIFICIO IN CENTRO STORICO
DA ESEGUIRE IN DIFFORMITÀ DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO ASSEGNATA**



8.1.6 Le politiche di intervento



L'analisi puntuale tesa alla definizione delle categorie di intervento si è spinta oltre l'edilizia antica coinvolgendo anche l'architettura di questo secolo: i pochi edifici *liberty* e quelli degli anni '30 sono risultati da conservare con un'attenzione che, in molti casi, deve considerare anche il mantenimento delle finiture e degli arredi interni. Inoltre, l'utilizzo di aerofotografie a piccola scala e di continui sopralluoghi ha posto in evidenza numerosi edifici alterati che possono essere riordinati o con interventi puntuali, o con interventi più complessi.

Si tratta delle alterazioni avvenute nel dopoguerra (riguardanti terrazze, rivestimenti con materiali incongrui, avvolgibili in plastica, cornicioni, tettoie, ecc.) o di abusi edilizi condonati, soprattutto nelle coperture o nei cortili. Per tali estreme situazioni, con regole predefinite e con approvazione da parte della Commissione Edilizia, si dovrà rendere possibile, previa indagine storico-critica, la ripasmazione dei volumi ed il riordino delle coperture, nel completo rispetto dei valori storici e con l'obiettivo di ricondurre il fabbricato ad una **configurazione compatibile** con il contesto storico.

Si tratta di interventi di ripristino, peraltro limitati a parti dell'edificio indebitamente trasformate nel dopoguerra, ed individuati da specifiche schede.

La categoria d'intervento, come previsto dalla legge Regionale, attribuita all'intero edificio, non è sufficiente per raggiungere l'obiettivo della riqualificazione di quelle parti di immobili alterati siti nel centro storico. E' frequente che un edificio, integro nelle sue parti in elevazione, sia marcatamente alterato nel sistema delle coperture. In questi casi oltre alla categoria di intervento generale è offerta al privato l'opportunità di ricomporre l'organismo edilizio con un sistema congruo per i siti storici.

A tal fine ogni intervento da effettuare nel centro storico è

Stralcio della tavola
di progetto P5

pag. 331

subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato, in modo da far emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione; a tale fine, con la procedura prevista per la modifica della categoria d'intervento, sono ammessi, anche per gli immobili non esplicitamente individuati nel PRG per le preesistenze al 5/03/94 (rilievo aereofotogrammetrico):

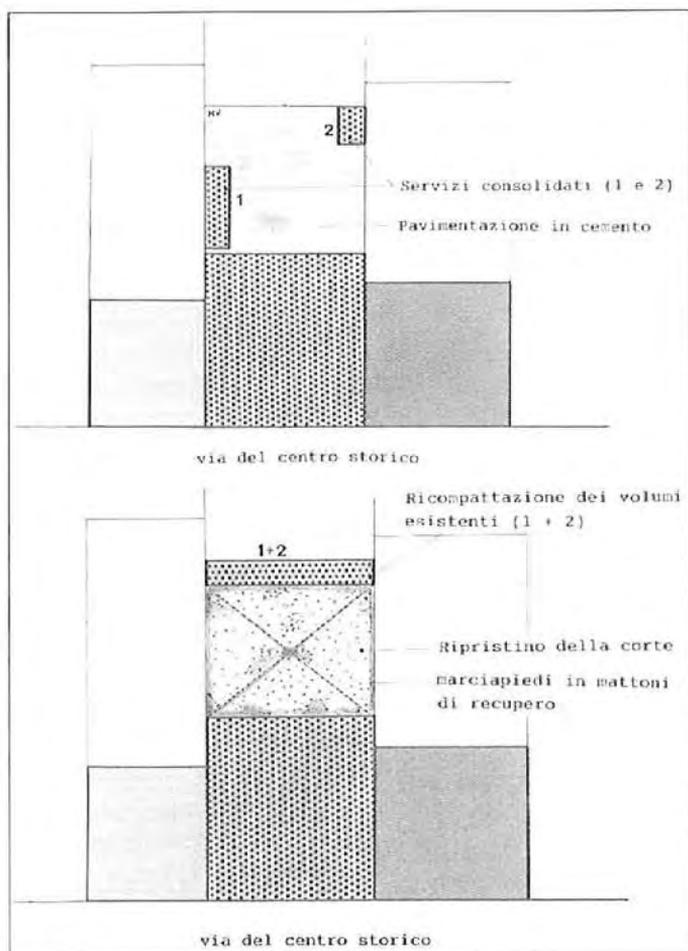
- la riplasmazione e ricomposizione planimetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente coi caratteri storico-architettonici del complesso.
- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato anche alla messa in opera di strutture di copertura a falda in laterizio e alla conseguente realizzazione di sottotetti che in alcuni casi potranno anche risultare abitabili avendo presente l'obiettivo principale costituito dal riordino formale e compositivo dei coperti e dei prospetti.

L'indagine che ha portato alla schedatura degli immobili da ripristinare, pur dettagliata, non poteva spingersi a tutte le situazioni anomale presenti soprattutto negli interni dei cortili. Per risolvere anche questo aspetto la normativa prevede che, in sintonia con gli indirizzi adottati per gli edifici schedati sia possibile, con la medesima procedura da seguire per le modifiche alle categorie presuntive d'intervento, ricomprendere altri immobili alterati da trasformare. E' evidente che il tutto va supportato da accurate analisi storico-critiche.

Gli aumenti volumetrici o di altezza che eventualmente ne derivano non concorrono alla variazione dei parametri originari, in quanto, come bene esplicitato dall'art.36 A3 punto 2 - ripristino tipologico -, in quei casi l'obiettivo da raggiungere, ai fini della tutela, è la ricostituzione della compagine edilizia originaria nel rispetto degli allineamenti verticali e orizzontali prevalenti nell'isolato.

La categoria di intervento, come previsto dalla legge regionale, attribuita a tutte le parti dell'edificio in modo omogeneo (attraverso la retinatura) non è sufficiente, come più volte accennato, a riqualificare quelle parti di immobili alterati nel tempo all'interno del nucleo storico.

E' stato dimostrato come un edificio, integro nelle sue parti in elevazione, è frequentemente e marcatamente alterato, ad esempio, nel sistema delle coperture. L'opportunità di ricomporre l'organismo edilizio con un sistema congruo al sito storico, è



**APPLICAZIONE
SIMULATA:**
riplasmazione e
ricomposizione
planimetrica di corpi
minori esistenti
all'interno dei cortili

Attuale

Intervento

stata offerta al privato sulla base di molteplici considerazioni. In molti casi, gli interventi sono finalizzati alla messa in opera di idonee strutture di copertura a falda in laterizio, con possibilità di creare sottotetti anche in parte abitabili, con l'obiettivo principale di riordinare formalmente i coperti ed i prospetti principali.

In sintesi, quindi, nel centro storico di Faenza, oltre alla usuale tutela prevista dall'art. 36 della L.R. 47/78 e modifiche, si sono individuati altri obiettivi per rendere maggiormente compatibili ed integrate con il contesto storico alcune strutture edilizie.

E' necessario premettere che la **categoria d'intervento è presuntiva e non prescrittiva**, in quanto i tipi di intervento ammessi nell'immobile vengono ridefiniti, nella fase di gestione del PRG, sulla base di indagini storiche puntuali.

Gli obiettivi che il PRG si pone, in positivo, oltre la conservazione dell'esistente, sono:

- **Riqualificazione dei cortili privi di valore storico**
attraverso la riplasmazione di corpi minori che, pur non essendo superfetazioni, non fanno parte dell'edificio principale originario; tale intervento è funzionale ad un recupero coerente con i caratteri storici/architettonici del complesso.
- **Riordino dei sistemi di copertura**
attraverso la ricomposizione di volumi e tettoie posti nella copertura (molte volte alterati in passato per realizzare terrazzi in piano). E' evidente che tali interventi, rispettosi di una 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, ecc., che risultano avulsi da qualsiasi riferimento a tipologie progettuali dell'edilizia storica.**
Molti di questi immobili sono già individuati nel PRG e altri potranno essere considerati con procedure specifiche, nell'ottica di attenuare, pur con tutti i limiti che l'operazione presenta essendo rivolta all'esclusivo impatto estetico, le anomalie edilizie presenti nella città antica.
- **Messa in opera di materiali compatibili con il sito storico**
L'utilizzo di materiali coerenti con l'edilizia storica viene esteso anche agli immobili alterati nel dopoguerra, proprio per attenuare le differenze negative a favore di una visione unitaria, caratterizzata dall'impronta neoclassica.

Da questa premessa, e tenuto conto degli obiettivi, è evidente come risulta difficile far rientrare un edificio in una categoria di intervento.

Un esempio ricorrente è quello di un fabbricato, ristrutturato nel dopoguerra, che si presenta in questo modo:

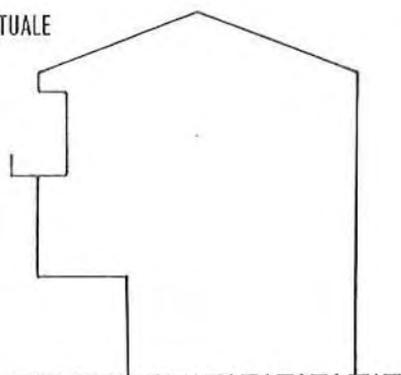
- ambienti interni riconoscibili per quanto concerne la tipologia originaria, pur se interessati da materiali di finitura anomali;
- prospetto esterno ampiamente modificato con allargamenti e modifiche delle aperture;
- coperture tradizionali a coppi divelte per ricavarne terrazzi piani, stenditoi, eventuali torrini o ripostigli;

Un caso del genere è recuperabile, in conformità all'apparato normativo di PRG, attraverso un risanamento conservativo per le parti interne, un intervento puntuale di riqualificazione per la facciata e una ricostruzione del volume di copertura; un intervento che risulta una intersecazione fra il ripristino tipologico, il ripristino edilizio e la ristrutturazione urbanistica.

Generalmente, la ricostruzione del sistema di coperture con tetti o spioventi viene fatta rientrare nel ripristino edilizio (riguarda spazi già edificati -spazio inteso in termini di ambienti - ed ora completamente demoliti come, ad esempio, l'ultimo piano di un

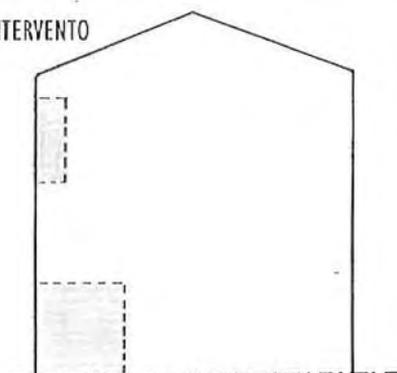
INTERVENTI IN CENTRO STORICO: APPLICAZIONE SIMULATA

ATTUALE



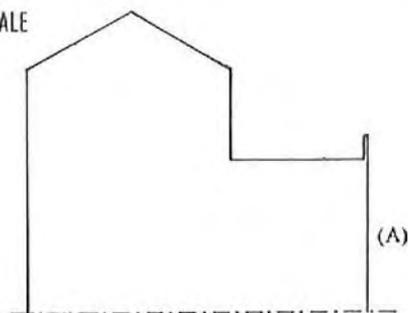
*Solaio a sbalzo e balcone aggettante
la sede stradale*

INTERVENTO



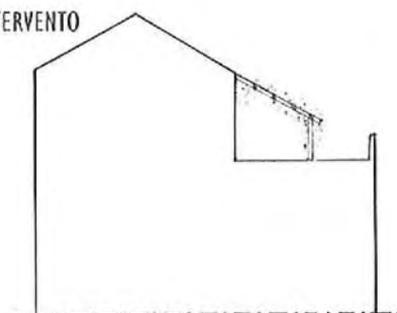
Ricomposizione della facciata e tamponamento dei vuoti

ATTUALE



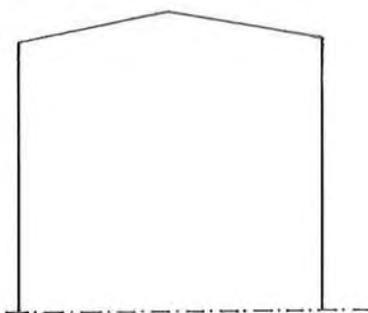
Prospetto (A) da conservare

INTERVENTO



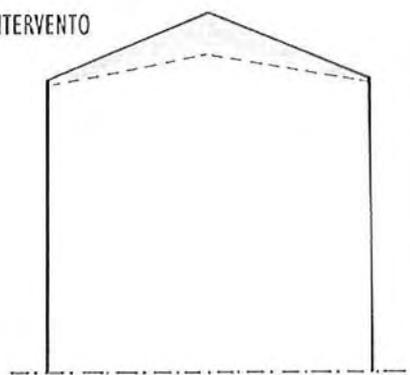
*Possibilità di installazione di un arredo in pergolato di legno,
arretrato dal filo esterno*

ATTUALE



Coperto in eternit

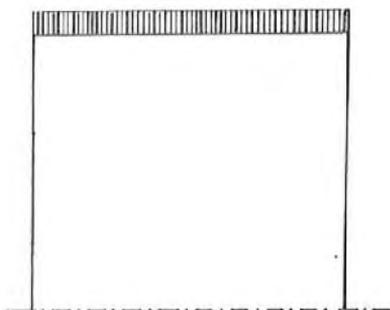
INTERVENTO



*Posa in opera di un solaio con manto di copertura in
laterizio (pendenza max 35%)*

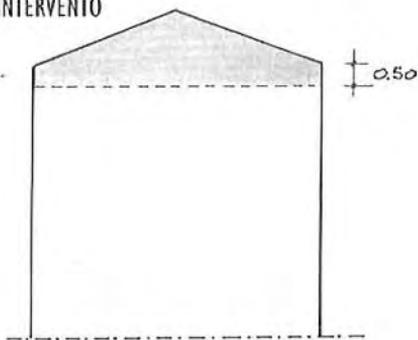
INTERVENTI IN CENTRO STORICO: APPLICAZIONE SIMULATA

ATTUALE



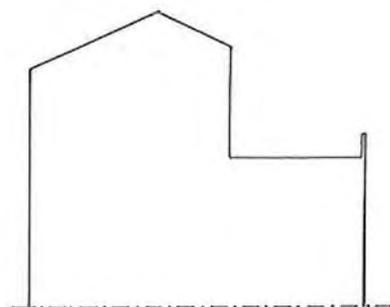
Terrazzo piano con ringhiera

INTERVENTO



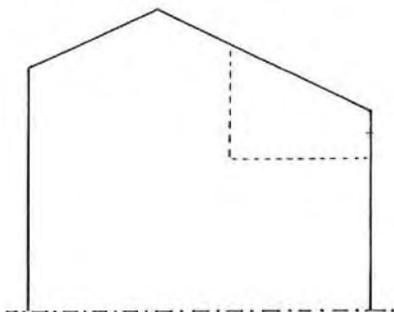
Copertura del terrazzo con solaio a falde inclinate attestate ad una quota max di + 0,50 m rispetto all'attuale cornicione

ATTUALE



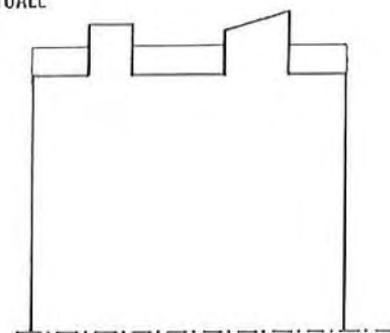
Terrazzo prospiciente la sede stradale

INTERVENTO



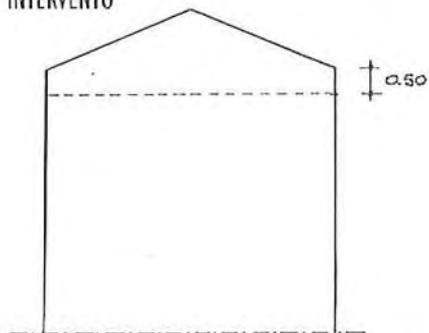
Posa in opera di solaio a falda inclinata in prosecuzione della falda esistente

ATTUALE



Terrazzo con volumi esistenti

INTERVENTO



Posa in opera di solai a falde inclinate attestate ad una quota max di + 0,50 m rispetto all'attuale cornicione, riplasmando i volumi esistenti.

edificio), in quanto l'intervento è volto a rendere compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico l'unità edilizia di riferimento, ed è noto come il sistema delle coperture, incida in maniera preminente sulla qualificazione del tessuto urbanistico del centro: è per queste motivazioni che si è rinviato ad una indagine storica puntuale l'esatta articolazione e tipologia dei lavori sugli immobili del centro storico e delle conseguenti categorie d'intervento. Dalla raccolta di tutti questi ulteriori elementi e dalla precisa volontà di intervenire con concretezza nel progetto di recupero generale e di conservazione attiva del Centro Storico si è elaborata la **carta delle "politiche di intervento"**.

Nella cartografia in scala 1:2000, oltre agli interventi puntuali di riqualificazione sui singoli immobili appositamente schedati, vengono quindi individuati:

- **gli isolati** all'esterno del perimetro delle mura che hanno caratteristiche tali da richiedere una conservazione morfologica;
- **5 aree degradate** da sottoporre ad un intervento di *ristrutturazione urbanistica* con precisi riferimenti alla ricomposizione dei volumi e sistemazione generale degli spazi liberi (aree di Via Cà Pirota, di Via Martiri Ungheresi di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, di Corso Europa 114 nel Borgo, sopra le mura storiche, di Via M. Venturi a Granarolo Faentino);
- **piccoli ripristini edilizi** per dare continuità al tessuto storico ricostituendone la compagine edilizia originaria nel rispetto degli allineamenti verticali ed orizzontali esistenti;
- **l'area monumentale** del sistema delle Piazze storiche centrali, punto di partenza per un rinnovato impegno pubblico di riqualificazione dell'area centrale;
- **gli assi principali storici**, che conducono alla piazza centrale, ai quali viene attribuito il valore di assi commerciali primari della città storica;
- **i quattro accessi al centro**, da riordinare e valorizzare con interventi di arredo specifico;
- **le corti, i cortili, i giardini storici**, le aree private a verde, gli orti, tutti da conservare o ripristinare in base a precise regole a garanzia del risultato finale;
- **gli spazi aperti** (slarghi, piazzette, spazi pubblici) da valorizzare e soggetti a progetto unitario di arredo;
- **le emergenze architettoniche minori** con valore storico documentale da conservare secondo una catalogazione descrittiva inserita in apposite schede.

Per quasi tutti questi interventi il progetto si è fatto più dettagliato, precisando in apposite **SCHEDE ESPLICATIVE**, le possibili modalità di intervento con precise indicazioni sui materiali e sugli obiettivi da raggiungere per ottenere la valorizzazione più completa del progetto stesso. Ma la città

Stralcio della tavola
di progetto P5

pag. 331

"Le aree per servizi"
stralcio Tav. P6

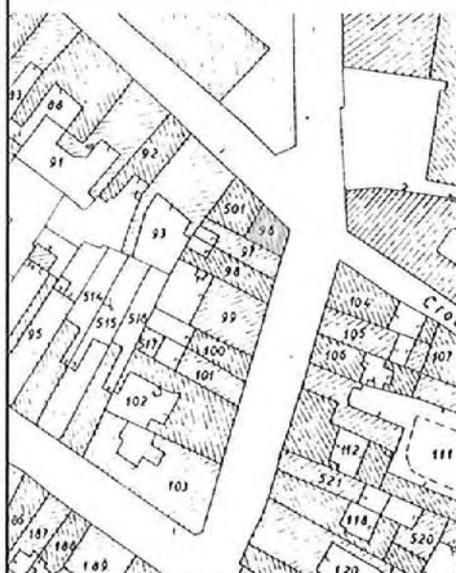
pag. 332

INTERVENTI PUNTUALI DI RIQUALIFICAZIONE 36

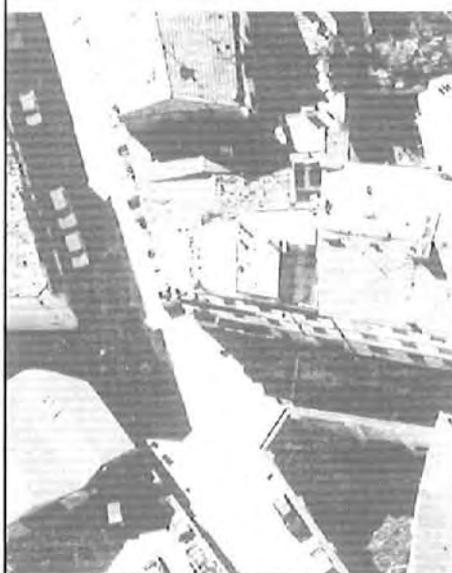
Individuazione catastale: Foglio I48 - mappale 96

Toponomastica: Via S. Ippolito n. 26

Estratto catastale scala 1:1000



Aerofoto



Rilievo fotografico



Modalità di intervento

Previa ricomposizione dei prospetti ed eliminazione del terrazzo è possibile tamponare e riordinare la tettoia tenendo come limite del nuovo cornicione quello esistente nel fianco.

Coperto a falde in laterizio.

Fabbricato da riprogettare integralmente prevedendo inoltre l'eliminazione del balcone.

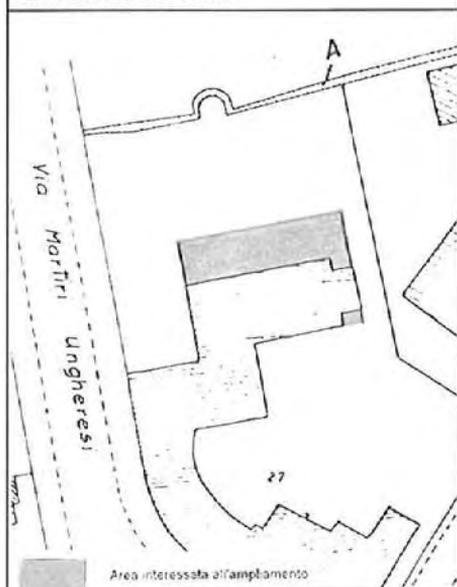
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

B

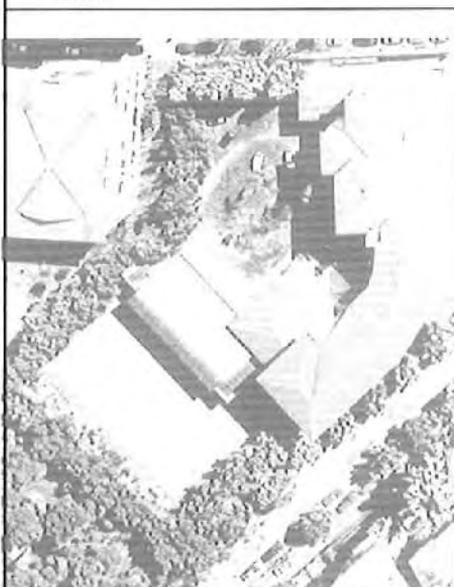
Individuazione catastale: Foglio 147 - mappale 27

Toponomastica: Via Martiri Ungheresi n. 7 (Scuola Media "Lanzoni")

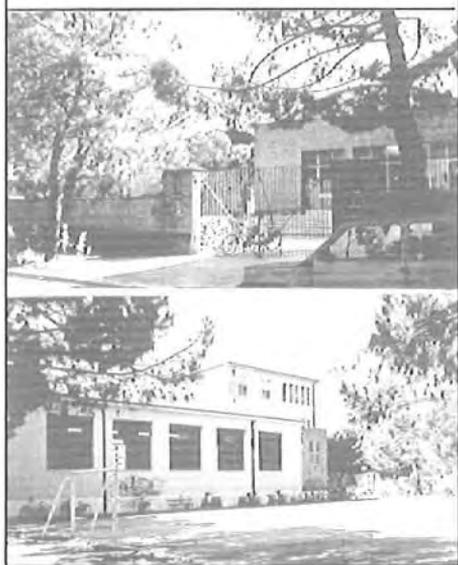
Estratto catastale scala 1:1000



Aerofoto



Rilievo fotografico



Modalità di intervento

L'intervento è finalizzato al recupero e migliore utilizzo di un'area sportiva esistente a servizio della scuola media "Lanzoni".

Nell'attuale fabbricato destinato a palestra, ormai insufficiente alle esigenze scolastiche, potrà essere demolito il coperto a volta in eternit e sostituito con copertura in laterizio.

Al piano terra del fabbricato potrà essere ricavata una sala per servizi con h utile max 3,50 m, utilizzando l'attuale palestra, mentre al piano primo, con un ampliamento verso il campo esistente, potrà essere ricavata una palestra regolamentare nelle esigenze dell'A.P.

I volumi non dovranno eccedere in altezza da quello del corpo principale e tutte le destinazioni dovranno essere accessibili ai sensi delle vigenti normative.

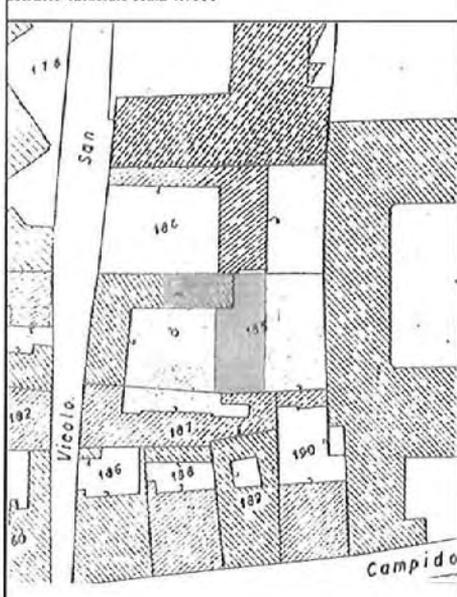
RIPRISTINO EDILIZIO

C

Individuazione catastale: Foglio 147 - mappale 185

Toponomastica: Via S. Giovanni Battista n. 5 - 7

Estratto catastrale scala 1:1000



Aerofoto



Rilievo fotografico



Modalità di intervento

Ricostruzione del volume campito in rosso in planimetria (max piano terra e piano primo con h. utile massima 2,70 m). Inoltre:

- ricostruzione di n° 3 piani (P.T., P.1° e P.2°) nella parte campita in blu, prospicienti e sovrastanti il chiostro, con l'obiettivo di riaprire il chiostro al piano terra in collegamento con quello della Chiesa di S. Giovanni.

- la ricostruzione evidenziata nella presente scheda di ripristino edilizio è subordinata ad un progetto unitario globale che definisca le modalità tecniche di riapertura del chiostro rinviando tale soluzione alle determinazioni della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ravenna.

EMERGENZE ARCHITETTONICHE MINORI CON VALORE STORICO-DOCUMENTALE DA CONSERVARE

Localizzazione:

Via dei Remoti

Descrizione e note:

*Arco di collegamento in mattoni.
In cattivo stato di conservazione*



Localizzazione:

Via Santo Stefano

Descrizione e note:

*Arco di collegamento in mattoni
prospiciente
Corso Mazzini e collegante
Palazzo Cantoni all'ex Chiesa di Santo
Stefano.
In cattivo stato di conservazione*

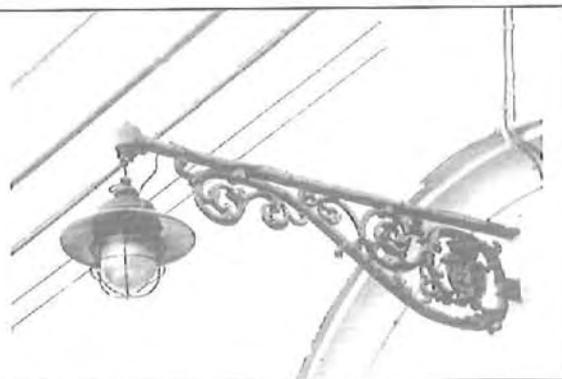


Localizzazione:

Via Castellani n. 25

Descrizione e note:

*Mensola in ferro verniciato porta
"fanale" della illuminazione stradale
di inizio secolo.
In discreto stato di conservazione*



SPAZI INTERNI PRIVATI DA TUTELARE

Individuazione catastale: Foglio 150 - mappale 110

Toponomastica: Via Torricelli n. 21 - Osteria "Marianaza"

Estratto catastale scala 1:1000



Aerofoto



Rilievo fotografico



Modalità di intervento

Divieto di procedere a cambi di destinazione d'uso per quanto concerne l'osteria di valore storico.
Riordino dell'interno al fine di valorizzarne l'alto aspetto documentario dell'osteria.

contiene già racchiuso in sé un **progetto** che non ha bisogno e non ammette modelli esogeni, ma che è esso stesso sufficiente per riqualificarla direttamente dal suo interno. Occorre guardare, dunque, alla parte storica della città, a quella più vissuta, affinché si delinei un progetto globale strettamente connaturato a tutte le particolarità o, meglio ancora a quelle specificità che



Corso Mazzini

fanno di **ogni città il suo essere unica** ed il Piano vuole essere il tramite tra questa **nascosta progettualità** e la volontà di realizzarla concretamente.

Ed è infine, questo, un Piano che, operando su questi presupposti, può rendere più profonda e sentita l'**identità della città**, migliorarne sensibilmente la qualità della vita ed esaltare quei caratteri di centralità che sono già al servizio del territorio circostante.

8.2 La periferia (trasformazione e conservazione)

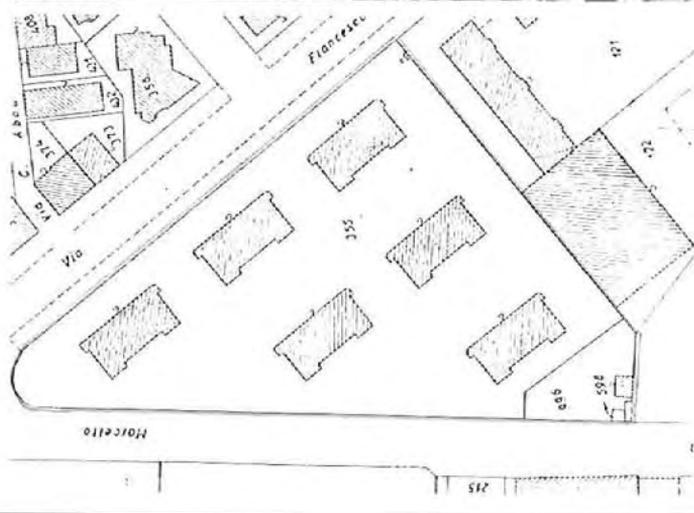
Come evidenziato negli altri capitoli, il Piano ipotizza la riqualificazione dei margini della città con il sistema del verde di cintura. Pur da realizzare con il determinante contributo dei privati, questo progetto rientra nel quadro delle opere promosse dall'Ente pubblico.

Ma, per trasformare una periferia sfilacciata in un compatto ecosistema urbano, è determinante l'intervento di una miriade di piccoli privati che dovranno essere incentivati da una normativa che consenta:

- di ripristinare l'effetto città con un rapporto più diretto fra strade ed edificio, consentendo, in riferimento a specifiche situazioni, la costruzione in allineamento e sui confini;
- di individuare, in particolari casi di degrado, un nuovo filo edi-

In questi ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico sono ammessi unicamente:

- ristrutturazioni degli edifici
- demolizione e accorpamento dei manufatti di minore importanza
- valorizzazione dei cortili e delle aree verdi da conservare nelle loro linee essenziali



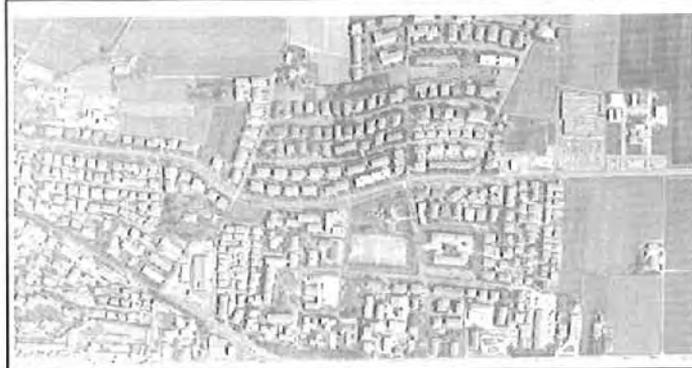
LE ESPANSIONI DELLA CITTÀ



Espansioni residenziali e villette a sud della città: progetto Arch. Filippo Monri - realizzazione anni '70



Espansioni urbane a sud della città: progetto Arch. Leonardo Benevolo - realizzazione anni '85 ÷ '95



Espansioni a est della città: PEEP S. Giorgio (anni '60)

lizio che incentivi una edificabilità, in ampliamento, più vicina alle strade;

- di riordinare i cortili interni e le aree esterne privilegiando il verde e la permeabilità degli spazi aperti;
- di consentire, a prescindere dai parametri edilizi, destinazioni d'uso flessibili per i piani terra e gli interrati;
- di utilizzare gli oneri di urbanizzazione per riqualificare gli spazi pubblici periferici (le piazze) da parte dei privati.

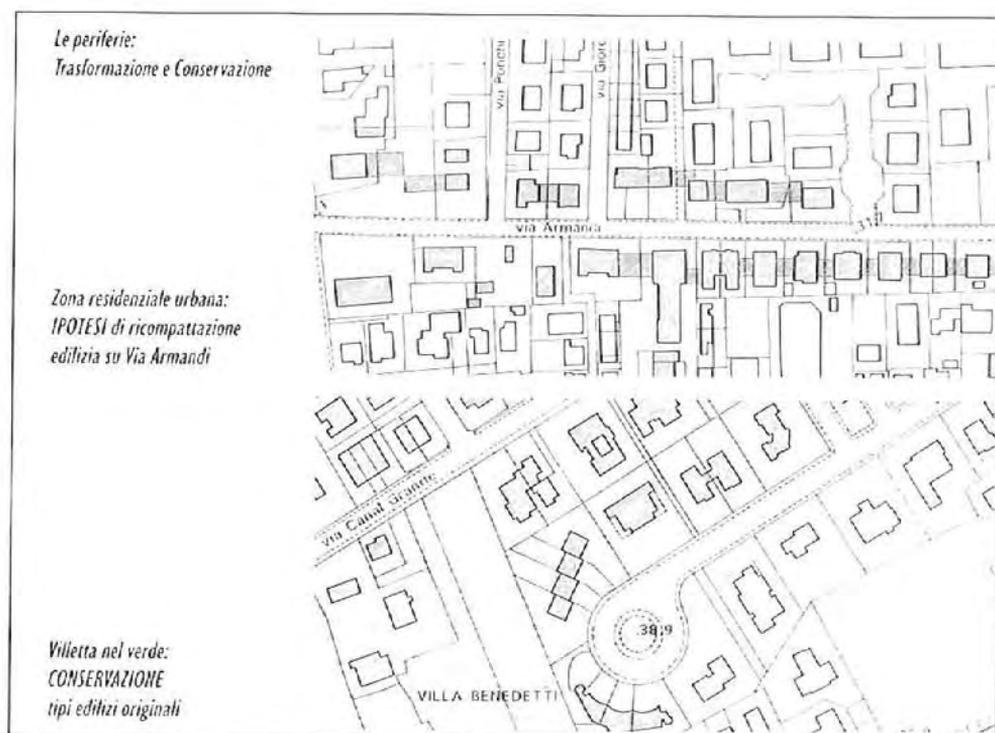
E', però, evidente che la periferia non si presenta con caratteristiche omogenee, per cui non è ipotizzabile, in sede di formazione del PRG, dettare regole generali; i modelli di trasformazione saranno individuati nella fase della gestione del piano, in sede di esame delle proposte d'intervento.

Ad esempio, si possono individuare almeno 6 tipologie insediative, quali:

- 1 le zone più a contatto con il centro storico, nelle quali è ipotizzabile pensare a soluzioni più compatte, incentivando gli allineamenti e un rapporto più diretto con la strada
- 2 le espansioni a villette immerse nel verde e poste a distanza dalla strada, che invece è opportuno conservino la loro caratteristica urbanistica che si esplicita con la valorizzazione e il potenziamento dell'area verde.
- 3 le aree oggetto di interventi urbanistici unitari di grande pregio, che sono individuate con apposito perimetro dal PRG, al fine di conservare integralmente l'impianto urbanistico principale e le architetture prospicienti i fronti stradali.
- 4 le zone artigianali più a contatto con la città, nelle quali si incentiva la costruzione sul confine
- 5 le aree industriali esterne, nelle quali si ripropone la classica soluzione dell'edificio industriale distaccato dai confini di proprietà
- 6 gli assi principali di accesso alla città, individuati con apposito

Ambiti di conservazione
morfologica art. 23

pag. 333



perimetro dal PRG, che si intende elevare a rango urbano in quanto direttrici privilegiate di accesso. In questo caso la progettazione architettonica può proporre soluzioni variamente compatte da attestare su un filo edilizio più vicino alla strada, da destinare a funzioni multiple.

Non esiste comunque solo una periferia privata da riqualificare, esiste anche una periferia pubblica fatta di piazze, slarghi, ambiti senza alcun significato e ruolo urbano.

Il censimento di tali aree è presto fatto in quanto in tutte le espansioni del dopoguerra qualsiasi spazio libero è stato concepito al servizio della viabilità o nel migliore dei casi a verde con qualche raro alberello.

Punto di partenza, anche in questo caso è l'acquisizione di idee e di progetti per la riqualificazione di tali aree.

Potrebbe essere l'occasione per promuovere un concorso di progettazione "10 idee per la città" con l'obiettivo di esaltare con interventi di architettura squallidi ambiti periferici.

8.3 Il parco industriale

L'area occupata dalla zona industriale a ponente, essendo quasi totalmente ultimata, evidenzia, nei suoi aspetti negativi, i risultati della rigida applicazione normativa delle zone omogenee del PRG '80.

Il piano si propone di invertire la rotta e riabilitare, in termini sia funzionali che estetici, al rango di città questa zona di serie B, con beneficio di tutti, in particolare dei residenti.



L'area industriale a ponente, sorta negli anni '70.

Zona industriale: le
alberate stradali

pag. 334

A livello funzionale, si propone una più elevata integrazione delle destinazioni, con quote sempre maggiori di residenziale e di attività di servizio, ricreative, bar, ristoranti ecc., con limitazioni solo per le attività commerciali, alle quali va assicurata la priorità nel centro storico.

A livello di struttura urbanistica, il piano riscopre, all'interno di un'area così anonima, il reticolo della centuriazione e lo valorizza, con la introduzione di alberate stradali di prima grandezza: grandi viali urbani che si incrociano e creano punti di fuga nella campagna o nelle poche aree verdi ivi esistenti.

All'incrocio degli assi stradali il piano offre una opportunità e un incentivo in termini volumetrici e di destinazioni d'uso ai proprietari delle aree limitrofe. Un incentivo economicamente interessante, a cui le proprietà possono aderire, subordinatamente alla definizione di linee di indirizzo individuate nella fase di gestione dal Comune, e attivato dai privati con grandi progetti di architettura.

La gerarchia delle alberate, che si estendono anche agli assi minori, le piste ciclabili di collegamento, gli arretramenti delle recinzioni, le architetture d'angolo che trasformano gli incroci in piazze, associati alla integrazione funzionale, hanno l'obiettivo di elevare ad un tono urbano quest'area oggi marginale.

8.4 Il parco fluviale

Il parco, che riprende nelle sue linee essenziali il perimetro del Piano Paesistico, inizia dalle ultime zone rurali pedecollinari a monte della città, attraversa tutto il centro abitato, lambendo il centro storico, e termina a valle, inserendosi nuovamente nel tessuto rurale. Lo studio (elaborato in collaborazione con l'arch. Monica Zauli) più approfondito riguarda, praticamente, la parte urbana, definita, a monte, dall'insediamento di edilizia popolare "ex orto Paganella" e, a valle, dal nuovo depuratore comunale.

Questo parco, che possiamo chiamare "lineare", sarà formato da una successione di tratti che si differenziano per le diverse caratteristiche fisiche di natura paesaggistica, naturalistica, per le preesistenze, ecc.

L'individuazione di particolari luoghi lungo il fiume, situati ad intervalli, limita questi tratti e scandisce il parco in una sequenza di punti nodali, di scansioni naturalistiche.

La diversa realtà di ogni scansione suggerisce ed indica la linea e la finalità del progetto per quell'area.

Le finalità del parco fluviale possono essere riassunte schematicamente nei seguenti punti:

- Aspetto naturalistico e faunistico
- Aspetto ricreativo

Il Parco Fluviale
di Faenza TAV. I

pag. 335

- Aspetto sportivo
- Aspetto produttivo
- Aspetto escursionistico-culturale

I temi fondamentali del progetto sono di seguito riportati.

Il Parco Fluviale, che, partendo dalla zona a monte, attraversando la città ed il suo centro storico e sviluppandosi verso valle si reinserisce nella campagna, rappresenta l'area a parco più estesa di Faenza; con il suo sviluppo lineare è l'asse portante di riconnessione di tutto il sistema verde della città e costituisce lo sviluppo ed il naturale espandersi verso le aree rurali dei numerosi giardini inclusi nel tessuto urbano.

Per l'attuazione di questo sistema verde-connettivo il progetto si avvale di un programma di interventi che si sviluppa in base ai seguenti criteri:

- garantire la percorribilità continua in ogni punto del lungofiume;
- creare la connessione del lungofiume con i quartieri circostanti, attraverso un nuovo sistema di accessi;
- collegare le varie aree verdi e percorsi cittadini, come, ad esempio, quelli sulle mura, con il fiume, attraverso una tessitura di piste ciclabili;
- individuare nel tessuto rurale una rete di percorsi per consentire la capillarizzazione del sistema verde nel territorio.

La volontà di spezzare la longitudinalità del parco con elementi di differenziazione ha portato all'individuazione di quattro zone fondamentali, situate ad intervalli ritmici, ciascuna motivata dalle condizioni, dalle necessità, dal "genus loci" proprie di ciascuna area. Inoltre, esse scandiscono una successione di tratti che si differenziano tra loro per le diverse caratteristiche di ciascuno (di natura paesaggistica, naturalistica, urbana).

Il lungo-fiume appare così marcato da una serie di eventi ciascuno con uno specifico carattere e funzione: la particolare connotazione di ogni luogo ha suggerito altrettante proposte di risoluzione.

- **Il parco del PEEP Paganella:** l'area verde proposta funge da punto nodale per l'inizio della rete di percorsi nella campagna a monte. Il progetto tende a valorizzare quest'area tenendo conto degli elementi già esistenti ed integrandoli con i nuovi, come, ad esempio, la collocazione di un ponte pedonale e ciclabile in legno che permetta il diretto collegamento verso Sarna, ed un incremento di alberatura, a schermatura del piccolo depuratore.
- **Il passaggio nel centro storico:** questo tratto è interessato da un ridisegno del percorso sugli argini, con un intervento di

8.4.1 Il sistema connettivo del verde

Il Parco Fluviale di Faenza TAV. 2

pag. 336

8.4.2 I luoghi nodali

Il Parco Fluviale
di Faenza Tav. 3

pag. 337

arredo urbano volto a creare una vera e propria "promenade" sul fiume ricca di episodi, piccoli slarghi con sedute, piazzette sull'acqua, con interventi garbati che si inseriscono nella fisiologia della città, adeguate opere di pavimentazione ed illuminazione, la sistemazione dei ponti e la trasformazione dell'area ora adibita ad autolavaggio in una piazza belvedere sul fiume, con un bar-ristorante. Inoltre, nel tratto centrale del fiume, in accordo col Genio Civile di Ravenna, si è già ipotizzata la costruzione di briglie per elevare il livello, allargando visivamente lo specchio d'acqua. Tali opere sono volte a far riprendere l'uso che si aveva, fin dall'800, del fiume, portando i cittadini a frequentare questa parte della città.

- **La confluenza con il Marzeno:** la confluenza di due fiumi è sempre stata, nella storia delle civiltà antiche, un luogo di grande importanza. Il progetto vuole recuperare questo valore storico-antropologico e riscoprire uno dei punti più interessanti del fiume Lamone. L'allargamento dell'alveo rende possibile la creazione di una insenatura e di spiagge esterne che consentano uno stretto rapporto con l'acqua: da qui partono i percorsi lungo il Marzeno sino alla vecchia fornace (di cui il PRG prevede un fattibile recupero) mantenendo percepibili i forti caratteri naturali della zona: l'area compresa tra l'ansa e la circosollazione viene a far parte del sistema verde e, consentendo la fusione con la città retrostante, crea un'importante polo di attrazione.
- **La zona degli orti ed il giardino alluvionabile:** quest'area si colloca in chiusura del tratto di fiume interessato dal progetto del parco, in uscita dalla città, ed è caratterizzata dalla previsione di un giardino alluvionabile, con l'inserimento di flora specifica di aree fluviali, e dalla predisposizione di un'area per gli orti per anziani, con una specifica organizzazione planimetrica e funzionale.

8.4.3 La sistemazione delle piccole aree verdi e il completamento delle esistenti

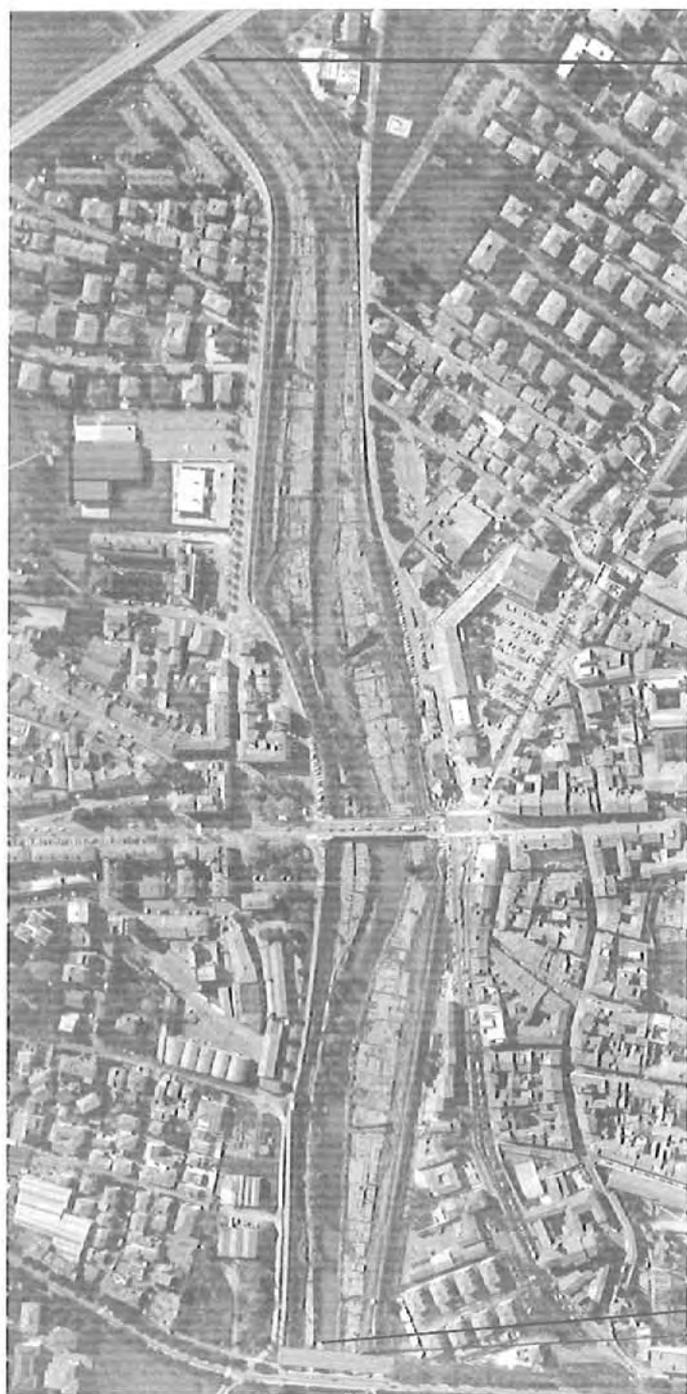
Affinchè il sistema verde assuma una struttura continua, è necessario eseguire una ricucitura tra gli spazi verdi e le piccole aree libere, o di risulta, ristudiandone il disegno e la sistemazione. La continuità si ottiene, in molti casi, collegando con percorsi alberati le aree adiacenti, attraverso uno studio di connessioni già individuato nel primo punto (per esempio il collegamento con l'area a bosco tra via Pantoli e viale Trento).

In altri casi, si prevede la rifinitura di aree già organizzate a verde, completando il loro sviluppo.

8.4.4 Il percorso vita

Il grande progetto che deve essere attivato, utilizzando la sommità arginale è quello di creare un percorso vita attrezzato. Il fiume Lamone, a cui il PRG restituisce un ruolo primario per la città di

Il Parco Fluviale: il passaggio nel centro storico



*Passerella ciclo
pedonale*

*Passerella ciclo
pedonale*

Faenza, diventa anche una ideale palestra sportiva all'aperto collegato com'è, mediante i nuovi 3 ponti ciclabili, in modo ottimale sia alla strada di Sarna che al centro della città con la rete di piste ciclabili.

8.5 I centri minori

Oltre alle due grosse frazioni di **Granarolo** e **Reda** il piano ha individuato quei centri minori che, per loro caratteristiche intrinseche, sono equiparabili a piccoli agglomerati edificati strutturati.

Strutturati, perchè vi sono sedimentate alcune funzioni, che, pur in tono minore rispetto alla città, esercitano una capacità di attrazione per gli abitanti di quel centro.

Il piano, in un'ottica di dosaggio scrupoloso delle risorse, valorizza i centri strutturati, proponendo progetti dettagliati e puntuali che esaltano le peculiarità caratteristiche di ogni nucleo, tenendo conto di ciò che già esiste e che già funziona.

Questi centri, collegati da una viabilità adeguata, di norma ruotano attorno alle parrocchie e alle strutture ricreative e sportive ad esse annesse; il piano, nel prevedere modeste quote residenziali, in un'ottica di riordino del nucleo, propone, quando è possibile, l'accorpamento del verde alle strutture religiose (o alle strutture ricettive ivi presenti), per ampliare i servizi già offerti; servizi che in questi centri minori sono di rilevante interesse pubblico, per l'azione di richiamo sociale e culturale che esercitano.

I centri strutturati sono i seguenti:

S. Lucia

la zona residenziale, a villette, viene localizzata nei pressi della Chiesa, in un'area dove già era stato previsto il PEEP.

Celle

la zona residenziale, a villette, prevede la quota di verde pubblico in ampliamento all'area sportiva della parrocchia; anche in questo caso l'area avvolge una precedente previsione di PEEP non ancora realizzata. E' un'occasione per riprogettare il tutto in modo unitario.

Borgo Tuliero

in questo caso la cessione delle aree verdi, conseguente all'espansione residenziale, viene localizzata attorno alla struttura pubblica del centro civico.

Oriolo

nessuna quota di ampliamento in questa area di grande pregio storico e naturalistico, ma la creazione di un parcheggio di modeste dimensioni, per valorizzare al massimo le potenzialità turisti-

I CENTRI STRUTTURATI

COMUNE DI FAENZA



che della torre di Oriolo.

Pieve Ponte

quote residenziali modeste, dentro al borghetto, per favorire, a costo zero per il Comune, la realizzazione di una viabilità in uscita sulla via Lughese.

Mezzeno e Marzeno

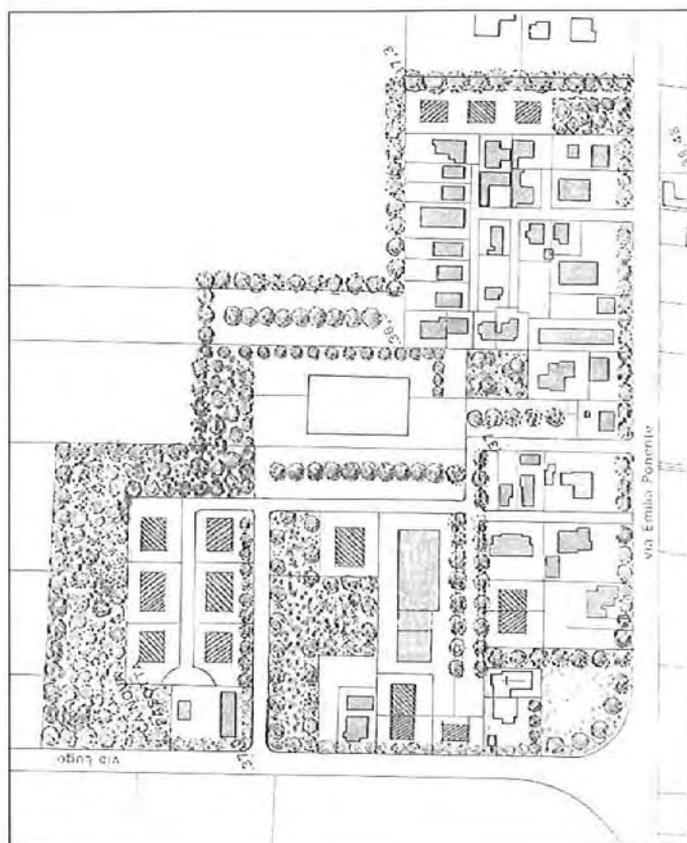
si prevede una modesta quota di residenza, con l'obiettivo di proteggere tutto il lato del borghetto prospiciente la strada statale con un'ampia fascia boscata.

Errano

in questo nucleo il PRG si prefigge di ampliare i servizi (campo sportivo, spogliatoio, parcheggio), posti nelle vicinanze della zona religiosa e inseriti in zona di tutela naturalistica, contestualmente alla realizzazione di un'area residenziale posta dall'altra parte del borghetto.

Prada, Pieve Cesato

a Prada e Pieve Cesato si prevedono piccolissime quote di residenza a completamento dell'edificato.



A Pieve Cesato si conferma la previsione del PEEP

In sintesi i criteri di progetto sono stati i seguenti:

- eliminazione delle aree pubbliche previste dal vecchio piano e inutili per il nuovo progetto dei servizi. (Le aree erano state inserite unicamente per soddisfare contabilmente lo standard di legge)
- previsione di aree pubbliche, limitatamente ai casi in cui queste rivestano carattere di essenzialità per il borghetto (viabilità o altre opere). Questo indirizzo deriva dalla volontà di evitare una onerosa gestione da parte del Comune. Le aree a servizio possono essere, in alcuni casi, di proprietà privata con l'asservimento ad uso pubblico, o convenzionate, al fine di aumentare la ricettività delle attrezzature già esistenti.
- previsione delle aree da urbanizzare in un'ottica di compattazione del nucleo. Per le frazioni di Granarolo e Reda tutte le tematiche progettuali adottate per il centro urbano di Faenza trovano riscontro puntuale.

Granarolo

L'abitato di Granarolo si consolida all'interno dei suoi confini fisici, riconfermando, come nel precedente piano, l'espansione residenziale in prosecuzione dell'area PEEP, in corso di esaurimento. Viene prevista la trasformazione, in parte residenziale, dell'area "ex Tambini", nell'ottica di valorizzare il grande verde pubblico

La proposta progettuale
di Granarolo

pag. 338



Aerofoto zenitale di Granarolo,
11 agosto 1998 -
Impresa Rossi, Brescia
conc. RGF 12/371 del 17.9.1999

dei laghetti, a fianco del quale si ipotizza la costruzione di una modesta quota di residenza a villette. Nel centro storico di Granarolo si individua una zona di ristrutturazione urbanistica, per ricompattare il quadrato del nucleo antico nel rispetto dell'originario perimetro delle mura storiche.

Reda

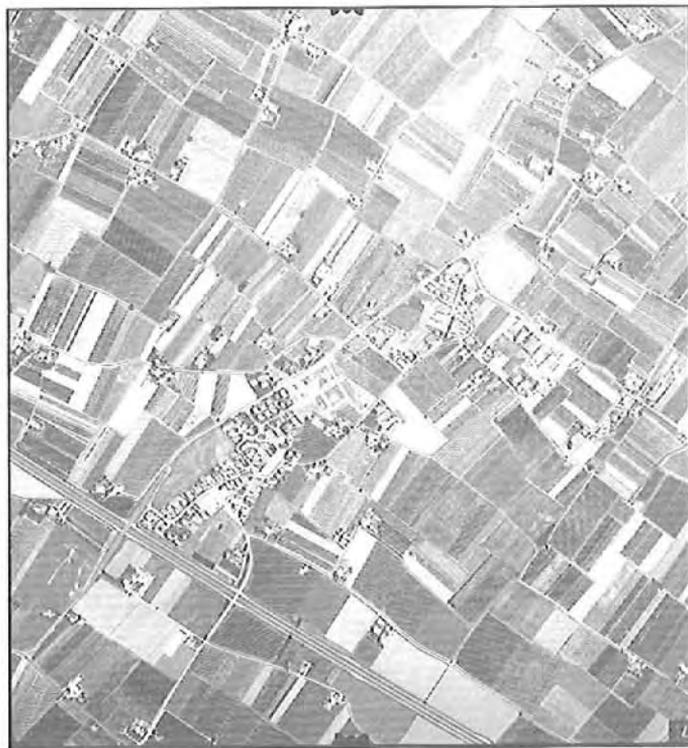
Anche il centro abitato di Reda si sviluppa, sia in termini di residenza che di aree produttive, totalmente all'interno di precisi confini fisici. Con calibrate operazioni di trasformazione edilizia vengono potenziate e ampliate, senza alcun costo per l'ente pubblico, le aree per servizi, in accorpamento al campo sportivo, e viene creata una grande area verde al centro del nucleo edificato.

Un forte segnale di collegamento fra il nucleo più vecchio di Reda e la zona religiosa è assicurato da un nuovo grande viale alberato ciclabile, che inizia nei pressi della piazza centrale per arrivare di fronte al cimitero, attraversando la zona residenziale.

Costituiscono una priorità per Reda anche la riqualificazione dell'anonima piazza centrale, il collegamento ciclabile con la scuola e la chiesa e la creazione di un parcheggio di fronte a tali servizi.

La proposta progettuale
di Reda

pag. 339



Aerofoto zenitale di Reda,
11 agosto 1998
Impresa Rossi, Brescia
Conc. RGF 12/371 del 17.9.1999

8.6 Gli ingressi alla città

Il piano affronta il tema degli ingressi su due livelli:

il **primo** è quello architettonico, che individua punti da riabilitare e riqualificare con precisi segnali urbani. Sono le nuove porte di ingresso alla città:

- l'uscita dal casello autostradale; in questa area è prevista un riorganizzazione degli svincoli con sistemazioni a terra inserite in un progetto di valorizzazione paesaggistica. E' necessario un intervento unitario fra Comune, Provincia e Autostrade.
- i punti in cui la circonvallazione si stacca dalla città (lato Forlì e lato Bologna). Anche in questo caso vengono riorganizzati gli accessi, in un progetto di potenziamento delle aree verdi.
- i punti di accesso alla città antica (Porta Imolese, Porta Montanara, Ponte delle Grazie). L'ingresso al nucleo antico, oggi evidenziato da aiuole spartitraffico e impianti semaforici, va ristudiato attraverso una progettazione che, in primo luogo, elimini o almeno riordini questi elementi incongrui privilegiando soluzioni pavimentate e di minimo impatto visivo.
- il ripristino della prospettiva dello Stradone mediante l'eliminazione delle strutture incongrue, che ne occultano la percezione.

Il **secondo** è quello dell'ingresso-percorso, che riguarda la trasformazione urbanistica di aree più o meno estese e coincide con tutto l'asse del Naviglio, dal casello autostradale fino alla Neri, e con il tratto che, dalla villa Le Sirene, arriva fino parco Bucci.

Sono gli **ambiti lineari di riqualificazione architettonica** in cui al privato vengono offerte delle opportunità, in termini di ulteriori possibilità edificatorie e di destinazioni d'uso; opportunità a cui si può accedere solo nel rispetto di linee di indirizzo pubbliche e con Piani Particolareggiati Privati che individuino nuovi filii edilizi, la ricostruzione dei fronti, le sistemazioni delle aree di margine ecc.

8.7 La campagna

Questo piano si pone un obiettivo da perseguire con fermezza: **nel territorio agricolo le nuove costruzioni vanno riservate agli operatori agricoli.**

Le disposizioni normative, a differenza di quanto è avvenuto con le norme dell'ultimo P.R.G. (che vietavano e ammettevano tutto allo stesso tempo, con articoli contraddittori), assicureranno il rispetto dell'obiettivo prefissato.

Anche la recente legge regionale n. 6/95 cancella il passato e si

*Gli ingressi alla città:
sistemi urbani di
valorizzazione*

pag. 340

Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale

si utilizzano le opportunità previste dall'articolo 22

Si

No

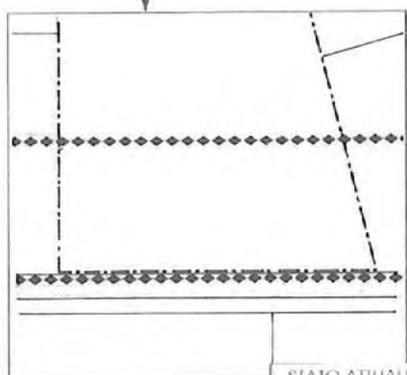
Zone di nuovo impianto

Zone di completamento

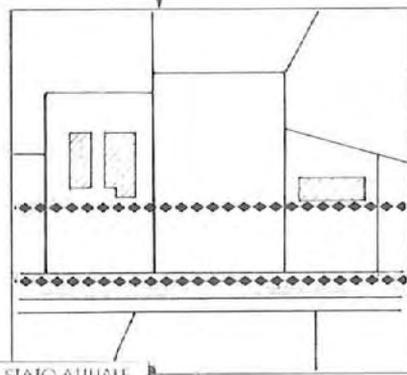
Nell'ambito della definizione del Piano Particolareggiato si dovranno predisporre gli elaborati necessari a definire l'intervento all'interno del perimetro di riqualificazione secondo quanto disposto all'art. 22.2

Le proprietà limitrofe, interessate ad avvalersi delle prerogative dell'art. 22, dovranno predisporre un Piano Particolareggiato che individui anche gli elementi di cui all'art. 22.2

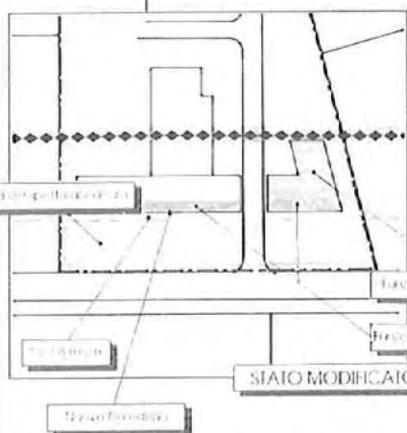
si attuano gli interventi nel rispetto delle norme di zona



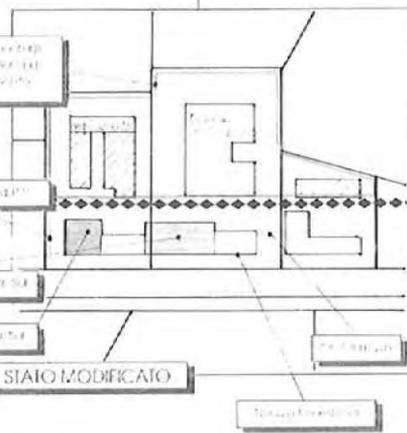
STATO ATTUALE



STATO ATTUALE

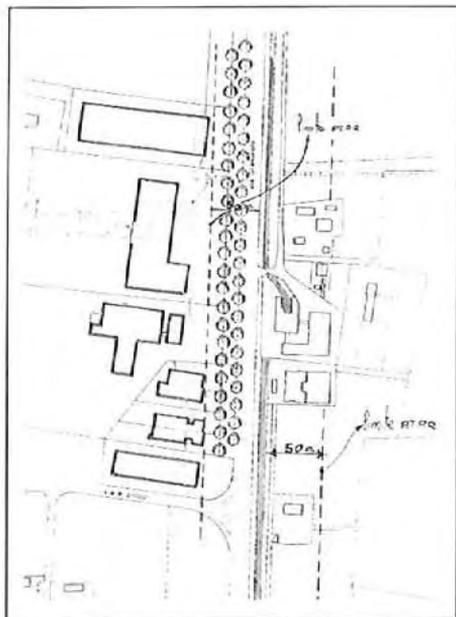


STATO MODIFICATO

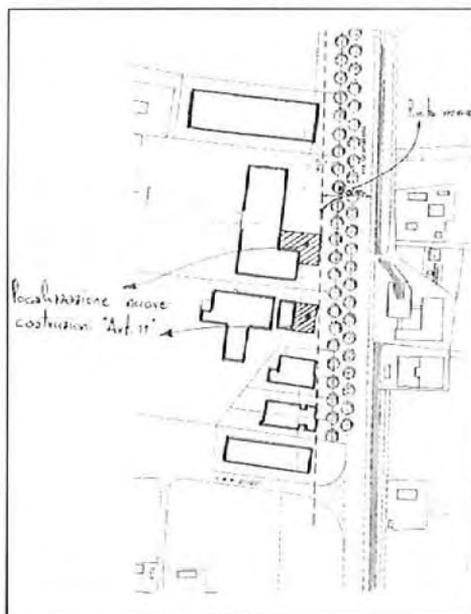


STATO MODIFICATO

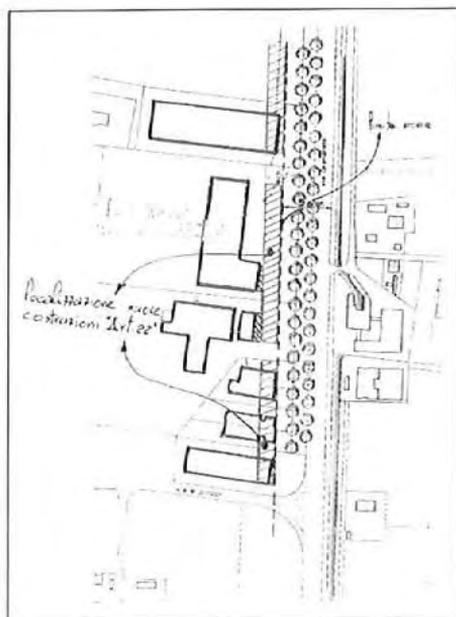
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
ARCHITETTONICA E AMBIENTALE
Art. 22**



Ambito di riqualificazione del Naviglio:
SINTESI NORMATIVA



Art. 22 - IPOTESI n°1
Edifici a esclusiva destinazione produttiva



Art. 22 - IPOTESI n°2
Destinazioni aggiuntive ammesse:
- 20% Sul Commercio al dettaglio
- 40% Sul Residenza libera

pone nell'ottica di una più adeguata attenzione al mondo rurale.

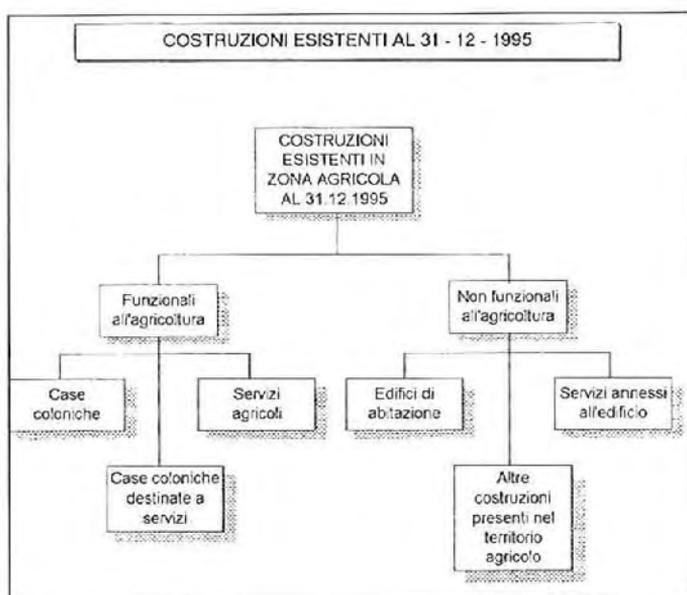
Oggi, le aree agricole altro non sono che periferie a basso indice di edificabilità, con edifici variamente distanziati fra loro.

Proseguire con questo trend vorrebbe dire, nel giro di qualche decennio, veder aumentare questo effetto di nebulosa urbana che, partendo dal centro, si dirada progressivamente mano a mano che ci si sposta verso l'esterno.

Questo è l'esatto contrario di quello che il progetto di piano vuole promuovere, cioè **tracciare un limite all'interno del quale c'è la città e all'esterno del quale c'è la campagna.**

L'obiettivo del Piano Regolatore è quello di consentire il massimo recupero delle costruzioni esistenti nel territorio agricolo e, a tal fine, proprio per limitare le nuove costruzioni, consente il recupero di ciò che esiste fino ad ora.

Per l'esistente le norme sono articolate secondo questo schema.



Alcune disposizioni di carattere generale chiariscono gli indirizzi che il PRG persegue in zona agricola a che sono:

- effettuare il massimo recupero dell'esistente prima di procedere a nuove costruzioni;
- per gli edifici esistenti, prima di consentire trasformazioni radicali, **effettuare una valutazione di merito con il preciso obiettivo di procedere alla loro conservazione;**
- i nuovi interventi dovranno essere attuati con riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata;
- le nuove costruzioni, per evitare la frantumazione del territo-

rio agricolo, vanno localizzate in modo tale da costituire complessi accorpatisi urbanisticamente e paesaggisticamente con i nuclei rurali esistenti. Quando è consentita la costruzione di un nuovo edificio va perseguito l'obiettivo di riprogettare la corte rurale esistente per fare sì che il nuovo edificio si integri in termini funzionali, tipologici, compositivi con il nucleo originario.

- gli interventi dovranno prevedere la conservazione (o reintegrazione) dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetrica della corte, la conservazione di tutti gli annessi originari (fienili, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.

Viste queste premesse, che garantiscono una marcata qualità degli insediamenti rurali **nel rispetto e tutela dell'esistente**, gli aspetti più innovativi delle norme sono:

- consentire, all'interno degli edifici rurali abitativi una deroga agli indici generali, per incentivarne il recupero.
- riconvertire ad uso abitativo, in deroga agli indici e a prescindere dai vincoli trascritti, le vecchie case coloniche destinate a servizi, con l'obbligo però del loro recupero e restauro.
- per le costruzioni presenti nel territorio agricolo e non funzionali alla conduzione del fondo è consentito, di utilizzarle se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale. Si tratta di un incentivo al riutilizzo di costruzioni (vecchie cantine, allevamenti, ecc.) con opere di riordino, prendendo atto di una situazione esistente consolidata.
- per i casi anomali più eclatanti di presenze edilizie nel territorio agricolo, il PRG, perseguendo l'obiettivo della riqualificazione ambientale, ipotizza un utilizzo residenziale, mediante interventi di trasformazione urbanistica con ricomposizione e ricollocazione planimetrica e volumetrica, a condizione che il volume esistente venga ridotto drasticamente.

Nel rispetto della legge Regionale n. 6/95 in tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali, il PRG esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possono essere realizzati nuovi edifici.

Nella zona agricola sono state individuate le zone agricole speciali consolidate, la cui localizzazione è propria del territorio extraurbano, quali:

- gli allevamenti
- le attività produttive agricole
- i vivai

Alcune zone per allevamento già esistenti, data la loro particolare ubicazione nel contesto urbanistico e paesaggistico, vengono confermate, prendendo atto di una situazione di fatto, ma

non ne è consentito l'ampliamento di superficie utile; vengono, in sostanza, congelate.

Sempre in area agricola sono state censite ed individuate le attività atipiche consolidate, quali:

- le aree prevalentemente produttive;
- le aree integrate per servizi, in cui è presente anche una quota di commercio al dettaglio;
- le aree per attività ricreative.

Al di fuori di queste zone speciali o atipiche consolidate, è stata azzerata la trasformazione con nuove urbanizzazioni del territorio agricolo, confermando solo quelle poche aree, già inserite nel precedente PRG, compatibili con l'intorno urbanistico e per le quali era necessario definire specifiche regole d'intervento per obiettivi di interesse più generale.

Unica zona veramente nuova, che viene inserita come trasformabile in campagna e che compensa la considerevole riduzione delle aree per allevamento, è un'area su cui costruire (seguendo le regole di una scheda specifica) sul confine del territorio comunale lato Forlì - alcuni capannoni per allevamento intensivo.

Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole si tiene conto, per l'utilizzazione degli indici, di tutti gli edifici esistenti in riferimento alla consistenza delle aziende accertate al 31.12.1995; un ulteriore punto di fondamentale importanza è rappresentato dal fatto che le unità poderali per essere considerate tali ai fini della applicazione dei parametri edilizi, devono essere costituite da appezzamenti contigui facenti capo ad un'unica proprietà. La contiguità sussiste però anche nel caso l'unità poderale sia attraversata da fossi, scoli consorziali, viabilità o altre infrastrutture che non impediscono l'utilizzo unitario dell'azienda.

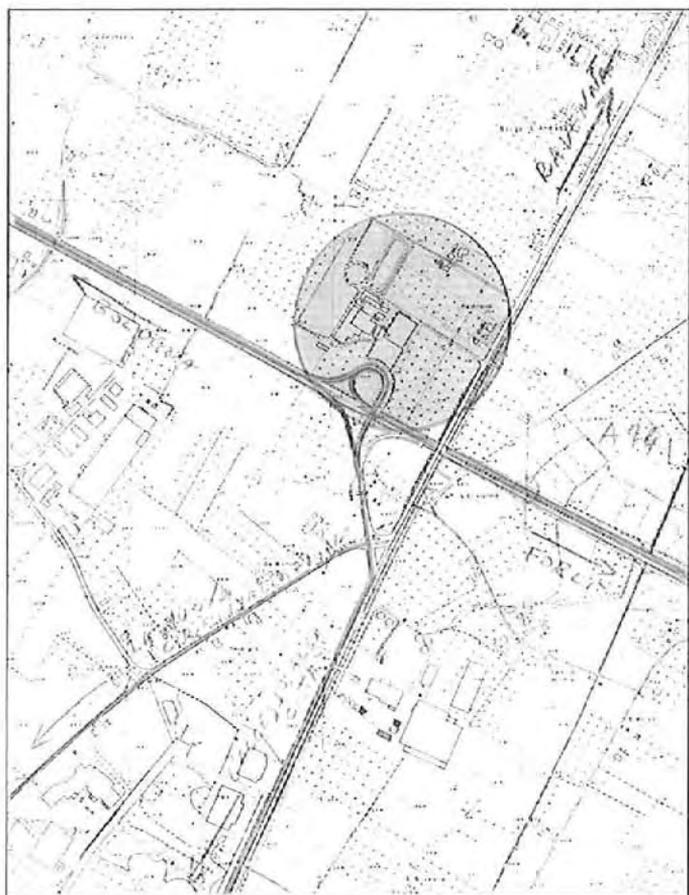
8.8 Il nuovo centro fieristico

La destinazione a fini residenziali dell'area oggi occupata dal centro fieristico, di circa mq. 30.000, rientra fra le ipotesi di riconversione del patrimonio pubblico, in questo caso, fra l'altro, sottoutilizzato e di scarso pregio urbanistico e architettonico.

La riqualificazione dell'area, da pensare in relazione al vicino parco Bucci e alla circonvallazione urbana di progetto, è una occasione per attivare grandi sinergie di cui tutta la zona industriale può beneficiare.

Fra l'altro, la previsione di una piccola area attrezzata per manifestazioni fieristiche (flessibile e polifunzionale) è ricompresa, con vantaggio anche della mobilità e accessibilità, all'interno di un'area del quartiere centro nord.

L'area di possibile individuazione è posta attorno al casello autostradale ed è attualmente occupata da un allevamento suinicolo di rilevante e negativo impatto per la città.



*Il nuovo centro fieristico
IPOTESI*

La localizzazione del nuovo centro fieristico in quel sito, è strategica sia per quanto concerne la visibilità, sia per il collegamento con la grande viabilità primaria; si tratta del punto privilegiato per accedere a Faenza dalla viabilità nazionale.

Inoltre, la vicinanza del parco scientifico/ tecnologico e l'individuazione delle direttrici di sviluppo future verso l'area autostradale fanno di questa posizione quella che più si addice all'attivazione di molteplici sinergie.

8.9 Il parco scientifico-tecnologico

8.9.1 Elementi generali sui parchi scientifici e tecnologici (PST)

Premessa

Per la competitività di un Paese moderno L'INNOVAZIONE costituisce un elemento strategico; essa, infatti, è necessaria sia allo sviluppo socio-economico del TERRITORIO, sia all'adeguamento delle strutture produttive.

L'innovazione necessita di visioni ampie e di modelli organizzativi adeguati alla complessità dei fattori che sono all'origine dell'innovazione stessa.

Per quanto riguarda le attività di generazione della conoscenza e il suo trasferimento nella produzione, in Europa lo strumento più diffuso ed efficace è quello dei Parchi Scientifici e Tecnologici (PST); altrimenti definiti anche come "Città della Scienza" o "Tecnopoli".

Il Parco Scientifico e tecnologico costituisce uno strumento strategico per organizzare localmente fattori quali le attività di ricerca, sviluppo, diffusione, trasferimento di tecnologie e produzioni industriali innovative. Esso offre il vantaggio di accrescere l'efficienza del ciclo innovativo, favorendo, oltre alla comunicazione e alla collaborazione tra i suoi diversi fattori costitutivi, la formazione, la ricerca di base, la vocazione imprenditoriale e ciò, mediante la strutturazione di un insieme di servizi dedicati al fenomeno innovativo prima e dopo il suo ingresso nell'impresa. Il PST è l'unico strumento idoneo allo stimolo dell'innovazione nell'ambito delle attività industriali nascenti; queste ultime, infatti, non sono in grado di attrarre e sostenere attività fondamentali quali formazione manageriale, analisi di mercato, produzioni collaterali, commercializzazione, finanziamento.

Il PST opera quindi per favorire la nascita di servizi collaterali all'attività innovativa, permettendo, così, di ottimizzare le risorse strategiche di quelle aree nelle quali già esiste il terreno favorevole all'innovazione, ma nelle quali esso fatica a mettersi in moto in forma compiuta. Inoltre esso può svolgere un ruolo di rilancio di aree critiche o a ritardato sviluppo.

Appare quindi evidente come il PST svolga un ruolo determinante per la competitività internazionale di un paese sviluppato.

Se è vero che la competitività non avviene più tra paesi, ma tra le singole imprese, è anche vero che esse necessitano, **per essere competitive, di un ambiente socio-economico adeguato, di operare, cioè, in aree regionali, sub-regionali o metropolitane altamente specializzate**: se tali aree si collocano a livelli di eccellenza in settori specifici della produzione, dei servizi, della ricerca o dell'organizzazione del ciclo virtuoso dell'innovazione, crescono a dismisura anche le economie esterne di cui godono le imprese nella loro competizione con i concorrenti. **Il fattore chiave del successo, cioè la capacità di con-**

trollare e indirizzare l'innovazione tecnologica, non è più raggiungibile dalla singola impresa, ma dipende dallo sforzo congiunto e mirato di tutti gli attori economici, istituzionali e culturali di un'area.

Tutto ciò trova conferma nelle scelte di politica industriale degli organismi comunitari. La CEE ha chiaramente espresso la preferenza per strumenti di sostegno alle imprese di natura indiretta e strettamente connessi all'evoluzione tecnologica, che traggano origine dal preciso disegno di sostenere i sistemi economici di punta locali, fine al quale sono orientati i PST. Di fronte all'esperienza di altri Paesi europei (Francia ed Inghilterra soprattutto) ed extra-europei, (Stati Uniti d'America e Giappone), l'Italia offre un panorama ancora limitato di Parchi Scientifici e Tecnologici, solo recentemente inseriti in una politica di rilievo nazionale, con particolare riferimento al Mezzogiorno. Le prime iniziative, sotto forma di "Città delle Scienze", sono sorte a partire dalla fine degli anni '70, specie in Francia e Giappone, sulla spinta di programmi nazionali e locali volti ad incentivare il processo innovativo, soprattutto a livello industriale. Obiettivo principale è l'offerta di aree attrezzate per lo sviluppo di attività di ricerca o di piccola produzione in settori avanzati. Vi è un prevalente coinvolgimento di imprese attive nelle altre Tecnologie, mentre la presenza delle università e dei centri di ricerca pubblici è minore e limitata sostanzialmente all'ubicazione all'interno di queste tecnopoli di singoli laboratori. I servizi offerti vanno da centri di incubazione per la creazione di nuove imprese, a servizi di ricerca e sviluppo, di trasferimento tecnologico, di dimostrazione-esposizione, di consulenza, fino ai servizi finanziari avanzati. L'offerta di questi servizi è spesso opera di società autonome, create appositamente, o che si sono trasferite nell'area.

Successivamente, a partire dagli anni '80, si sono largamente diffuse in Europa iniziative di "Poli Scientifici e Tecnologici". Il loro obiettivo è rappresentato dallo sviluppo economico di un'area (urbana o sub-regionale), attraverso un forte processo innovativo. Per questo motivo tali iniziative si appoggiano sui punti forti (università, centri di ricerca, imprese) già presenti nell'area e tentano di farli diventare i punti di riferimento di un circolo virtuoso di sviluppo. L'aspetto immobiliare è, nei poli, assai più pronunciato che per le altre tipologie, per la necessità di trovare aree, non solo per attività di ricerca, ma anche di produzione. Gli insediamenti sono talvolta di tipo multipolare, per realizzare sinergie tra realtà territoriali vicine (anche non contigue), ma spesso è presente il problema del riuso di aree industriali preesistenti o della creazione di nuove aree industriali. Date le caratteristiche dei poli, talvolta fortemente specializzati su specifiche attività, sono di fondamentale importanza non solo i servizi di trasferimento tecnologico e relativi alla creazione di nuove imprese (incubatori), ma anche quelli legati alla

valorizzazione del territorio e delle attività produttive ivi insediate (promozione, commercializzazione).

La gestione è, generalmente, di tipo consortile, ma deve essere dotata di grande flessibilità per la presenza di situazioni ed attività molto differenziate, che possono richiedere strutture specifiche.

L'esperienza francese in questo campo consente una specificazione, dal punto di vista degli obiettivi e delle condizioni operative. Fra i 37 poli realizzati, finora, in Francia si possono, infatti, individuare tre gruppi:

- a. le grandi realizzazioni fortemente volute dal potere politico centrale e sganciate da realtà preesistenti;
- b. le concentrazioni di attività ad alta tecnologia, sia più tipicamente industriali, sia legate a centri di ricerca e università;
- c. i poli ove sono presenti più attività e dove sono prevalenti obiettivi di sviluppo economico locale e di progettazione (o riprogettazione) degli spazi urbani.

8.9.2 Finalità e funzioni dei PST

L'obiettivo strategico del PST è l'incremento dell'integrazione e della collaborazione di istituzioni preposte alla ricerca, alla formazione, alla produzione, al servizio per l'impresa e non è la crescita dei singoli tasselli, cosa, comunque, che è implicita ed ovvia, qualora il PST risponda con successo alle sue finalità.

Alla base del successo dei PST si identificano i seguenti fattori:

- scelta dei settori strategici;
- raccordi a progetti nazionali ed europei;
- promozione di imprese innovative;
- approccio imprenditoriale alla gestione dell'impresa;
- mix pubblico/privato;
- contiguità fisica tra chi fa ricerca, trasferimento, produzione, formazione professionale;
- crescita di società di servizi.

Il PST deve proporsi, quindi, come struttura organizzativa e innovativa, che mobilita diversi soggetti imprenditoriali (locali, nazionali e internazionali, istituzionali e di ricerca pubblica e privata), al fine di cooperare per innovare e favorire lo sviluppo di attività ad elevata intensità di conoscenza e per stimolare il trasferimento delle scoperte scientifiche verso l'applicazione tecnologica, sotto forma di nuovi processi e/o nuovi prodotti, nuove modalità di commercializzazione, curare o rafforzare imprese locali attraverso i cosiddetti "incubatori" e attrarre nel territorio locale imprese ad alta tecnologia.

Per queste imprese il raccordo con il PST apre ottime prospettive per inserirsi in un circuito molto ampio di circolazione di idee, di consulenze qualificate, di spunti per progetti industriali, in un ambiente di avanguardia scientifica e tecnologica. In vista dell'imminente istituzione del mercato unico europeo, il PST con-

sente di prepararsi ad affrontare, con un ruolo dinamico e propulsivo, la concorrenza tecnologica di strutture operanti su scala internazionale. In questa sfida, il punto di forza del PST è la messa in comune delle risorse, in particolare quelle umane, provenienti da esperienze diverse, che, lavorando a stretto contatto, creano i presupposti per la crescita di collaborazioni e interscambi, seguendo ogni tappa del percorso dalle idee ai prodotti finiti.

L'obiettivo si sviluppa attraverso progetti di formazione, consulenza, ricerca, orientamento e addestramento. L'attività, quindi, va fortemente radicata nel tessuto locale, ma, nello stesso tempo, connessa a reti nazionali e internazionali di ricerca e sviluppo. D'altronde, la stessa Comunità Europea che, come si è già detto, dedica risorse e attenzioni ai PST, ha abbassato il livello delle responsabilità nelle decisioni per lo sviluppo dai livelli nazionali ai livelli regionali, ritenendo proprio i Parchi Scientifici e Tecnologici fra gli strumenti migliori da adottare in favore dello sviluppo locale.

◆ **Organizzare le risorse: lo sviluppo locale**

Lo sviluppo locale va inteso come sviluppo delle condizioni per valorizzare i fattori socio-economici-culturali nel "territorio": spirito imprenditoriale, base produttiva, conoscenze, professionalità. L'economia italiana è generalmente caratterizzata da una forte frammentazione delle attività produttive, che hanno un valore aggiunto limitato, legato ad una scarsità di produzioni evolute, e dalla ridotta presenza di settori produttivi competitivi. Il PST dovrebbe impegnarsi a sostenere:

- la diversificazione delle attività produttive attraverso l'incentivazione di produzioni innovative in settori legati alla realtà locale;
- la crescita della produzione locale in un'ottica qualitativa stimolata dall'innovazione e dal processo. Queste modalità operative si potranno realizzare puntando, contestualmente, alla valorizzazione delle attività esistenti in campo culturale, scientifico, industriale ed alla crescita di nuove iniziative. L'attivazione delle risorse endogene può consentire di generare e strutturare un sistema economico stabile ed unitario, con riferimento alle seguenti opportunità:
- mantenimento e creazione di occupazione;
- creazione di nuove attività produttive;
- innalzamento del livello tecnologico del sistema produttivo;
- sviluppo delle vocazioni imprenditoriali;
- valorizzazione delle risorse della ricerca e dell'Università;
- trasferimento tecnologico verso le Piccole e Medie Imprese;
- attrazione di investitori dall'estero;
- fertilizzazione incrociata (creazione di attività comuni tra imprese, universitari e ricercatori) conseguibile attraverso la realizzazione dei seguenti Fattori Strumentali;
- creazione di un collegamento Università-Enti di Ricerca/Indu-

- stria (dalla ricerca al mercato);
- contiguità fisica fra imprese e organizzazioni pubbliche, private e miste impegnate nello sviluppo dell'Innovazione;
- messa in comune di laboratori e facilities;
- scambio di informazioni e conoscenze (network locale e internazionale di Parchi);
- sinergie tra operatori pubblici e privati, con il comune obiettivo dello sviluppo locale;
- miglioramento delle condizioni ambientali e territoriali (soprattutto per insediamenti urbani);
- recupero di aree ed edifici industriali.

Per anni si è creduto che il semplice trasferimento di risorse finanziarie pubbliche potesse essere condizione per lo sviluppo locale. L'erogazione di sussidi e aiuti ha invece finito per impoverire quegli stessi ingredienti umani che quantificano il "territorio".

Lo sviluppo, si è dimostrato, viene invece da processi organizzativi complessi, per i quali il ruolo della Pubblica Amministrazione è importante, specialmente se è in grado di rimuovere le debolezze infrastrutturali e del contesto locale.

Organizzare le risorse produttive, piuttosto che erogare aiuti: in questa "missione" la Pubblica Amministrazione ha bisogno di trovare dei partners.

♦ **Integrazione nel territorio: il ruolo del PST**

L'esperienza dell'ultimo decennio ha dimostrato che il Parco Scientifico e Tecnologico (PST) svolge un'azione di catalizzazione di processi che coinvolgono soggetti economici (le imprese), scientifici (Università e centri di ricerca pubblici e privati) e istituzionali (autorità di governo locale e centrale), stimolando le attività innovative. E' questo il ruolo di partner di cui la Pubblica Amministrazione può servirsi per favorire lo sviluppo locale.

E' questa la funzione del PST: integrare nel territorio le capacità tecnologiche, finanziarie, organizzative e di mercato, non sempre sviluppabili all'interno di una singola azienda, ma possibili attraverso molteplici interazioni con l'ambiente esterno.

In una parola: il PST consente di consolidare la base produttiva locale. Per questo, la Pubblica Amministrazione che contribuisce a dar vita a un PST compie un investimento per il suo territorio. Alle strutture del PST serve la collaborazione della Pubblica Amministrazione, ad ogni livello: è necessario il coinvolgimento del Comune per definire la normativa urbanistica indispensabile all'insediamento fisico del PST sul territorio; occorrono le infrastrutture (dalla rete di trasporti a quella delle telecomunicazioni) di competenza sub-regionale (a livello dell'Amministrazione provinciale): c'è bisogno di un coerente piano regionale di sviluppo e, quindi, di un'Amministrazione regionale che preveda comportamenti omologhi sul territorio.

Questa interazione tra PST e Pubblica Amministrazione è, in

verità, dilatabile anche a livelli superiori di governo nazionale ed europeo comunitario.

◆ **L'innovazione: una sfida internazionale**

La sfida dell'innovazione caratterizza gli anni Novanta, non solo a livello nazionale.

I processi innovativi assumono sempre di più i caratteri della europeizzazione e della internazionalizzazione.

Saranno gli investimenti in ricerca e sviluppo a qualificare la politica industriale, non solo dei singoli Paesi europei, ma dell'intera Comunità.

E non si tratta di una linea di tendenza in contraddizione con il ruolo centrale assunto dallo sviluppo locale. Anzi. La moderna evoluzione socio-economica si sintetizza con l'espressione ormai consueta: problemi locali, soluzioni globali.

Integrazione Europea significa, quindi, decentramento a livello locale del fare. La capacità di costruire va ricercata soprattutto come integrazione nell'economia del territorio e la complementarità va creata sui vari territori.

Le politiche regionali hanno dimostrato inefficienza, per cui è necessario creare nuovi riferimenti istituzionali che si esprimano in termini di politica europeistica e sono necessari nuovi provvedimenti che regolino la complementarità.

Le imprese innovative, quasi sempre fortemente radicate nel territorio, e di piccole dimensioni, operano per lo più su mercati distanti. Questa distanza non si traduce solo in un isolamento geografico, ma anche in un divario culturale. Nasce quindi la necessità di creare una serie di opportunità di scambio - a livello nazionale - dei prodotti, dei mercati e delle tecnologie.

L'organizzazione delle risorse e la loro integrazione nel territorio, attraverso l'esperienza del PST, possono connettersi a livello internazionale, attraverso le reti ormai solidamente tese, anche grazie a un'attiva promozione sviluppata dagli appositi programmi CEE.

L'Italia si trova in Europa, attualmente, con una immagine da 3° mondo: ricostruire un'immagine credibile è possibile solo dimostrando capacità ed efficienza, nell'individuare e supportare, evitando finanziamenti a pioggia, obiettivi e strumenti di sviluppo (come i PST) adeguati alla realtà locale ed italiana, in sinergia con le conoscenze di base e con l'esperienza che può derivare dalle nazioni più avanzate e da sperimentazioni già collaudate.

◆ **La creazione dell'impresa**

Tra le attività dei PST assumerà sempre maggiore peso la creazione di imprese, con il proposito di:

- promuovere la diffusione di cultura imprenditoriale e la nascita di nuove imprese, soprattutto innovative;
- rendere meno rischioso l'avvio di iniziative imprenditoriali attraverso una rigorosa analisi di fattibilità e la definizione del

progetto d'impresa;

- facilitare lo sviluppo di imprese innovative già esistenti, rendendole sempre più competitive.

Per conseguire tali finalità i PST devono rendere disponibili risorse umane e conoscenze tecnico-scientifiche specialistiche, per sostenere e favorire la creazione di nuove imprese locali e, nel contempo, per attrarre in sede locale imprese di rilevanza nazionale e internazionale. E non solo le imprese sono nell'orizzonte di intervento del PST. I servizi dovranno essere offerti anche ai diversi gradi della Pubblica Amministrazione locale.

◆ **L'impresa e il territorio**

L'impresa non è più sentita solo come entità economica, ma viene sempre più avvertita la sua valenza sociale. Allo stesso modo il nuovo territorio si riscopre come una complessa realtà di impresa-rete-laboratorio.

L'azienda diventa uno strumento per diffondere nel territorio non solo ricchezza, ma anche valori etici e culturali. E il territorio è il luogo dello scambio di conoscenze e di confronto.

Impresa e territorio divengono così due volti della stessa trama di rapporti che qualifica lo sviluppo locale. E' il problema della qualità, più che quello della quantità, ad occupare la riflessione dei nostri giorni.

I bisogni di sviluppo locale vengono definiti, sempre più, in termini di qualità dell'occupazione e della vita degli addetti, qualità dell'ambiente, dei servizi e delle infrastrutture. Il nuovo ordine economico - soprattutto a livello locale - non deve approfondire le divisioni sociali. La qualità dell'ambiente locale è la misura dello sviluppo. La Pubblica Amministrazione è, ancora una volta, al centro di una rete di rapporti (sociali, istituzionali, economici), con la necessità di nuovi strumenti per trasferire l'innovazione nel territorio. E, ancora una volta, si trova a dover cercare partners che favoriscano un trasferimento dell'innovazione dall'impresa al territorio.

8.9.3 Elementi per la realizzazione di un Parco Scientifico e tecnologico

In fase di ideazione del Parco Scientifico e Tecnologico la scelta localizzativa è conseguente allo studio del territorio e alla valutazione ad ampio spettro delle potenzialità endogene e dell'identità culturale locale.

Insiediamenti forzati, in aree tecnologicamente non mature e non sufficientemente attrezzate dal punto di vista infrastrutturale, si sono dimostrati svantaggiosi e sfavorevoli allo sviluppo dell'innovazione e all'attrazione di investitori e ricercatori/addetti dall'estero. L'esperienza statunitense ha messo in evidenza, tra i fattori localizzativi dei Parchi, la vicinanza a un ambiente urbano organizzato, che dispone di risorse scientifiche, umane e produttive.

In sintesi, si ritiene essenziale la presenza sul territorio di alcuni dei seguenti prerequisiti, non necessariamente integrati fra loro:

- una vocazione industriale ed imprenditoriale orientata, che connoti il territorio;
- un sistema di infrastrutture di trasporto, comunicazioni e istruzione ad alto livello (università...)
- collegamenti operativi con i centri di formazione universitaria o di ricerca nazionali e internazionali.

Le condizioni di successo per la realizzazione di un Parco Scientifico e Tecnologico, come strumento di sviluppo socio-economico locale, sono:

- la concentrazione in un'area attrezzata, o la diffusione degli insediamenti in un territorio circoscritto;
- la promozione attiva del trasferimento di tecnologie dalle istituzioni accademiche e di ricerca alle imprese;
- il supporto tecnico, organizzativo e finanziario per la creazione di nuove attività imprenditoriali basate sui risultati della ricerca e su nuovi prodotti;
- la programmazione da parte delle autorità locali/regionali di indirizzi generali sui settori e filiere tecnologiche da privilegiare;
- l'identificazione chiara di un'organizzazione con leader/persona chiave per tutto l'arco di tempo necessario dalla progettazione all'attuazione e allo sviluppo;
- la creazione di un network relazionale, a livello formale e informale, con decisori pubblici e privati.

Il Parco è il risultato della cooperazione operativa a livello locale, nazionale e internazionale tra i diversi soggetti economici che devono condividere i medesimi obiettivi.

La fase della realizzazione e impianto del PST deve affrontare le seguenti problematiche tecnico-operative:

♦ **Caratteristica della localizzazione**

Zona di insediamento: la scelta è legata a valutazioni di tipo socio-economico (risorse umane, ambiente culturale e universitario, scambio di informazioni) e tecnico (disponibilità di spazi di espansione, bontà del clima, accessibilità e mezzi di comunicazioni, vicinanza a centri di eccellenza scientifici e industriali):

Valutazioni di Impatto Ambientale: Caratteristiche geomorfo-ologiche ambientali.

♦ **Infrastrutture necessarie**

Servizi logistici (ristorazione, sale riunioni, sala conferenze, magazzini, laboratori didattici, servizio recapiti, servizio fotocopie, telex, fax, telefoni, foresteria, biblioteca, ufficio postale, rivendite giornali).

Servizi scientifico-tecnologici: servizi specifici o spazi attrezzati ad uso comune di supporto alla ricerca, come, ad esempio, il centro di calcolo/servizi informativi, laboratori e apparecchiature

comuni, servizio documentazione.
Servizi di sicurezza, manutenzione, assistenza tecnico-specialistica.
Strutture tecniche: reti tecnologiche normali e particolari per i laboratori.

8.9.4 Verso un parco scientifico e tecnologico a Faenza

L'area di riferimento

Nella progettazione di iniziative di parco o polo scientifico e tecnologico la definizione dell'area di riferimento rappresenta uno degli aspetti più importanti e, nello stesso tempo, di più difficile soluzione. L'ambito geografico in cui si colloca l'iniziativa è, infatti, fondamentale per il dimensionamento delle strutture e per la stessa definizione degli obiettivi.

Nel caso di Faenza, tale problema si evidenzia nella contrapposizione tra un'attività artigianale tipica, chiaramente collocabile nel comune, ed un'attività industriale ceramica sparsa nel territorio del comprensorio e della provincia di Ravenna, ma, soprattutto, rivolta, insieme all'attività di ricerca, verso il mondo intero. In considerazione di questo intreccio di attività e di livelli geografici, l'analisi economica viene riferita alla sola dimensione locale, peraltro suddividibile in tre livelli: comune, comprensorio e provincia.

Caratteri socio-economici

Faenza, con i suoi 54.000 abitanti nel 1991, rappresenta, con Ravenna, Lugo e Cervia, uno dei poli di attrazione urbana della provincia di Ravenna. La sua dinamica demografica è stata contrassegnata da un aumento progressivo della popolazione fino al 1975 e poi da una lenta e costante diminuzione negli anni successivi. Per contro i comuni del comprensorio, ad eccezione di Castelbolognese, caratterizzato da forti insediamenti industriali, hanno registrato un continuo calo demografico. Il comprensorio, nel suo complesso, ha quindi registrato, nel periodo 1951-91, una lenta, ma costante diminuzione della popolazione residente, accompagnata da un progressivo invecchiamento e da una caduta della natalità.

Sotto l'aspetto demografico, quindi, Faenza, il suo comprensorio e l'intera provincia di Ravenna si collocano all'interno di quella dinamica generale che ha investito le aree più industrializzate d'Italia e d'Europa. Altri caratteri comuni alle aree forti sono l'elevato tasso di occupati e la progressiva terziarizzazione dell'economia locale: nel 1991, sia a Faenza città, che nel comprensorio e nella provincia, gli addetti industriali rappresentavano 1/3 del totale degli occupati. Considerando che, a fine '93, gli addetti all'agricoltura erano, in tutta la provincia di Ravenna poco più di 20.000, pari al 13%, è facile apprezzare il ruolo svolto dalle attività terziarie nell'economia locale.

Si tratta, tuttavia, di attività legate essenzialmente ai servizi pubblici e al commercio, il che non rappresenta certamente un punto di forza del sistema economico ravennate e faentino.

Il sistema industriale, dal canto suo, è caratterizzato da due fenomeni: elevata frammentazione strutturale e ampia diversificazione.

Dal punto di vista settoriale le attività industriali della provincia mostrano una elevata presenza di imprese ed occupati nell'industria meccanica (più di 8.000 addetti, pari al 27,6% degli occupati dell'industria manifatturiera), ma rilevanti sono le presenze anche in quelle alimentare (15,5%), chimica (12,5%), delle calzature e dell'abbigliamento (10,1%). A livelli dimensionali inferiori (meno di 2.000 addetti), si collocano la lavorazione di minerali non metalliferi, il settore elettro-elettronico, quello del legno-mobili e quello tessile.

A Faenza e nel comprensorio l'articolazione settoriale è simile, ma con alcune differenze rappresentate essenzialmente dall'assenza dell'industria chimica, dalla minore importanza di quella alimentare e, per contro, dal maggior peso di quella meccanica (32,3 % degli occupati nel comune di Faenza), della lavorazione dei minerali non metalliferi (11,1% nel comprensorio) e dei tessili (13,9% in Faenza).

Il ruolo della ceramica e i soggetti del mondo della ceramica a Faenza

Nonostante queste connotazioni, il nome di Faenza è associato, in Italia e all'estero, alla ceramica.

A livello produttivo questa tradizione plurisecolare non ha fatto luogo ad insediamenti industriali rilevanti ed è, invece, continuata da un ristretto nucleo di botteghe artigiane di piccole dimensioni, con un mercato quasi esclusivamente locale.

E' importante sottolineare come non vi sia stata un'evoluzione in senso industriale di questa attività, paragonabile a quanto è avvenuto in altri paesi europei dove sono emerse imprese industriali conosciute in tutto il mondo.

La stessa produzione di piastrelle è iniziata in un secondo momento, rispetto a Sassuolo, ed oggi l'insieme delle imprese localizzate tra Faenza e Imola raggiunge poco meno del 10% della produzione italiana di piastrelle.

A fronte di un peso quantitativamente limitato, occorre tuttavia riconoscere che, oggi, nel polo faentino sono presenti alcune delle condizioni tipiche dei distretti industriali, tante volte richiamati dalla letteratura economica come punti forti dello sviluppo economico del nostro paese:

- A) **Una forte tradizione culturale**, rappresentata, oggi, sia dall'attività di un nucleo consistente di botteghe operanti nell'artigianato artistico, sia dalla presenza di un Museo internazionale delle ceramiche con le connesse attività espositive, culturali e di restauro (A queste si aggiungono le attività rela-

tive al mosaico, localizzate a Ravenna).

- B) **La presenza di una pluralità di imprese industriali specializzate nel settore ceramico** (produzione di piastrelle) e nella attività collegate (impiantistica, laterizi, smalti)
- C) **La presenza di strutture di formazione di rilevanza non solo locale**, come l'Istituto d'arte, dal quale sono usciti molti tecnici ora operanti a Sassuolo, o le altre istituzioni di formazione superiore, oggi aperte anche a frequentatori stranieri.
- D) **La presenza della principale struttura di ricerca pubblica italiana nel campo dei materiali ceramici (Irtec-Cnr)** che è stata potenziata ed ampliata con la localizzazione a Faenza di laboratori dell'Enea.
- E) **La presenza di strutture di servizio** specifiche per il settore ceramico, come l'Agenzia Polo Ceramico o il Consorzio per la promozione.

Questo fascio di attività e di presenze presenta, tuttavia, alcuni punti critici rappresentati sostanzialmente da:

- divergenza di interessi fra i vari attori del polo ceramico, che perseguono obiettivi specifici, quindi diversi gli uni dagli altri, spesso contrastanti;
- scarsi collegamenti fra i vari attori che, proprio per la differenza di obiettivi, tendono ad operare isolatamente all'interno delle proprie associazioni;
- presenza, nell'area, di altre attività industriali, apparentemente distanti dalla ceramica tradizionale e quindi tendenzialmente portatrici di interessi diversi.

In realtà, se si considera l'evoluzione tecnologica recente dei materiali ceramici, con una varietà di applicazioni che vanno dal biomedicale alla meccanica, all'elettronica, le caratteristiche del polo faentino assumono una nuova rilevanza. In particolare, la presenza di centri di ricerca e formazione risulta strategica per lo sviluppo di materiali ceramici innovativi e la loro industrializzazione. La stessa diversificazione produttiva dell'area faentina e ravennate assume una connotazione positiva per le possibilità di sviluppare una pluralità di applicazioni soprattutto nel campo dei ceramici strutturali.

In conclusione, appare evidente che, in presenza di queste condizioni di partenza, non facilmente riscontrabili in altre aree, il sistema locale faentino ha necessità di darsi uno strumento operativo in grado di innalzare la qualità del sistema innovativo locale, oggi caratterizzato da una sostanziale dicotomia di interessi e di situazioni. Obiettivo di uno strumento di questo tipo deve essere, tuttavia, la predisposizione delle condizioni per aumentare, attraverso l'innovazione tecnologica, la capacità competitiva di tutte le imprese (non solo ceramiche) del comprensorio e per indirizzarle verso mercati nuovi.

Si sottolinea, inoltre, come la recente costituzione, a Faenza,

di un importante Centro di ricerca dell'Enea abbia aumentato maggiormente le potenzialità esistenti in termini di ricerca-innovazione e favorisca forme più articolate di programmazione.

L'Agenzia Polo Ceramico, in questi anni, ha consolidato il suo ruolo di servizio reale alle imprese a livello nazionale, nel campo del trasferimento dell'innovazione.

Essa, da un lato, ha attivato iniziative comuni con Enea ed Irtec-Cnr. Al riguardo, occorre richiamare la costituzione di un centro di collegamento U.E., a seguito di un progetto comunitario presentato d'intesa tra Enea-Cnr-Apc (capofila Enea), che è formale interfaccia per il Nord-Est dell'Italia (Triveneto, Emilia Romagna e Marche) con l'Unione Europea, e risulta evidente che l'area faentina ha, nel sistema formativo e della ricerca, due punti di forza che meritano di essere valorizzati a favore dell'economia locale. In particolare, essi possono giocare un ruolo di volano tecnologico, sia incrementando il livello innovativo dell'industria del comprensorio, sia attirando o sviluppando nuove realtà imprenditoriali.

Da un'indagine presso gli operatori locali sono emersi alcuni punti di interesse:

- la generale necessità di informazione, non solo sull'attività dei centri di ricerca, ma soprattutto sull'uso di materiali nuovi, in particolare di tipo ceramico, in vari campi;
- collegata all'informazione, vi è la necessità di formazione che nasce su aspetti molto specifici dell'attività di singole imprese;
- le imprese del settore ceramico hanno evidenziato, in particolare, il ritardo nell'attivare in Italia una collaborazione industria-ricerca.
- le problematiche ambientali rappresentano un'esigenza che interessa trasversalmente tutte le imprese, sia quelle ceramiche (industriali ed artigiane), sia quelle di altri settori.
- molto diffusa appare la necessità di disporre di strutture per la certificazione, riconosciute all'estero;
- collegato alla certificazione è il problema della disponibilità di attrezzature e strumenti di prova e analisi. E' emersa con chiarezza la necessità di superare una visione particolaristica del problema, per puntare ad una messa in comune delle apparecchiature disponibili nell'area;
- di carattere trasversale è anche il problema del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per risolvere i problemi prima citati. Fondamentali appaiano, in questo caso, sia l'informazione sulle possibilità esistenti, ad esempio, a livello comunitario, sia la collaborazione fra gli operatori localizzati nell'area, al fine di evitare duplicazioni e raggiungere quel livello di massa critica che le singole imprese non possono raggiungere da sole.

8.9.5 Proposte organizzative ed operative per il caso di Faenza

L'area del Parco
Scientifico e Tecnologico
a Faenza

pag.

341

Dall'esame dei fattori strutturali presenti nell'area faentina, appare evidente la divaricazione esistente tra un sistema della ricerca e della formazione, orientato positivamente verso l'eccellenza nel campo dei materiali avanzati (in particolare ceramici), ed un sistema industriale sostanzialmente ancorato ad attività tradizionali.

Nonostante questo, di fatto, la bilancia sembra propendere a favore di alcuni punti di forza attorno ai quali è possibile costruire una proposta.

Questi punti di forza sono rappresentati dall'immagine di Faenza, dal livello del sistema formativo e di ricerca, da una buona disponibilità degli operatori economici locali e delle loro associazioni a discutere e a mobilitarsi su iniziative di valore strategico.

Questo rende, infatti, possibile pensare alla realizzazione di un parco scientifico, secondo il modello del Polo Scientifico e Tecnologico (PST), specializzato settorialmente. Tale impostazione deve, tuttavia, tener conto delle attività ceramiche più tradizionali (piastrelle e artiginato artistico), che rappresentano il punto di forza dell'immagine di Faenza nel mondo, nonché delle attività non ceramiche.

Di conseguenza, la proposta punta alla realizzazione di un polo inteso, in primo luogo, come centro di coordinamento tra i soggetti presenti nell'area. Tale iniziativa non si deve, tuttavia, configurare come un doppione di strutture già esistenti, le quali possono, per contro, dare il loro contributo alla realizzazione del PST o diventarne lo strumento privilegiato di azione.

In seconda battuta, il PST di Faenza dovrà agire come centro di progettazione di iniziative comuni finalizzate ad interventi non solo nell'ambito stretto delle attività ceramiche, ma estesi ad altre attività presenti nell'area.

Obiettivo generale del PST faentino deve essere l'innescio di un sistema di relazioni fra gli attori presenti nell'area, al fine di creare quel sistema di causazione circolare che è alla base del successo delle principali aree ad alta tecnologia oggi esistenti a livello mondiale.

Gli **obiettivi specifici** possono essere individuati in:

- incremento della collaborazione fra gli attori presenti sul territorio, facendo aumentare il grado di cross-fertilization del sistema.
- valorizzazione di alcuni punti di forza presenti nell'area, in particolare le attività di ricerca, attraverso il sostegno al trasferimento tecnologico.
- sostegno all'innovazione, in particolare nelle PMI, ed alla creazione di nuove imprese innovative.
- attrazione nell'area di operatori nazionali ed internazionali (imprese o istituzioni) attivi nei settori a tecnologia avanzata (marketing territoriale).

Da un punto di vista operativo il Polo Scientifico e tecnologico di

Faenza non è concepito per svolgere un'attività di coordinamento esecutivo, ma per effettuare operazioni di:

- informazione ai partecipanti, ai soggetti istituzionali e all'esterno;
 - ideazioni di strategie, di nuove iniziative e di progetti da realizzare all'interno del Polo;
 - progettazione esecutiva delle iniziative e dei progetti suindicati;
 - promozioni delle iniziative già in corso e di quelle nascenti (marketing territoriale);
- attraverso una serie di azioni tra le quali:
- la creazione di un centro servizi integrato, a sostegno delle imprese che vogliono inserirsi in mercati nuovi, o iniziare a produrre materiali ceramici avanzati, o utilizzare materiali innovativi;
 - la realizzazione di un sistema di informazione attiva ed efficace;
 - il collegamento stabile tra le imprese ed il sistema formativo locale (superiore ed universitario), al fine di definire percorsi formativi specifici ritagliati sulle esigenze delle imprese;
 - l'indagine sulle esigenze di certificazione delle imprese dell'area, al fine di proporre la realizzazione di un centro locale di certificazione o di stabilire legami operativi con strutture già esistenti;
 - l'indagine sulla disponibilità di apparecchiature di prova e test presso imprese e istituzioni pubbliche, al fine di realizzare un repertorio sulle disponibilità locali di questo tipo di apparecchiature e dei servizi connessi.

8.10 La stazione e il nuovo scalo merci

Lo spostamento dello scalo merci lungo il tratto ferroviario Faenza-Ravenna consente il recupero di una grande area a fianco della Stazione.

Il trasferimento dello scalo merci si integra in modo coerente con il sistema produttivo di nuovo impianto e con le infrastrutture viarie limitrofe.

La trasformazione della vecchia area dello scalo merci viene invece inquadrata in un'operazione complessiva di riordino del "complesso stazione", tesa a ripristinare collegamenti ciclabili e pedonali in grado di attutire la frattura generata dalla ferrovia.

Il progetto prevede, in tale area, la realizzazione di circa 30.000 mc. e la cessione obbligatoria di uno standard per parcheggio, pari a 30 mq. per abitante, per la creazione di un grande spazio di sosta a ridosso della stazione.

Le regole della trasformazione dettano, oltre all'importante costruzione del parcheggio in una zona quanto mai nevralgica,

Aree occupate dall'attuale scalo merci: ipotesi di utilizzo (proposta "Metropolis")

pag. 342

alcuni indirizzi tali da rendere di preminente interesse pubblico l'iniziativa, quali:

- lo spostamento della stazione delle corriere, per favorire l'interscambio ferro-gomma e ripristinare conseguentemente l'area attualmente occupato a ridosso delle mura (il parco delle mura);
- la realizzazione di una struttura ricettiva (quale, ad esempio un albergo);
- lo studio finalizzato al ripristino della continuità ciclabile, con la realizzazione di un sottopasso attrezzato, da via Masaccio a via Scalo Merci;
- lo sfondamento del sottopasso di servizio ai binari fino a via Filanda Nuova, in modo da creare un nuovo ingresso alla stazione prospiciente la nuova direzione della espansione nel quartiere centro nord.

Questo nuovo fronte consente, per coloro che provengono dalla direzione nord, di evitare l'attraversamento di Faenza e di trovare con estrema facilità spazi di sosta idonei.

Obiettivo del PRG è quello di creare continuità fra parti di città che, a seguito di interventi del passato, sono oggi fortemente penalizzate.

- la riqualificazione dell'intera area della stazione. La trasforma-

9.1 Le nuove regole: i patti operativi

Il piano individua nuove forme di collaborazione fra soggetto pubblico e soggetto privato mediante procedure trasparenti e regole definite.

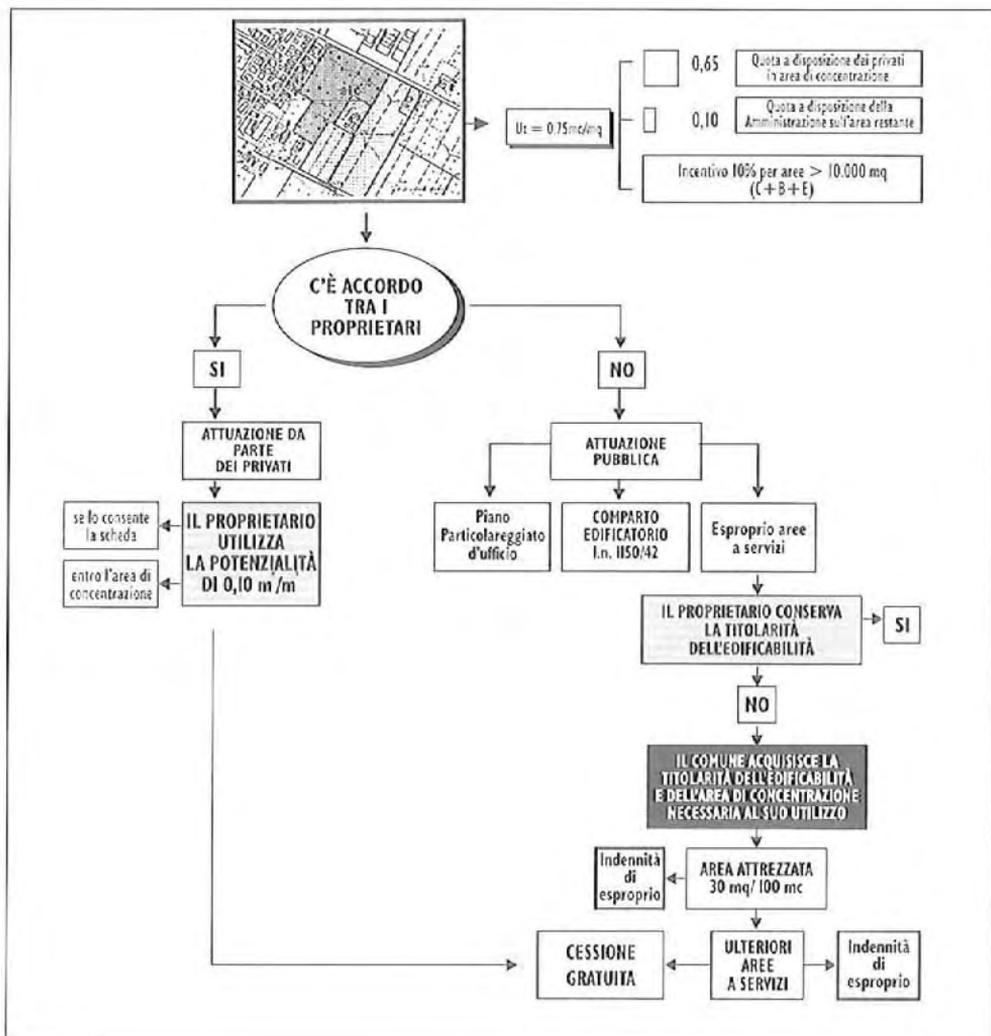
Il progetto, in ottemperanza degli indirizzi assunti, ipotizza un grande sistema connettivo di servizi pubblici, importanti progetti di riqualificazione urbana e nuovi interventi che provocheranno simultanee conseguenze sociali ed economiche.

Senza compromissione alcuna, ma con il realismo necessario, che porta a confermare la procedura espropriativa solo in casi limitati, i soggetti privati parteciperanno alla costruzione del sistema dei servizi, in quanto saranno messi in condizione di scegliere fra diverse alternative, in grado comunque di rispettare il progetto e gli obiettivi del piano:

- la cessione dello standard nell'ambito di intervento;
- la cessione dello standard a distanza;
- la eventuale monetizzazione dello standard, in casi particolari.

Tutto questo, in un articolato sistema di incentivi residenziali, volumetrici e di utilizzo delle aree, per garantire sempre una dotazione minima di servizio in funzione diretta dell'insediamento.

Fin dal primo articolo della NdA si manifesta questo obiettivo: **“Le finalità del PRG, illustrate nella Relazione Generale consistono, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate, al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio. La Relazione Generale costituisce strumento ermeneuticamente rilevante per l'applicazione del PRG e delle presenti norme.”**



Zone miste residenziali pubbliche - private art. 12.4 delle MdA

E' questo un indirizzo molto chiaro, da utilizzare anche ai fini interpretativi, nella fase di gestione del piano.

Le aree dove si esplicita maggiormente questa collaborazione fra pubblico e privato nell'attuare le trasformazioni sono:

- le zone miste pubbliche-private

Sono quelle aree ubicate in isolati in via di consolidamento e che sono chiamate, nel nuovo assetto urbanistico ipotizzato dal PRG, ad essere in parte funzionali al sistema dei servizi pubblici. In queste zone l'indice territoriale previsto dal Piano Regolatore è di 0,75 mc/mq., in sintonia con l'art. 38 della vigente LUR.

La trasformazione urbanistica di queste aree, proprio per garantire la congruenza dell'assetto territoriale, è disciplinata da specifiche schede, che, in relazione alla peculiarità del sito,

individuano:

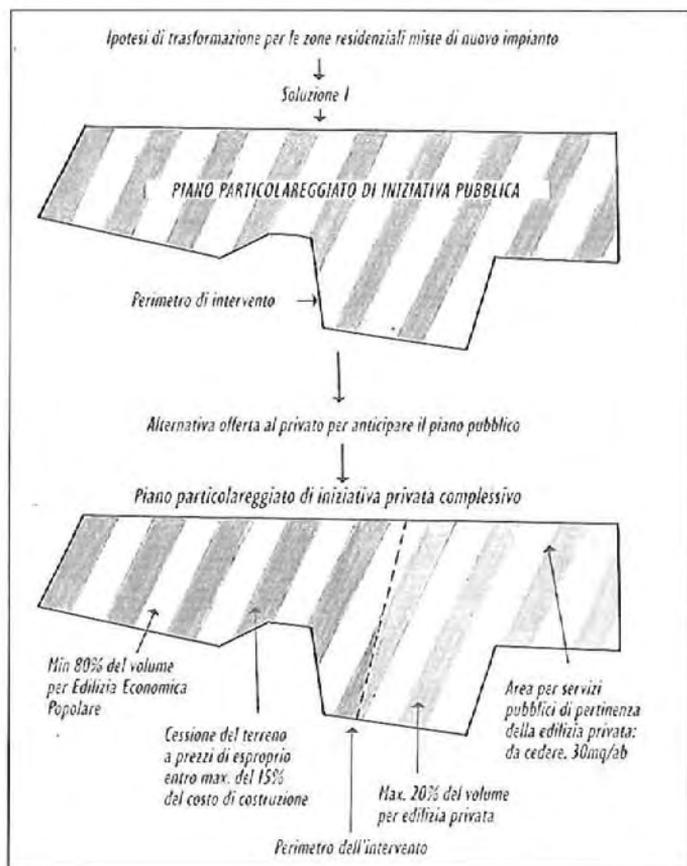
- la zona in cui concentrare l'edificato nella misura di 0,65 mc/mq. da parte del privato;
- la rimanente area, da cedere al Comune, attrezzata però nella misura di 30 mq/100 mc di volume massimo ammissibile;
- l'utilizzo da parte del Comune di una volumetria di 0,10 mc/mq, da collocare nell'area pubblica per finalità anche residenziali

Al privato viene concessa l'opportunità di utilizzare anche il residuo indice di 0,10 mc/mq nel caso di cessione gratuita della rimanente area.

In alcuni casi, l'area di concentrazione dell'edificato può sensibilmente oscillare senza alterare minimamente il disegno del piano. In questi casi, prestabiliti dalle schede, l'edificato può essere esteso su una superficie più vasta (con tipologie edilizie più rade) e l'area così sottratta ai servizi può essere oggetto di cessione a distanza.

- le zone residenziali miste di nuovo impianto

In linea generale le **nuove grandi zone** residenziali vengono trasformate con **piani di iniziativa pubblica**, con indice territoria-



le di 0,9 mc/mq.

Nell'ottica, però, di promuovere soluzioni concordate, condivise, in un coerente disegno urbanistico, è data facoltà ai soggetti attuatori privati di anticipare il piano di iniziativa pubblica mediante la presentazione di uno schema di inquadramento operativo, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che preveda:

- una volumetria non inferiore all'80% da riservare all'edilizia economica e popolare convenzionata, agevolata e sovvenzionata
- una volumetria non superiore al 20% da riservare all'edilizia privata
- la realizzazione e cessione pubblica dei servizi pubblici di pertinenza della edificazione privata
- il trasferimento in proprietà al Comune delle aree da riservare all'edilizia di tipo economica e popolare, e relativi servizi di pertinenza, verso un corrispettivo da determinare ai sensi delle vigenti leggi di esproprio e comunque non eccedente il 15% del costo di costruzione, così come definito ai sensi dell'art. 6 legge 28/1/77 n. 10.

L'utilizzo di questa opportunità implica, che l'area verrà trasformata con un progetto di iniziativa pubblica e uno di iniziativa privata.

- le zone da trasformare per servizi

Sono quelle aree che, pur rientrando nel progetto organico dei servizi pubblici (e quindi sono aree pubbliche), possono essere interessate marginalmente da quote di edificabilità, senza pregiudicare la fruibilità del servizio che sono chiamate a garantire. Essendo servizi pubblici tali aree possono essere espropriate integralmente o parzialmente.

Proprio per agevolare l'attuazione concertata di tali aree, in alternativa all'esproprio, una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte deve essere ceduta gratuitamente al Comune, attrezzata.

La trasformazione delle aree a servizi è disciplinata da apposite schede che evidenziano, in funzione della particolare situazione urbanistica in modo specifico:

- le aree di possibile concentrazione dell'edificato e le eventuali oscillazioni;
- le aree da cedere gratuitamente;
- i tipi di servizio richiesti;
- le destinazioni d'uso specifiche;
- il regime delle aree: pubbliche, private, d'uso pubblico.

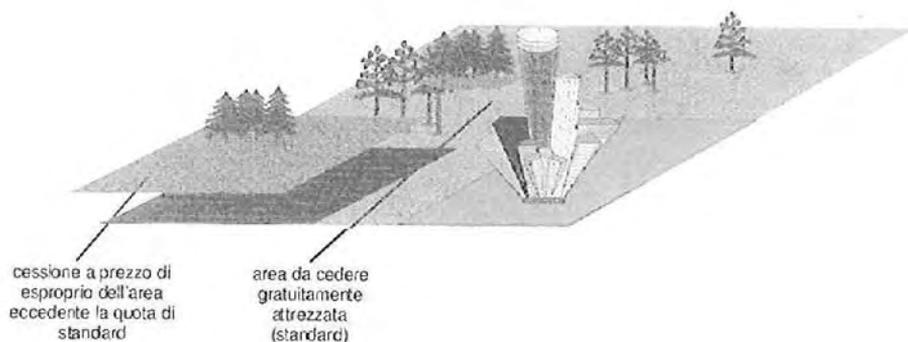
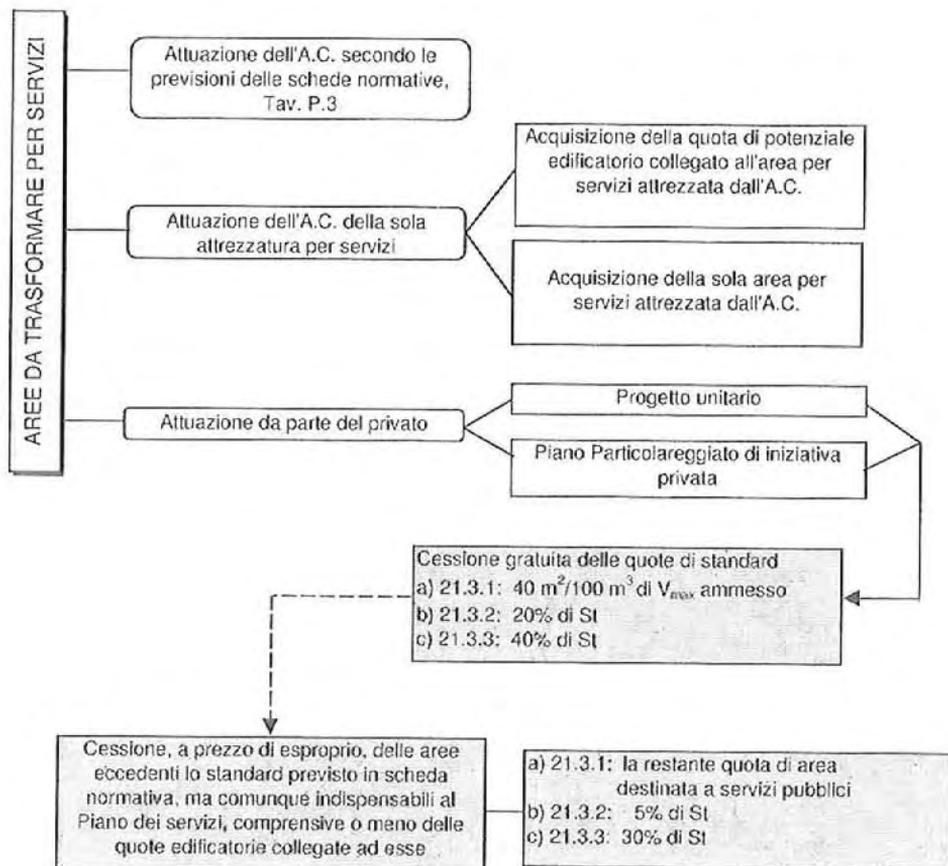
In funzione della particolare ubicazione di tali aree a servizi, il piano specifica quali debbano essere le funzioni prevalenti da collocare nell'area di concentrazione dell'edificato.

Ne risulta la seguente suddivisione:

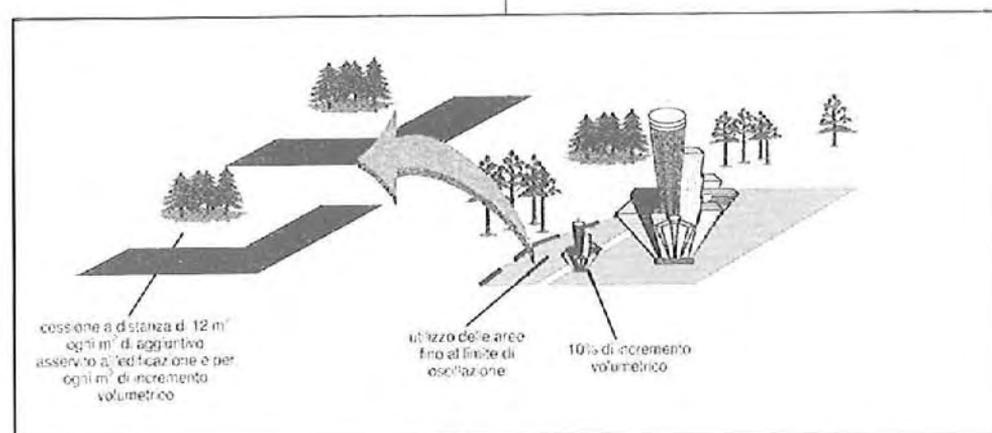
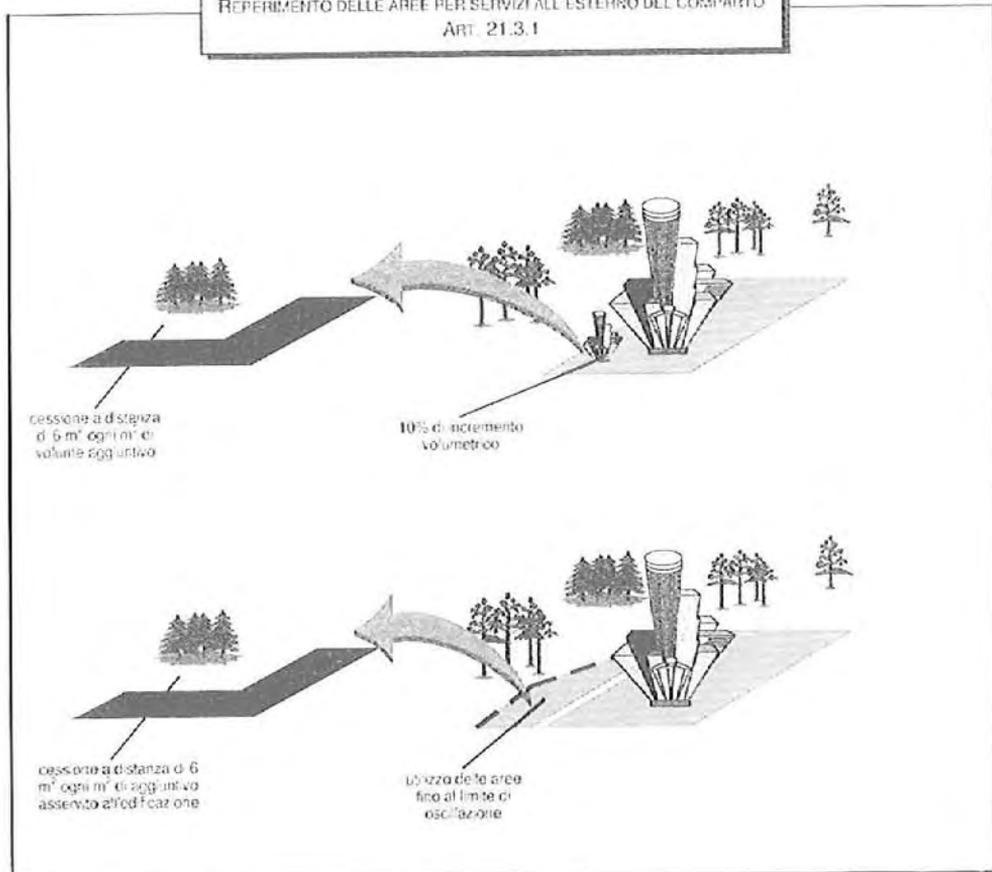
A) Prevalentemente residenziali:

Sono quelle aree a servizi in cui risulta compatibile la residen-

AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI ART. 21



AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI ALL'ESTERNO DEL COMPARTO
ART. 21.3.1



za nell'area di concentrazione dell'edificato.

L'indice di edificabilità di tali aree (nel caso di utilizzo privato) è di 0,65 mc/mq. ST, da concentrare nel 40% dell'area, salve diverse indicazioni delle schede che generalmente individuano l'area di concentrazione.

L'area rimanente va attrezzata e ceduta nella misura di 40 mq. su 100 mc. inoltre quella eccedente viene acquisita a valori d'esproprio.

In alcuni casi specifici vengono poi individuate due opportunità a cui il privato può accedere:

a1 Il volume può essere incrementato del 10% a condizione che, per ogni mc. di volume aggiunto, venga ceduta all'esterno con il metodo dello standard a distanza, un'area per servizi, non attrezzata, di 8 mq.

a2 Conseguentemente all'opportunità sopra evidenziata, l'area pubblica può essere ridotta (fino al limite indicato nella scheda) facendo fronte ad ogni mq. tolto di area a servizi con la cessione all'esterno di 8 mq.

B) Prevalentemente produttive:

Sono quelle aree a servizi in cui risultano compatibili le attività produttive nell'area di concentrazione dell'edificato.

L'indice di utilizzazione di tali aree (nel caso di interventi privati) è $UF = 0,40 \text{ mq./mq.}$, da concentrare nel 75% dell'area fatte salve diverse indicazioni delle schede.

L'area rimanente (per il 20%) va attrezzata e ceduta al Comune mentre l'ulteriore 5% viene acquisito a valori di esproprio.

C) Prevalentemente per servizi privati:

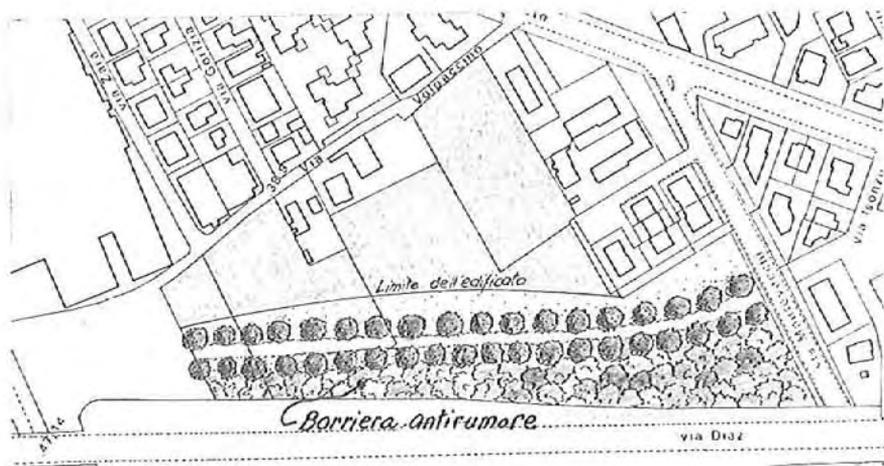
Sono quelle aree che, per la particolare posizione urbanistica, (inserimento nel parco fluviale o vicinanza al parco sportivo) possono essere compatibili, se ad edificabilità contenuta, con i servizi di cui al punto b1 dell'art. 3, oltre agli esercizi pubblici e ad una quota di residenza, che non deve superare il 70% del volume ammesso.

L'indice di edificabilità di tali aree (nel caso di utilizzazioni private) è di 0,30 mc/mq. ST, da concentrare nel 30% dell'area. L'indice, non particolarmente elevato è dovuto al fatto che tali aree si trovano in zone particolarmente delicata del territorio comunale, tali da escludere insediamenti più idonei.

L'area rimanente (70%) va attrezzata e ceduta al Comune nella misura del 40% dell'intera superficie considerata nella scheda e l'ulteriore area viene acquisita a valori di esproprio.

AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI

Scheda esplicativa di possibile utilizzo dell'area



 area di concentrazione dell'edificato

 area per servizi pubblici di quartiere:
parco pubblico densamente alberato con pista ciclabile attrezzata

- Indice di fabbricabilità territoriale: m^3/m^2 St 0,65

Incentivo n°1:

- Nel caso di progetto esecutivo unitario di iniziativa privata esteso a tutte le proprietà il volume massimo può essere incrementato del 10%. Ad ogni m^3 di volume aggiunto dovrà essere ceduta all'esterno $6 m^2$ di area per servizi.

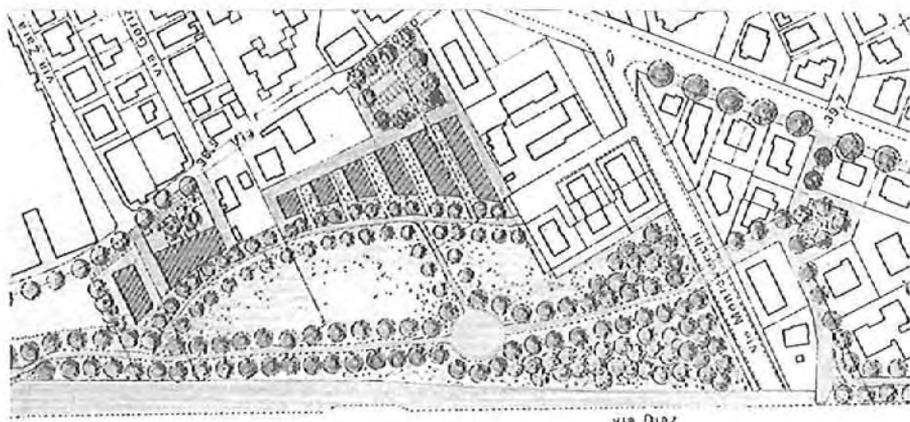
Prescrizioni:

- Progetto unitario con successiva concessione edilizia convenzionata (A) (♦)
- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Altezza massima 4 piani abitabili (max 12 m)
- Accesso al comparto da Via Volpaccino
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti la circonvallazione dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale
- L'area a verde prospiciente la circonvallazione deve essere progettata con funzione di barriera anti-rumore
- Descrizione sommaria delle opere pubbliche da realizzare:
 - pista ciclo-pedonale all'interno dell'area a verde con ingresso su Via Isonzo ed attraversamento a raso di Via Montevocchi;
 - parcheggio di uso pubblico da realizzare all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato (min $5 m^2/100 m^3$)

A: L'area dovrà essere trasformata nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 24 dello NdA: Norme di tutela ambientale, paesaggistica e sviluppo del verde.

- ♦: Ulteriore incentivo volumetrico del 10% (da aggiungere al volume massimo già incentivato) a condizione vengano rispettate le seguenti regole:
 - consultazione per un contributo all'idea sulla progettazione (art. 31.3.4)
 - Bio-edilizia (art. 31.3.1)
 - Estensione degli elementi naturali (art. 31.3.5)

AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
Scheda esplicativa di possibile utilizzo dell'area



Quadro di riferimento normativo:

- Superficie territoriale	m ²	30.000 circa
- Area di concentrazione dell'edificato (desumibile graficamente)	m ²	14.000 circa
- Volume ammesso nell'area di concentrazione $30.000 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2 =$	m ³	19.500 circa
- Parcheggio di uso pubblico all'interno dell'area di concentrazione $5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$	m ²	975
- Indice di edificabilità fondiaria reale $\text{m}^3 19.500 : (\text{m}^2 14.000 - \text{m}^2 975)$		1,50 m ³ /m

Incentivo n° 1

Incremento indice di fabbricabilità del 10% e contestuale cessione di 6 m² di area esterna per ogni m³ di volume aggiunto
 $\text{m}^3 19.500 \times 10\% = 1.950 \text{ m}^3$ derivanti dall'incentivo
 $\text{m}^3 1.950 \times 6 \text{ m}^2 = 11.700 \text{ m}^2$ di area esterna da cedere non attrezzata

Incentivo n°2

Incremento indice di fabbricabilità del 10% a condizione vengano rispettate le regole B + C + E dell'art. 31 delle Nda

Disciplina delle aree pubbliche:

- Aree per servizi pubblici previste dal PRG	m ²	16.000 circa
- Aree da cedere gratuitamente e attrezzate, al Comune $\text{m}^3 19.500 \times 40 \text{ m}^3/100 \text{ m}^3$	m ²	7.800 circa

Per le rimanenti superfici pubbliche pari a m² 8.200 (16.000 - 7.800) si possono avere le seguenti opzioni:

- 1) Acquisizione da parte del Comune, preventiva all'intervento di trasformazione, previa corresponsione del prezzo di esproprio di terreno privo di indice di edificabilità
- 2) Cessione gratuita (eventualmente da integrare) a fronte dell'utilizzo dell'incentivo n° 1

9.2 I servizi dove servono: lo standard a distanza

Il progetto dei servizi pubblici, tenuto conto che Faenza è dotata già dal 1978 di un piano dei servizi articolato per quartieri, è stato effettuato nel pieno rispetto della legge urbanistica regionale, analizzando i reali bisogni della comunità faentina e seguendo precisi indirizzi strategici:

- il potenziamento dei servizi già esistenti
- l'aumento delle relazioni fra i servizi attraverso il potenziamento dei collegamenti.

Si ritiene opportuno richiamare il quadro normativo della L.U.R. n. 47/78 e modifiche di riferimento:

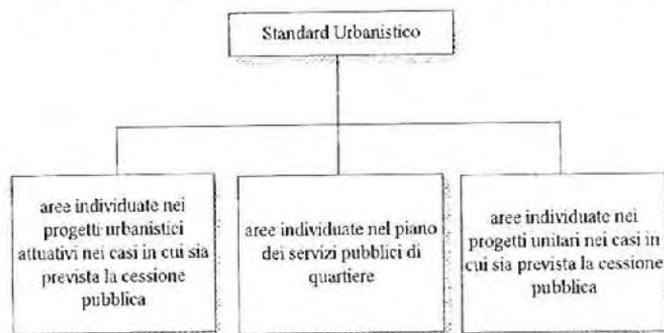
art. 13 *L'individuazione, attraverso un piano dei servizi articolato per quartieri, delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, nel rispetto degli standard di cui all'art. 46 della presente legge, nonché la specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale.*

art. 46 *La dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici per insediamenti residenziali è di 30 mq. per abitante teorico*

- *Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali la dotazione minima, ad esclusione delle sedi varie, è di 100 mq. di spazio pubblico ogni 100 mq. di superficie di pavimento*
- *Per i nuovi insediamenti produttivi la dotazione minima, ad esclusione delle sedi varie, è del 15% dell'area*

Sempre come norma generale, l'art. 46 prevede che il PRG possa consentire il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal piano dei servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Modalità di quantificazione dello standard urbanistico:

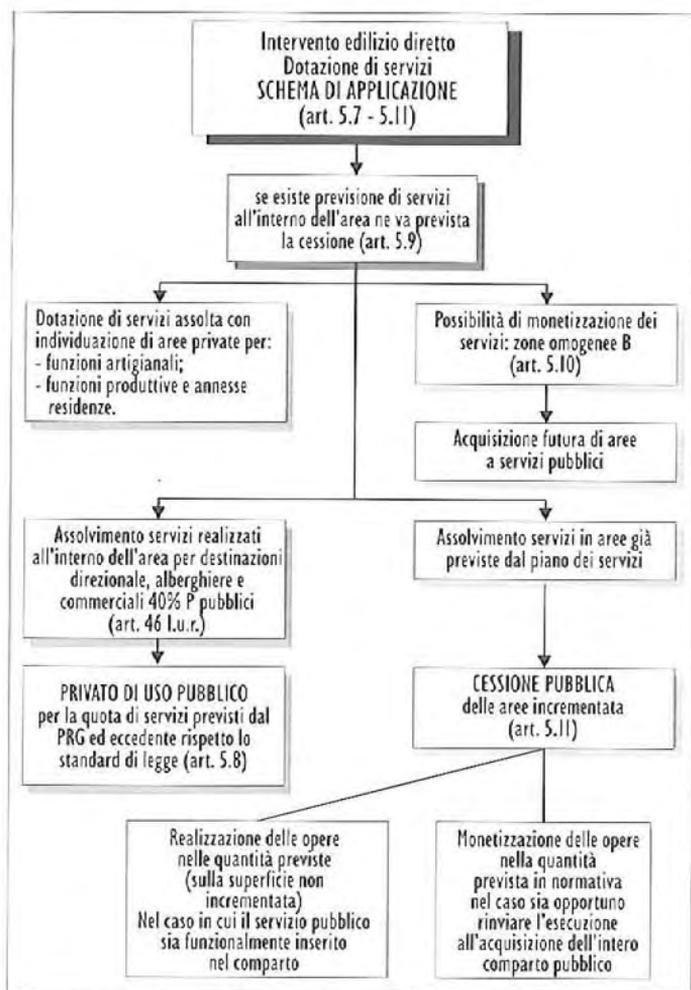


Sempre l'art. 46 della L.R. 47/78 e modifiche prevede che il PRG, nelle zone B, possa prevedere la **monetizzazione integrale** dello standard, destinando le somme all'attuazione del piano dei servizi.

Il progetto dei servizi pubblici, partendo dal piano dei servizi del '78, è stato effettuato nel rispetto dei punti sopracitati della legge regionale, articolandolo nei 5 quartieri faentini.

Lo standard urbanistico è rappresentato, nel progetto dei servizi, dalle aree pubbliche da acquisire al patrimonio comunale, sulle quali sono state fatte specifiche considerazioni progettuali; tali aree sono:

- le aree individuate graficamente come servizio pubblico nelle tavole di progetto del PRG;
- le aree definite dalle singole schede d'intervento o dalle speci-



fiche norme di zona.

La quantificazione dei servizi pubblici è stata effettuata su questi presupposti.

Occorre far presente, però, che, in caso di **variazione del carico urbanistico**, anche nel caso di intervento edilizio diretto, è necessario comunque dotare l'area di una quota di servizi in funzione del tipo di insediamento.

La dotazione non è mai necessaria nella zona omogenea A (centro storico), che può accogliere tutte le funzioni previste dalle norme senza incrementare conseguentemente la dotazione di servizi.

L'intervento edilizio diretto, da attuarsi con concessione edilizia, è ammesso solo laddove siano esistenti, ed abbiano consistenza a sostenere anche lo specifico fabbisogno indotto dal nuovo o diverso peso insediativo, le **dotazioni di parcheggio** (o di altre spazi se ritenuti più idonei) sulla scorta dei seguenti parametri:

A) funzione abitativa ecc.....	0,2	mq./l	mq. SUL
b1) funzioni di servizio ecc.....	1	mq./l	mq. SUL
b2) funzioni direzionali ecc.....	1	mq./l	mq. SUL
b3) funzioni commerciali ecc.....	1,5	mq./l	mq. SUL
b4) funzioni artigianali ecc.....	0,15	mq./l	mq. SUL
C) funzioni produttive ecc.....	0,15	mq./l	mq. SUL
D) funzioni agricole ecc.....	0,0	mq./l	mq. SUL
E) funzioni alberghiere ecc.....	1	mq./l	mq. SUL

La tabella indica, che, nel caso di incremento del carico urbanistico, considerato l'equilibrato assetto insediativo, ci si trova di fronte alla fattispecie prevista dalla LR n. 47/78 e modifiche: vale a dire ci si trova di fronte ad un intervento di particolare interesse.

Per assolvere alle quote di servizi l'interessato può **offrire spazi privati aperti all'uso pubblico**, da reperire all'interno dell'area di intervento, oppure **cedere aree già destinate a servizi pubblici dal PRG**; lo spazio da riservare all'uso pubblico all'interno della proprietà deve essere localizzato, progettato e costruito con gli stessi criteri degli spazi pubblici quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto dal PRG un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria l'area per la esecuzione di tale opera in relazione alla quantità di servizi che l'intervento edilizio genera. L'ulteriore area per il razionale funzionamento del servizio pubblico al PRG dovrà essere acquisito dalla Amministrazione Comunale.

Il ragionamento che sta alla base di tale proposta si fonda sulla validità del Piano dei Servizi che, se attuato, assolve totalmente alle esigenze di qualità e quantità dei servizi pubblici.

Il privato sceglie quindi, in via alternativa, fra cedere lo standards a distanza oppure garantire la previsione di servizi privati di uso pubblico dentro la proprietà.

La monetizzazione (alternativa alla cessione a distanza dello

standards), ammessa nelle zone B, è utile alla attuazione del Piano dei Servizi.

Salvo quanto diversamente disciplinato dalle specifiche norme di zona, per disciplinare in via generale la cessione di aree al di fuori di quella di intervento, in tutti i casi in cui ciò è consentito dal PRG, si prevedono i seguenti parametri:

- Nel centro urbano perimetrato
la cessione di area per servizi pubblici
è incrementata: solo area x 3
- All'interno del centro urbano perimetrato
la cessione di aree poste in fasce di
rispetto stradale, fasce di tutela del
cimitero del capoluogo, fasce fluviali per
una profondità fino a 20 mt. dal piede del-
l'argine, la cessione di area per servizi
pubblici è incrementata: solo area x 4
- La stessa regola vale, per la fascia flu-
viale, anche per il tratto sinistro del
fiume, fuori dal centro, da Errano fino
al depuratore di Formellino, previa
approvazione di un progetto di fattibilità
redatto dal Comune. solo area x 6
- All'esterno del centro urbano perimetrato
la cessione di area per servizi pubblici
è incrementata solo area x 6

Il ragionamento urbanistico che sta alla base di questo criterio deriva dalla considerazione che, all'interno del comparto di intervento, un'area attrezzata esplica i suoi effetti di servizio per l'insediamento anche se è di dimensioni modeste.

Quando l'area viene ceduta all'esterno, il livello urbanistico cambia. Ad esempio, un verde pubblico esplica la funzione di servizio, anche se di dimensioni ridotte, se è annesso ad un piccolo insediamento; se invece diventa un verde di quartiere il livello quantitativo anche in termini di fruibilità, è totalmente diverso.

L'area sarà tanto più grande quanto più ci si allontana del centro e, per le dimensioni, va tenuto in conto se l'area è un servizio pubblico vero e proprio, oppure se costituisce una fascia di tutela ecologica, che è sempre un servizio, ma con altre finalità.

Attraverso l'originalità di tali strumenti l'Amministrazione raggiunge l'obiettivo, disatteso in passato, di realizzare quote considerevoli di standard, mettendo in gioco le trasformazioni edilizie.

Per concludere, è necessario evidenziare che, in molti casi, specie nelle aree esterne al capoluogo, gli spazi di servizio previsti dal PRG (ma non quantificati nello standard) vanno assoggettati all'uso pubblico che dovrà stabilire le modalità di utilizzo dell'area con particolare riguardo alla gestione che dovrà essere po-

sta a carico del privato.

Tale soluzione consente di contenere e limitare l'onere per la gestione dei servizi, specie quando sono esterni al capoluogo.

9.3 Le nuove trasformazioni urbanistiche

Il piano regolatore si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata, progetto unitario o piano urbanistico esecutivo, nonché progetti pubblici.

Il progetto unitario e il piano esecutivo sono riservati alle aree da trasformare più consistenti.

Per alcune categorie di interventi, effettuate specifiche valutazioni, sono stati confermati in toto le norme, i parametri e ogni altro indice già definiti dal precedente Piano; la volontà è quindi quella di concludere gli interventi, in quanto compatibili con il nuovo assetto urbanistico, secondo le regole già assegnate.

Le aree interessate riguardano:

- 1) Gli ambiti oggetto di varianti specifiche che restano disciplinati dalle di PRG '80, ivi compreso tutte le prescrizioni, gli indici, i parametri e le relative modalità di computo di superficie e volume.
- 2) Le aree disciplinate da concessioni edilizie, rilasciate successivamente al 1 giugno 1986 ed aventi ad oggetto sistemazioni preventive ai sensi dell'art. 11 bis NTA PRG '80 che continueranno ad essere disciplinate sotto ogni profilo dalle suddette sistemazioni, in conformità al PRG '80, sino ad un anno dalla data di approvazione del presente PRG. Anche in questo caso valgono per ogni aspetto le norme del PRG '80.
- 3) Le aree oggetto di piani particolareggiati adottati prima della data di adozione del presente PRG che sono disciplinate del PRG '80 e da detti strumenti, sempre che gli stessi siano approvati entro 2 anni dalla adozione del PRG data ed attuati nel rispettivo termine di validità.
- 4) Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) che continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino alla scadenza del decimo anno successivo dalla data di trascrizione nei Registri immobiliari della convenzione o dell'atto d'obbligo; in caso di piani PEEP detto termine è quello di 18 anni dall'approvazione del piano.

Uno degli obiettivi del PRG è quello di favorire le trasformazioni in un'ottica di unitarietà dell'intervento.

Il PRG ipotizza, in sintesi, tre tipologie di interventi; il progetto unitario, il piano particolareggiato privato e il piano particolareggiato pubblico.

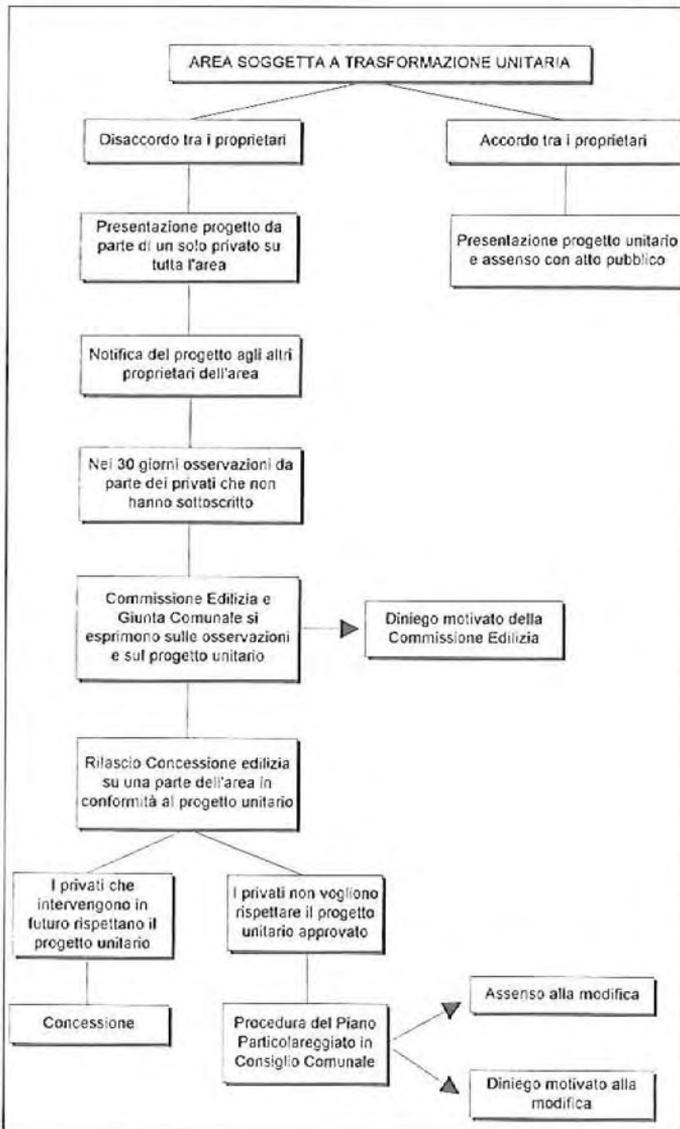
Inoltre in alcune aree, al fine di agevolare le trasformazioni è prevista la realizzazione di uno schema di inquadramento opera-

tivo (SIO) al fine di schematizzare le principali linee urbanistiche di progetto.

Gli interventi, previsti e disciplinati dalle schede normative e da realizzare in un ambito territoriale per cui le schede medesime prescrivono il progetto unitario, sono attuati a mezzo della concessione convenzionata di cui all'ultimo comma dell'art. 28 L.R. 7.12.1978 n. 47, come sostituito dall'art. 22 L.R. 29.3.1980, n. 23, ovvero previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito territoriale soggetto appunto a progetto unitario. Ove detto ambito territoriale comprenda diverse proprietà, il primo interven-

S.I.O. Schema di
inquadramento operativo
Simulazione a carattere
esemplificativo

pag. 343



to attuativo può essere assentito a mezzo di concessione convenzionata solo alla duplice condizione che sia presentato assieme al progetto delle opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente il progetto unitario, relativo all'intero ambito, e che quest'ultimo sia assentito, su conforme parere della Commissione Edilizia, contestualmente a quello afferente il primo intervento. Il progetto unitario deve essere corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, la Giunta Comunale provvede, con propria deliberazione, in ordine tanto alla domanda di concessione edilizia convenzionata quanto, su conforme parere della Commissione Edilizia, sul progetto unitario. Il titolo è notificato agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia convenzionata solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.

In questo modo è sempre assicurata la possibilità di attuare la trasformazione, con l'avvertenza, però, che la valutazione sulla fattibilità del primo intervento deve tenere conto del fatto che la potenzialità edificatoria massima, ancorchè determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto o dalle schede normative, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

Per facilitare ulteriormente la trasformazione delle aree l'organo comunale competente può, senza penalizzare il disegno e la conformazione urbanistica, permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di pertinenza di edifici ed impianti esistenti nonchè di terreni marginali non strettamente funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 20% della superficie territoriale dell'area di intervento. Le aree così scorporate assumono destinazione a verde privato; per ogni costruzione esistente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ed un ampliamento massimo di mq. 50 di Sul (sono ammessi gli accorpamenti di Sul in ampliamento).

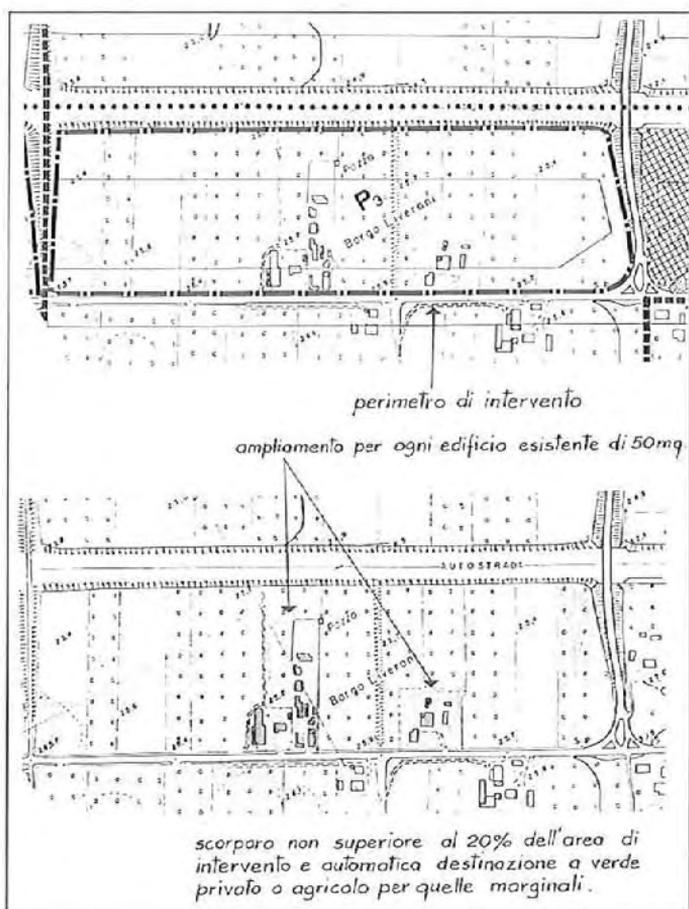
Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa, a condizione comunque che la diversa soluzione non com-

porti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano maggiore consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso.

Se la trasformazione unitaria avviene con **piano particolareggiato di iniziativa pubblica** la procedura è quella prevista dalla LUR. Tale procedura prevede l'approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio Comunale; successivamente il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati, un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato: qualora i proprietari non presentino nulla, il Comune avvierà l'espropriazione, ove non sia possibile l'accordo bonario.

Anche per gli interventi da attivare con piano particolareggiato di iniziativa privata il Comune deve attivarsi invitando o autorizzando, con deliberazione, i proprietari delle aree comprese nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.



Piano particolareggiato: ipotesi di trasformazione

Piano particolareggiato: ipotesi di scorporo di aree

Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, se ed in quanto preventivamente autorizzati, dovranno predisporre il progetto del piano, nonchè lo schema di convenzione.

Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere, all'interno di detti perimetri, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ai sensi della vigente legge urbanistica Regionale.

9.4 Gli incentivi per una maggiore qualità degli insediamenti

Un obiettivo, anzi il principale obiettivo del PRG, è quello di elevare ai massimi livelli la qualità degli insediamenti. Le norme tecniche di attuazione vanno lette e applicate in relazione a tale obiettivo prioritario.

Già le regole di base sulle trasformazioni assicurano un elevato livello qualitativo a cui tendere nella fase di gestione.

Per elevare la sensibilità sui temi emergenti, in un'ottica di ulteriori opportunità per il privato e in funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi (che possono essere applicati anche ad interventi parziali) a cui si può accedere qualora il progetto venga redatto in un'ottica di sperimentazione, di innovazione e riqualificazione.

Gli incentivi riguardano:

Bioedilizia (B)

- Bioedilizia: Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:
 - la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati)
 - per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per superfici vetrate ampie verso SUD EST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge
 - certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico.
 - Possibilità di non computare nel volume le verande o serre

solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUD-EST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato purchè con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto)

- Possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità max 2,50) volte a Nord e con effetto tamponone sui locali interni
 - Le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm.)
 - Spessore dei solai intermedi maggiore di 40 cm. (per isolamento acustico)
 - Pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno
 - Posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, del vento e dalla radiazione solare estiva)
 - Preferenza per la utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero cemento debolmente armati orientati
 - Abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per quelli interni posti al piano terra.
- Valorizzazione delle corti, cortili e aree di pertinenza: intervento dettagliato di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:
 - la rimozione delle strutture incongrue
 - la valorizzazione e il ridisegno del verde
 - l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto
 - la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.
 - la massima permeabilità del suolo.
 - Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie e baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.
 - Consultazione per un contributo di idee sulla progettazione: consiste nella presentazione alla Commissione Comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione totalmente indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno 3. Le valutazioni della Commissione edilizia come pure le proposte progettuali presentate saranno pubblicizzate con

Valorizzazione delle corti, cortili e aree di pertinenza (V)

Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)

Consultazione per un contributo di idee sulla progettazione (C)

le forme che il Comune riterrà opportune. (Se il progetto viene redatto dagli uffici tecnici comunali non si applicano le procedure di cui sopra)

Estensione degli elementi naturali (E)

• Estensione degli elementi naturali: **per le aree ricadenti nel territorio extraurbano** l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.

Per le aree ricadenti nel territorio urbano: fornitura e messa a dimora, all'esterno dell'area d'intervento (in zona indicata dal Comune), di 1 albero di alto fusto ogni 20 mq. di SUL derivante dall'incentivo.

Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 7 - aree a verde privato	Ampliamento Sul. del 5% (10+5=15%) previo progetto di qualificazione di tutta l'area a verde privato effettivo	B + V + R + E
Art. 10 - zone urbane consolidate residenziali miste	Ampliamento volumetrico del 20%	B + V + R + E
Artt. 11.2 - zone urbane consolidate produttive miste prevalentemente produttive, prevalentemente commerciali, integrate per servizi	La superficie a residenza può arrivare complessivamente al 20% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività	V + R + E
Art. 12.2.1 - zone di completamento a prevalenza residenziale	Ampliamento volumetrico del 10%	B + V + R + E
Artt. 11.6, 12.2.2 - attività produttive contrassegnate e zone di completamento a prevalenza produttiva	La superficie a residenza può arrivare complessivamente al 20% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività	B + V + R + E
Art. 12.3.1 - zone atipiche limitatamente a: APIDA-SARIAF-LIVERANI	Ampliamento volumetrico del 20%	B + C + E
Art. 12.3.3 - attività produttive dismesse o da dismettere	Ampliamento volumetrico del 10%	B + E

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 12.3.1 - zone atipiche limitatamente a: APIDA-SARIAF-LIVERANI	Ampliamento volumetrico del 20%	B + C + E
Art. 12.3.3 - attività produttive dismesse o da dismettere	Ampliamento volumetrico del 10%	B + E
Art. 12.4 - zone miste residenziali pubbliche - private	Ampliamento volumetrico del 10%	C (solo per aree > 10.000 m ²) + B + E
Art. 12.5 - zone residenziali miste di nuovo impianto	Ampliamento volumetrico del 20%	B + C + E
Art. 14.1 - Abitazioni agricole	Ampliamento indici del 10%	B+V + R + E
Art. 14 - zone agricole normali	maggiorazione dell' incremento per ogni successivo ettaro oltre i primi 5 ha nella misura di: - 30 m ² /ha per i servizi agricoli, aumentabili a 50 m ² /ha esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti; - 50 m ² /ha per le serre con strutture fisse	V + R + E
Art. 18.2, 18.3 - zone prevalentemente produttive e zone integrate per servizi	La superficie a residenza, può arrivare complessivamente al 10% della SuL esistente o di progetto e deve essere al servizio dell' attività	B
Art. 21 - aree da trasformare per servizi	Ampliamento indici del 10%	C (solo per aree > 10.000 m ²) + B + E
Art. 22 - ambiti di riqualificazione	- ampliamento indici del 10%; - per il commercio al dettaglio, ampliamento dell' indice del 10% (10+10=20%) con u.i. aventi Sv massima di 300 m ² . - per le funzioni di cui alla lettera A dell' art. 3, ampliamento dell' indice del 20% (20+20=40%)	B + V + R + E

Per l'applicazione della normativa sugli incentivi di cui agli articoli:

- 31.3.2 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)
- 31.3.3 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)

si definiscono di seguito le modalità operative in relazione alle singole zone urbanistiche al fine di delineare orientamenti omogenei riferiti ai contesti territoriali. Le modalità di applicazione sono da approfondire ed eventualmente da ridefinire sulla base della esperienza concreta nella fase di gestione del PRG o meglio nell'ambito della redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI DI CUI AGLI ARTICOLI 31.3.2 - 31.3.3 delle NdA

L'art. 31.3.2 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V) prevede:

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione e adeguamento delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc;

Si rinvia all'elaborato A - Relazione generale - il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

L'art. 31.3.3 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R) prevede:

La preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento.

L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali ed esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

Si rinvia all'elaborato A- Relazione illustrativa - il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

Si definiscono le seguenti modalità operative per l'applicazione della norma di cui ai due commi precedenti in relazione alle singole zone al fine di delineare orientamenti omogenei riferiti al contesto urbanistico. Le seguenti modalità di applicazione sono da approfondire sulla base dell'esperienza diretta nella fase di gestione del PRG o ancora meglio nell'ambito della realizzazione del Regolamento Edilizio.

Art. 7 Area a verde privato

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata del PRG

7 V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.

7 V2 Progetto dettagliato e ridisegno del parco alla scala minima di 1:200. Per valorizzazione dell'area verde si intende la messa in opera di un albero di alto fusto ogni 100 mq. oltre alla messa in opera di siepi autoctone sul confine.

7 V3 Per utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto va inteso il divieto di utilizzare l'asfalto o il battuto di cemento nelle nuove pavimentazioni

7 V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:

- recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
- strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
- insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

7 R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.

7 R2 Sostituzione dei manti di copertura in eternit o altri materiali anomali con elementi di laterizio previo eventuale adeguamenti dei coperti.

7 R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:

- tinteggiatura
- intonaci
- rivestimenti
- sistema di chiusura delle aperture
- cornicioni, riporti e apparati decorativi
- materiali incongrui con il contesto

Art. 10 Zone urbane consolidate residenziali miste

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

10 V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.

10 V2 Progetto dettagliato e ridisegno delle aree esterne alla scala minima 1:200. Per valorizzazione dell'area verde si intende, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 24, la messa in opera di siepi di confine nella misura di 1 arbusto ogni 50 mq. di S.F.

10 V3 Per utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto va inteso il divieto di utilizzare l'asfalto o il battuto di cemento nelle nuove pavimentazioni. Nel caso esistano all'interno del lotto pavimentazioni in asfalto o di battuto di

cemento ne va prevista una riduzione minima del 30%

- 10 V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:
- recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
 - strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
 - insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

10 R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.

10 R2 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento, sostituzione dei manti di copertura in eternit o altri materiali anomali con elementi di laterizio (o eventualmente rame) previo eventuale adeguamento dei coperti

10.R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:

- tinteggiatura
- intonaci
- rivestimenti
- sistema di chiusura delle aperture
- cornicioni, riporti e apparati decorativi
- materiali incongrui con il contesto

Art. 11.6 Zone urbane consolidate produttive miste

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

11.2 V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannoni prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.

11.2 V2 Progetto dettagliato e ridisegno delle aree esterne alla scala minima 1:200. Per valorizzazione dell'area verde si intende ad integrazione di quanto previsto dagli artt. 4 e 25, la messa in opera di 1 arbusto ogni 25 mq. di S.F.

11.2 V3 Va prevista una riduzione delle superfici asfaltate e pavimentate del 10% da riservare a verde permeabile.

11.2 V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:

- recinzioni - da rendere esteticamente conformi in

- relazione all'ambito di riferimento;
- strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
- insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- 11.2 R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.
- 11.2 R2 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento, sostituzione dei manti di copertura in eternit o altri materiali anomali con elementi di laterizio (o eventualmente rame) previo eventuali adeguamenti dei coperti.
- 11.2 R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:
 - tinteggiatura
 - intonaci
 - rivestimenti
 - sistema di chiusura delle aperture
 - cornicioni, riporti e apparati decorativi
 - materiali incongrui con il contesto

Art. 12.2.1 Zone di completamento a prevalenza residenziale

Art. 12.2.2 Zone di completamento a prevalenza produttiva

Art. 22 Ambiti di riqualificazione

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.
- V2 Progetto dettagliato e ridisegno delle aree esterne alla scala minima 1:200. Per valorizzazione dell'area verde si intende, ad integrazione di quanto previsto dagli artt. 4 e 24, la messa in opera di 1 arbusto ogni 25 mq. di S.F.
- V3 Nelle zone produttive la superficie a verde privato totalmente permeabile vanno elevate al 25% mentre in quelle residenziali al 30%
- V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:
 - recinzioni - da rendere esteticamente conformi in rela-

- zione all'ambito di riferimento;
- strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
- insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.
- R2 Sostituzione di copertura in eternit o altri materiali anomali nella misura minima pari a quella della nuova costruzione.
- R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:
 - tinteggiatura
 - intonaci
 - rivestimenti
 - sistema di chiusura delle aperture
 - cornicioni, riporti e ap parati decorativi
 - materiali incongrui con il contesto

Art. 16 Zone agricole di tutela ambientale

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area di pertinenza dell'immobile (corte)

- I6 V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.
- I6 V2 Progetto dettagliato e ridisegno delle aree esterne di pertinenza dell'immobile alla scala minima 1:200
- I6 V3 Per utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto va inteso il divieto di utilizzare l'asfalto o il battuto di cemento nelle nuove pavimentazioni
- I6 V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:
 - recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
 - strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
 - insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area dell'immobile (corte)

- 16.R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.
- 16.R2 Sostituzione delle coperture in eternit (o altri materiali anomali) nel fabbricato oggetto di intervento. Qualora il fabbricato abbia una copertura congrua, sostituzione di copertura in eternit, in altro edificio, nella misura pari a quella dell'edificio in cui avviene l'intervento.
- 16.R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:
 - tinteggiatura
 - intonaci
 - rivestimenti
 - sistema di chiusura delle aperture
 - cornicioni, riporti e apparati decorativi
 - materiali incongrui con il contesto

Art. 14 Zone agricole normali

Art. 14.1 Abitazioni agricole

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurare la congruità.
- V2 Per valorizzazione dell'area verde si intende, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 26 la messa in opera di 1 albero ogni 200 mq. di superficie di pertinenza, privilegiando la formazione di aree boscate o corridoi ecologici.
- V3 Per utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto va inteso il divieto di utilizzare l'asfalto o il battuto di cemento nelle nuove pavimentazioni
- V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:
 - recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
 - strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
 - insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.
- R2 Sostituzione di copertura in eternit o altri materiali anormali in un edificio all'interno della proprietà, nella misura pari a quella dell'edificio in cui avviene l'intervento la cui copertura deve essere realizzata in laterizio
- R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:
 - tinteggiatura
 - intonaci
 - rivestimenti
 - sistema di chiusura delle aperture
 - cornicioni, riporti e apparati decorativi
 - materiali incongrui con il contesto(Riferimento al fabbricato in cui avviene la sostituzione dell'eternit)

Art. 13 Zone agricole

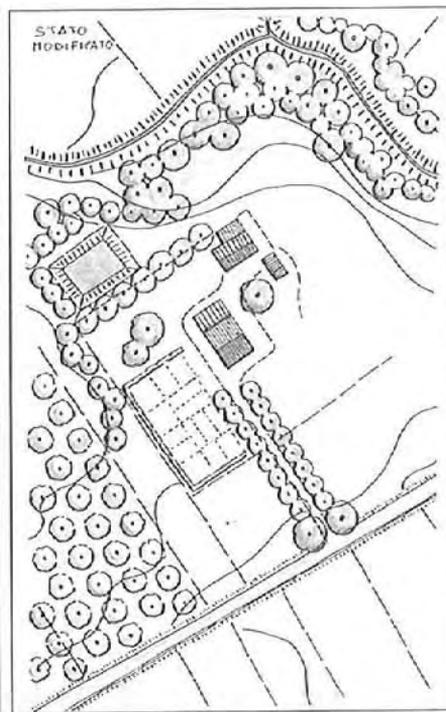
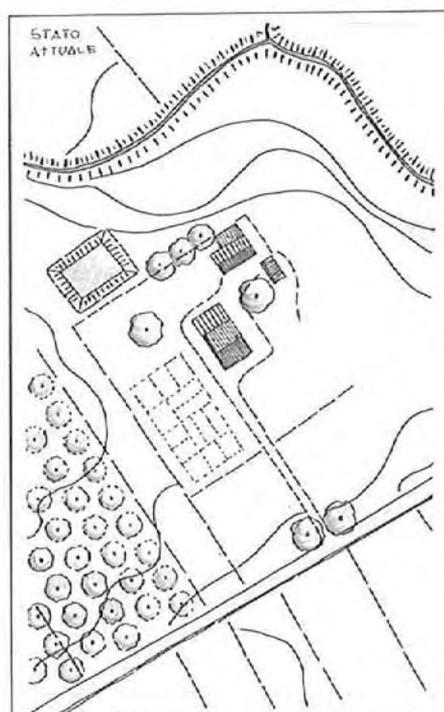
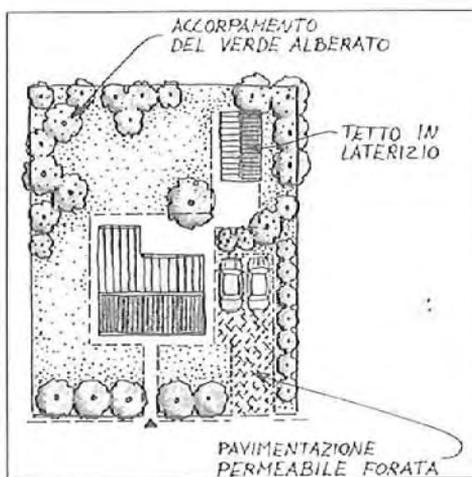
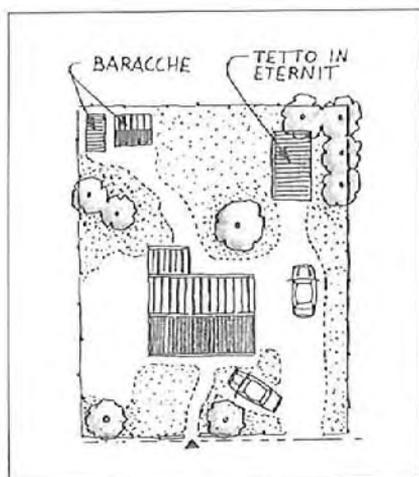
31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.
- V2 Per valorizzazione dell'area verde si intende, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 26 la messa in opera di 1 albero ogni 100 mq. di superficie di pertinenza, privilegiando la formazione di fasce arboree perimetrali.
- V3 Massimo contenimento delle superfici impermeabili
- V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:
 - recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
 - strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
 - insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

- R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.

ESEMPI SULL'APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI (Art. 31) B-V-R-E



- R2 Per i servizi agricoli: sostituzione di copertura in eternit in un edificio all'interno della proprietà, nella misura pari a quella dell'edificio in cui avviene l'intervento la cui copertura deve essere realizzata in laterizio
- R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:
- tinteggiatura
 - intonaci
 - rivestimenti
 - sistema di chiusura delle aperture
 - cornicioni, riporti e apparati decorativi
 - materiali incongrui con il contesto
- (Riferimento al fabbricato in cui avviene la sostituzione dell'eternit)

Art. 15.2 Allevamenti

Art. 15.3 Attività produttive di trasformazione e di servizio

Art. 15.4 Vivai

Art. 18 Zone extraurbane atipiche consolidate

31.3.2 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

V1 Le strutture che si pongono in netto contrasto con l'ambito di riferimento (baracche di lamiera, capannotti prefabbricati precari ecc.) vanno di norma sostituiti con tipologie congrue con il contesto. Previa verifica puntuale, in caso di fattibilità tecnica si può ipotizzare il loro consolidamento mediante un intervento prevalente nei materiali di finitura (pareti, coperto infissi) per assicurarne la congruità.

V2 Per valorizzazione dell'area verde si intende, ad integrazione di quanto previsto dalle NdA, la messa in opera di 1 albero ogni 100 mq. di superficie di pertinenza

V3 Massimo contenimento delle superfici impermeabili

V4 Va effettuata una ricognizione sugli arredi esterni quali:

- recinzioni - da rendere esteticamente conformi in relazione all'ambito di riferimento;
- strutture di accesso, cancelli, percorsi pedonali, box contatori ecc. - da riprogettare per assicurare una organizzazione unitaria e una congruità con l'area verde;
- insegne od altri manufatti - da ricollocare in conformità all'art. 33.1

31.3.3 Il riferimento progettuale è l'intera area zonizzata dal PRG

R1 Rimozione, sostituzione e riordino di tettoie o baracche precarie incompatibili con il contesto.

R2 (Con la eccezione delle serre) sostituzione di copertura in eternit o altri materiali anomali in un edificio all'interno della proprietà, nella misura pari a quella dell'edificio in cui avviene l'intervento la cui copertura deve essere realizzata in laterizio

R3 Con riferimento all'immobile oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità e di conseguenza adeguare i seguenti elementi di finitura:

- tinteggiatura
- intonaci
- rivestimenti
- sistema di chiusura delle aperture
- cornicioni, riporti e apparati decorativi
- materiali incongrui con il contesto (Riferimento al fabbricato in cui avviene la sostituzione dell'eternit).



*Intervento di bioarchitettura
in Via Firenze 210
(1996-1999)*

Criteri adottati per il dimensionamento del piano

10.1 Quadro di riferimento programmatico: scenari di sviluppo

PREMESSA

La redazione del PRG è funzionale alle strategie di sviluppo della città e del suo territorio assunte dal Governo locale.

A questo proposito è ormai consolidato l'orientamento che persegue lo sviluppo della città tramite strategie assunte sulla base di scenari, piuttosto che tramite interpolazioni e proiezioni innestate sulla base di modelli quantitativi, che variamente combinano fattori economici e sociali. Ciò è tanto più vero con un PRG come questo, che vuole pensare e disegnare la città e il suo territorio nel lungo periodo.

Peraltro, gli scenari non possono ignorare la realtà nella quale vanno costruiti. Pertanto, si procede, in primo luogo, ad illustrare i caratteri dell'economia faentina e, in secondo luogo, a fondare le strategie e gli scenari di sviluppo sociale ed economico.

CARATTERI DELL'ECONOMIA FAENTINA

La popolazione

Dal dopoguerra la popolazione faentina è cresciuta lentamente, soprattutto per l'immigrazione di gruppi di persone dai comuni limitrofi, in particolare montani. Ha raggiunto il massimo nel 1975, con 55.652 residenti. Successivamente, si è verificato un calo costante, principalmente a causa dell'esaurirsi del baby-boom degli anni '60, con una riduzione media di quasi 100 persone all'anno. Ogni anno si contano circa 350/400 nati e 600 morti.

Dal Censimento della popolazione del 1991 emergono i seguenti dati sul livello di scolarità.

A Faenza vi sono:

Composizione della popolazione per titolo di studio al censimento 1991

pag. 344

- a) 648 analfabeti, pari all'1,2%
- b) 7.469 alfabetizzati senza titolo di studio (di cui la metà con meno di 65 anni di età), pari all'11,4%
- c) sono solo 2.411 i laureati, il 4,6%
- d) i diplomati assommano al 22%, per un totale di 11.485 persone.

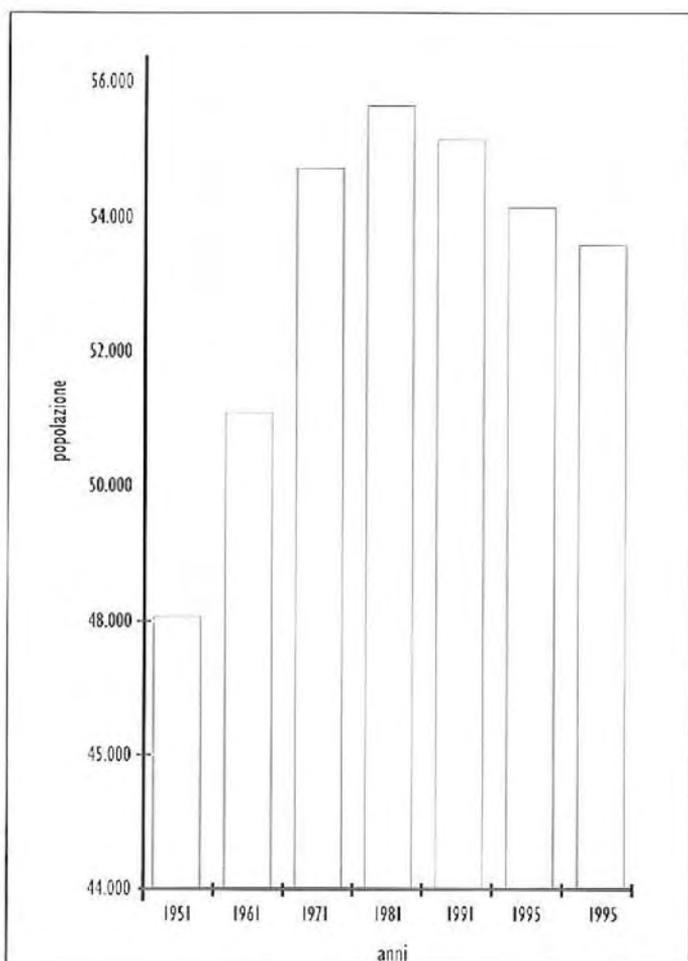
La struttura economica-demografica

Il censimento del 1991 mostra i seguenti valori di occupati, fra i residenti nel comune di Faenza:

agricoltura:	3.609	pari al 14,9%
industria:	8.028	pari al 33,1%
terziario:	12.633	pari al 52,0%

per un totale di 24.270 persone occupate (pari al 66,6% della popolazione residente in età lavorativa, 15-64 anni).

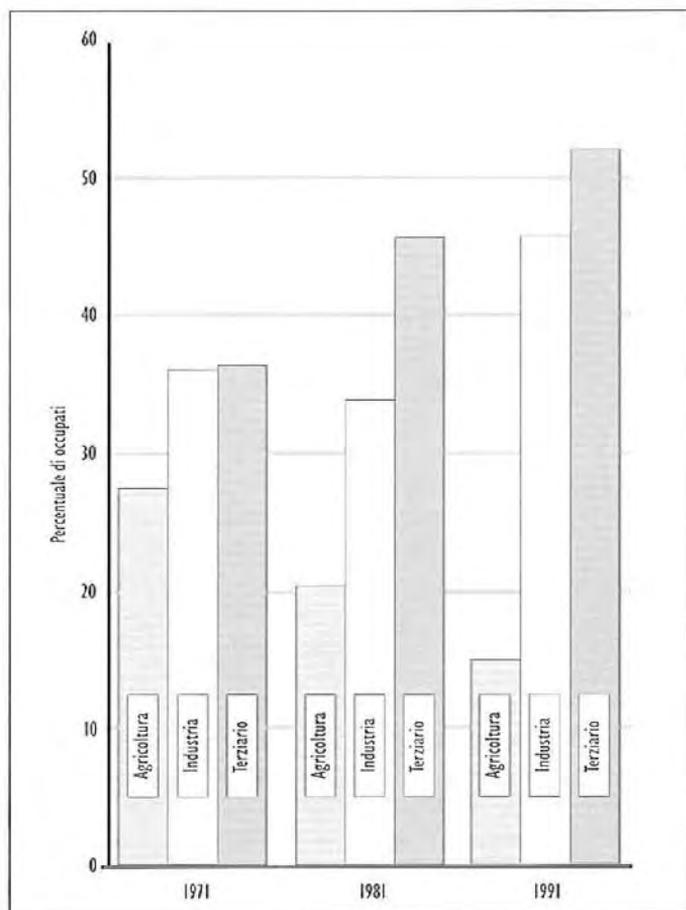
E' interessante rilevare l'andamento percentuale degli addetti nei settori, rispetto agli ultimi tre censimenti:



anni	agricoltura	industria	terziario
1971	27,4%	36,2%	36,4%
1981	20,4%	33,9%	45,7%
1991	14,9%	33,1%	52,0%

Da questi dati emergono: l'impetuosa affermazione del terziario anche a Faenza, una costanza sostanziale degli occupati nell'industria, la diminuzione degli addetti in agricoltura, che permangono però ancora a livelli eccessivi rispetto ai parametri delle società avanzate. Peraltro, vi sono alcuni rapporti demografici che gettano una luce particolare sulle condizioni economico-demografiche. I più rilevanti, relativi al Comune di Faenza, sono i seguenti:

- a) **indice di vecchiaia.** L'indice di vecchiaia passa da 107 nel 1981 a 183 nel 1991 e sale a 209 nel 1995: per ogni bambino fino a 15 anni di età vi sono due anziani con oltre 64 anni di età. Erano uno a uno 14 anni fa. Ciò è dovuto principalmente alla progressiva diminuzione delle classi giovani, mentre cre-



Comune di Faenza: evoluzione della composizione degli addetti nei settori economici dal 1971 al 1991

sce lentamente il valore assoluto degli ultrasessantacinquenni;
b) indice di ricambio della popolazione in età attiva. Confronta le ultime cinque generazioni in condizione attiva (da 60 a 65 anni di età), che stanno per uscire dal lavoro, con le prime cinque (da 15 a 20 anni di età), che stanno per entrare nel lavoro. Tale indice mostra una significativa evoluzione dal 75% nel 1981 al 108% nel 1991, fino al 135% nel 1995.

Ciò significa che, nel 1981, ogni 75 persone in procinto di lasciare l'attività lavorativa ve ne erano 100 che chiedevano di entrare, con conseguenti pressioni sul mercato del lavoro e necessità di politiche finalizzate all'occupazione giovanile.

Negli anni '90 si registra un salto notevole, per cui le persone in procinto di lasciare l'età lavorativa rispetto a quelle che entrano sono il 35% in più. Ciò può significare minori tensioni sul mercato del lavoro dal lato della domanda, ma può anche significare maggiori tensioni sul lato dell'offerta. In 10 anni si profila un ribaltamento delle politiche attive del lavoro.

Comune di Faenza: andamento dei principali indici economico-demografico dal 1981 al 1995

INDICE	1981	1986	1991	1995
IV	107,1	134,4	182,7	209
IR	75,0	102,6	107,6	135

$$\begin{aligned}
 \text{IV} &= \text{indice di vecchiaia} = \frac{\text{popolazione} > 64 \text{ anni}}{\text{popolazione } 0-14 \text{ anni}} \\
 \text{IR} &= \text{indice di ricambio della popolazione in età attiva} = \frac{\text{popolazione } 60-64 \text{ anni}}{\text{popolazione } 15-19 \text{ anni}}
 \end{aligned}$$

L'agricoltura

Nel territorio faentino e nei comuni adiacenti l'agricoltura riveste una notevole importanza economica. La fruttivitecatura, che è sicuramente il settore preponderante, è caratterizzata da una forte presenza di piccole aziende a conduzione diretta, gestite da imprenditori agricoli sempre più preparati e sensibili all'evoluzione del settore. Queste imprese sono generalmente associate in cooperative agroindustriali con conseguente creazione di una filiera ad integrazione verticale, che raggiunge spesso livelli di importanza nazionale ed europea. Lo stesso si può affermare se si concentra l'analisi sul settore delle produzioni animali.

Il settore primario è fonte di una forte domanda di manodopera (lungo tutta la filiera) e, inoltre, genera un indotto di grande importanza economica: si pensi al settore dei trasporti e del commer-

cio dei prodotti ortofrutticoli, agli acquisti di macchinari agricoli, alle vendite di fitofarmaci e fertilizzanti, alla produzione di mangimi, agli impianti di irrigazione ed agli altri mezzi tecnici necessari ad una moderna agricoltura. Negli ultimi anni, però, la crisi del settore, registrata a livello nazionale, ha influenzato anche la nostra agricoltura soprattutto per quanto riguarda il reddito prodotto.

Accanto ai problemi congiunturali si ribadisce l'esistenza, nel nostro comprensorio, come in gran parte del Paese, di problemi strutturali dovuti principalmente alla piccola dimensione delle aziende (superficie agricola utilizzata media per azienda pari a 9,5 ha, a Faenza) nonchè al difficile rinnovamento generazionale.

L'industria manifatturiera

I settori che maggiormente contraddistinguono l'economia di Faenza, oltre all'agricoltura e alle attività di commercializzazione, sono l'industria metalmeccanica, l'industria alimentare, l'industria dell'abbigliamento. Altro settore importante è quello delle ceramiche, sia di tipo artistico-artigianale sia di tipo industriale, anche se ha un minore peso economico rispetto agli altri settori.

Il 1994 ha rappresentato l'inizio di un nuovo ciclo per l'economia internazionale e nazionale ed è stato un anno di importanti cambiamenti anche per l'economia emiliano-romagnola e faentina.

Il comprensorio di Faenza si caratterizza strutturalmente per la più alta percentuale di esportazione sul fatturato, nei confronti delle altre aree della provincia, e così per la percentuale di investimenti e di propensione innovativa. Questi dati vanno letti tenendo conto del fatto che la geografia economica del comune di Faenza presenta maggiori analogie con l'Emilia centrale, piuttosto che con gli altri comprensori della provincia. Si deve tuttavia riconoscere che l'industrializzazione avvenuta nel comune di Faenza non ha conosciuto l'intensità di quella dell'Emilia centrale.

L'artigianato

Pur senza mostrare segnali di tendenza univoci, l'andamento del rapporto percentuale fra gli occupati nel settore artigiano e la popolazione totale del comune di Faenza, nell'ultimo trentennio, è positivo: la percentuale passa infatti dal 6,2% all'8,8%. Il trend occupazionale del settore è quindi abbastanza positivo in termini di addetti, mentre in termini di imprese si assiste, viceversa, in maniera tendenziale dalla metà degli anni '70 fin verso la metà degli anni '90, ad una progressiva contrazione della loro numerosità. Ciò è legato ad una fase di ristrutturazione qualitativa; parallelamente si mostra in costante aumento anche il numero medio di addetti per impresa artigiana.

Nel 1995 sono presenti nel comune di Faenza circa 1700 imprese artigiane, con circa 2.500 addetti, corrispondenti a 180 diversi mestieri. Di queste hanno iniziato l'attività:

- il 29% dopo il 1985
- il 38% fra il 1976 e il 1985
- il 21% fra il 1966 e il 1975
- il 12% prima del 1966

Ciò significa che circa un terzo delle imprese attualmente esistenti ha iniziato l'attività da oltre 20 anni, evidenziando così una notevole persistenza del complesso dei mestieri artigiani.

A questo fenomeno si lega un numero consistente di imprenditori (nelle ditte individuali, pari al 77%), pari al 64,5%, con più di 40 anni di età, che fa emergere la necessità di affrontare la gestione del rinnovamento delle imprese.

Presenza di visitatori alle manifestazioni fieristiche organizzate dal Comune di Faenza e, fino al 1993 dall'Ente settimana faentina, presso il centro fieristico provinciale.

MOSTRA	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Momevi-Agricoltura	15360	15144	14421	14407	12948	9513	12759	12749
Fruttiflor	8893	7688	7231	7413	5812	6624	6247	5945
Apinflora	3429	2368	2651	==	2188	==	2161	==
Abitare oggi	21239	18529	15576	16256	15560	13621	11965	12060

Numero di visitatori al Museo Internazionale delle Ceramiche e alle Mostre Internazionali delle Ceramiche di settembre.

ANNI	MUSEO DELLE CERAMICHE	MANIFESTAZIONI INTERNAZIONALI DELLE CERAMICHE
1980	11.701	12.255
1981	23.698	11.659
1982	11.750	10.934
1983	23.420	8.903
1984	26.727	7.749
1985	29.017	7.901
1986	25.753	5.083
1987	22.986	7.700
1988	28.098	13.899
1989	28.571	17.636
1990	25.528	17.637
1991	23.887	12.149
1992	22.402	11.528
1993	21.277	8.860
1994	22.409	10.817
1995	27.646	13.484

Visitatori al Milzetti, palazzo simbolo del neoclassicismo italiano

1990	1991	1992	1993	1994	1995
3331	1667	2582	3609	2703	3605

Visitatori al Museo di Scienze Naturali

1990	1991	1992	1993	1994	1995
==	==	900	700	1131	2051

Automobili in uscita al casello autostradale di Faenza

1990	1991	1992	1993	1994	1995
780.928	850.959	961.542	867.892	1.023.049	1.080.397

Il turismo e le manifestazioni fieristiche

Per quanto riguarda Faenza, la dinamica turistica non può essere letta - a pena di distorsioni - sulla base degli arrivi e delle presenze medie nelle strutture ricettive (classici e un pò troppo tradizionali indicatori turistici):

- in primo luogo, per l'assoluta inconsistenza di tali strutture dal punto di vista quantitativo;
- in secondo luogo, per la caratterizzazione "commerciale" e non "turistica" dell'utenza delle strutture alberghiere faentine;
- in terzo luogo, per le peculiarità dell'offerta turistica faentina, che può essere fruita nell'arco di una giornata.

Tuttavia, la valenza turistica di Faenza città d'arte e città delle ceramiche è di tutto rilievo sul lato qualitativo, per cui essa si colloca quale punta eccellente di una offerta territoriale integrata, che si rivolge a segmenti specifici di domanda.

Faenza, però, vede la presenza dell'unica struttura destinata a manifestazioni fieristiche a livello provinciale, che svolge un ruolo promozionale dell'economia e della città.

Il Comune di Faenza organizza direttamente le seguenti manifestazioni fieristiche: Momevi-Agricoltura, Fruttiflor, Apiniera, Abitare Oggi; mentre un'altra decina di iniziative sono realizzate da privati.

Movimento turistico a Faenza: arrivi (A), presenze (P) e presenze medie (PM) per provenienza nelle strutture alberghiere: complessivamente si registra un aumento generale di buon livello

ANNI	STRANIERI			ITALIANI			TOTALE		
	A	P	PM	A	P	PM	A	P	PM
1979	2718	6095	2,24	11168	26132	2,34	13886	32527	2,34
1980	2210	5139	2,32	10935	25621	2,34	13145	30700	2,33
1981	1637	3209	1,96	10842	24310	2,24	12579	27519	2,19
1982	2315	4552	1,97	10439	20226	1,94	12754	24818	1,94
1983	1601	3924	2,45	10697	20548	1,92	12298	24472	1,99
1984	1782	3690	2,07	9156	19723	2,15	10938	23413	2,14
1985	2181	5227	2,40	9863	19355	1,96	12044	24582	2,04
1986	2148	4035	1,88	10346	19707	1,90	12491	23742	1,90
1987	2843	5881	2,07	11494	20689	1,80	14357	28571	1,85
1988	3187	6817	2,14	12406	22031	1,77	15593	28842	1,85
1989	3519	8787	2,50	12775	23387	1,83	16294	32142	1,97
1990	3874	8573	2,21	14014	24247	1,73	17888	32830	1,83
1991	4042	8834	2,18	14237	24607	1,73	18279	33441	1,83
1992	3403	6870	2,02	13953	25999	1,86	17356	32859	1,89
1993	3937	7674	1,95	12526	19019	1,52	16463	26693	1,62
1994	3747	7925	2,11	12566	19196	1,53	16313	27121	1,66
1995	4366	8822	2,02	12523	19207	1,53	16889	28029	1,65

Presenze in strutture ricettive a Faenza e nella provincia di Ravenna dal 1979 al 1994 e numeri di indici a base fissa (1979 = 100):

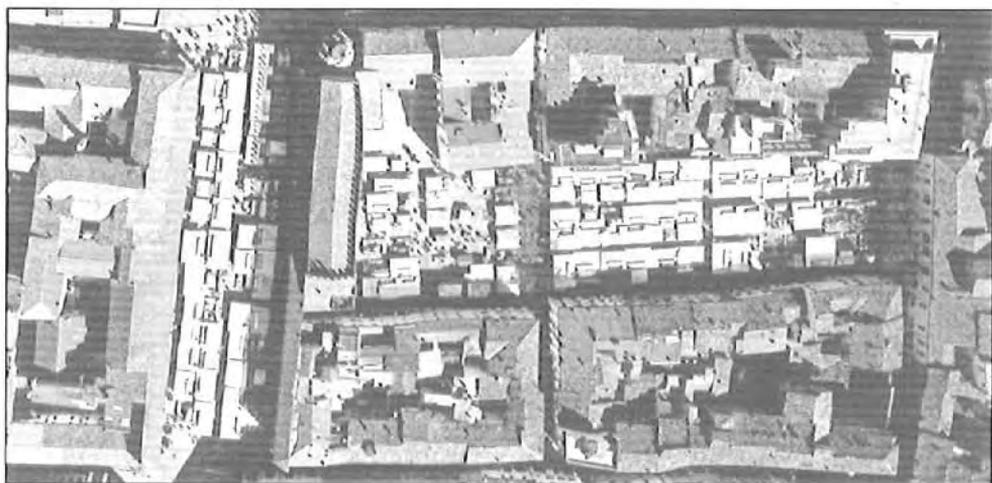
fino al 1993 Faenza si mantiene ai livelli del 1990 e del 1979, mentre l'intera provincia denuncia un trend decrescente; nel 1994 lieve diminuzione delle presenze a Faenza a fronte di un leggero aumento nella provincia; nel 1995 aumento a Faenza e nell'intera Provincia.

ANNI	FAENZA		PROVINCIA DI RAVENNA	
	PRESENZE	N.INDICI	PRESENZE	N.INDICI
1979	32.527	100	7.096.468	100
1980	30.700	94	7.088.748	99
1981	27.519	85	6.895.000	97
1982	24.818	76	7.091.857	99
1983	24.472	75	6.782.368	95
1984	23.413	72	6.576.887	93
1985	24.582	75	6.747.399	95
1986	23.742	73	6.783.973	95
1987	26.571	82	6.594.440	93
1988	28.842	89	6.978.618	98
1989	32.142	99	4.590.592	64
1990	32.830	101	5.145.017	72
1991	33.441	103	6.416.762	90
1992	32.859	101	6.189.683	87
1993	32.847	101	6.117.901	86
1994	31.929	98	6.433.703	91
1995	32.563	100	6.656.502	93

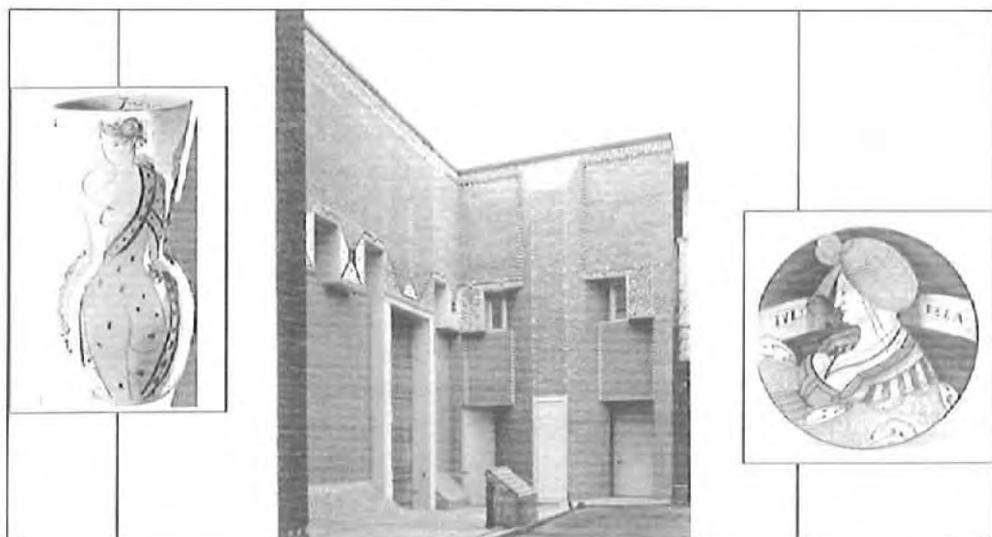
Il commercio

Dal punto di vista del commercio al dettaglio, il comune di Faenza è suddiviso in due zone: centro storico e restante territorio, così caratterizzate:

- a) nel centro storico è localizzata quasi il 75% della superficie dei generi di vestiario e di beni per la persona e il 65% di quella per i beni rari;



Mercato ambulante - Aerofoto



Museo delle ceramiche - sezione Liverani



Museo di Scienze Naturali

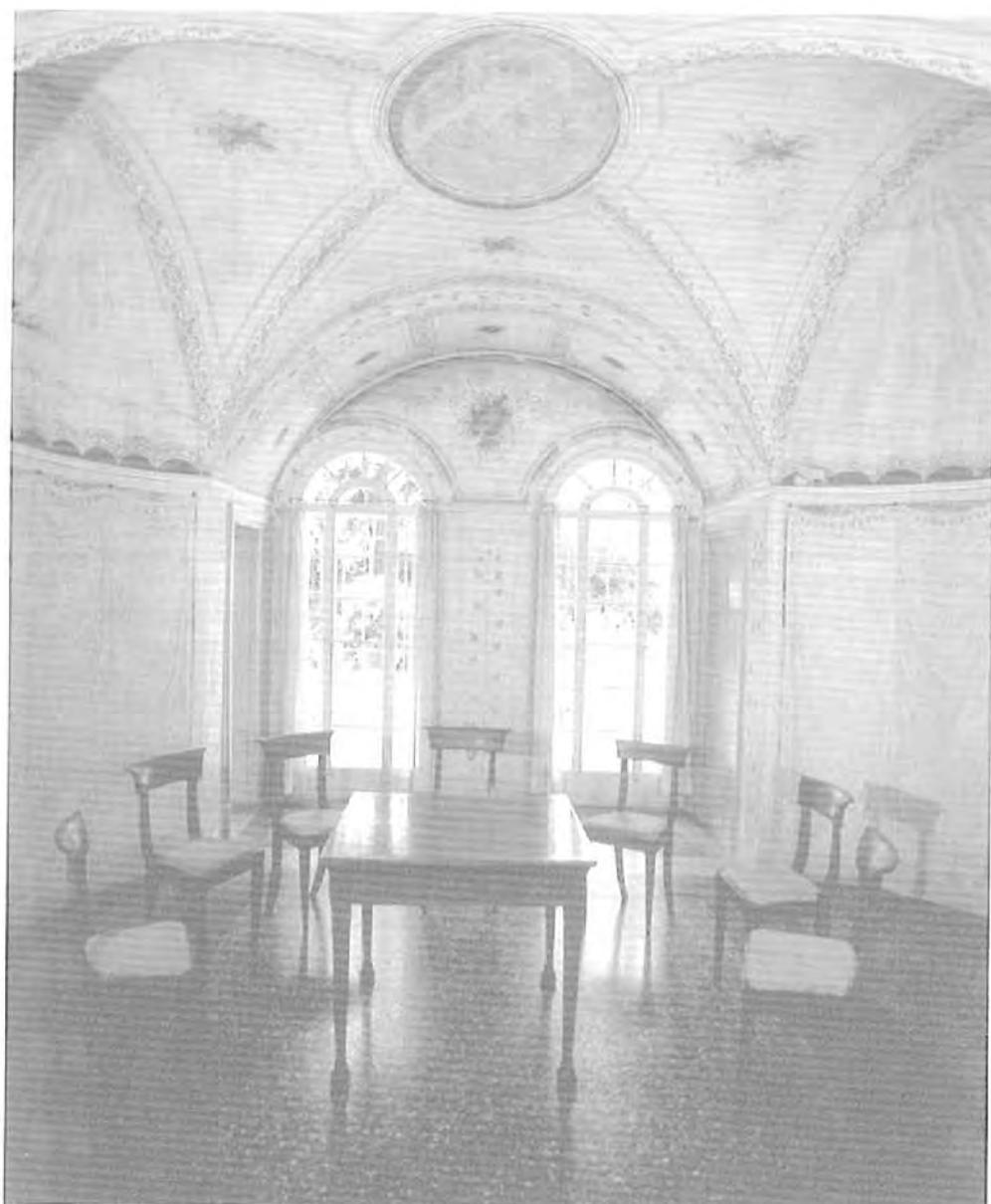
b) nel restante territorio vi è il 95% di superficie per i generi per la motorizzazione, l'81% per i generi per l'agricoltura e il giardinaggio, il 72% di articoli diversi e il 68% di generi alimentari e di beni per la casa.

La rete commerciale di Faenza presenta una forte densità di esercizi, pari a poco meno di 19 esercizi per 1000 abitanti e cioè circa 53 abitanti per ogni punto vendita. Metà della rete distributiva risulta concentrata nel centro storico, dove risiede solo meno del 20% della popolazione. La restante metà dei punti vendita è invece diffusa nella parte residua del territorio comunale, con addensamenti in alcune vie ed aree, che vengono a svolgere la funzione di centri commerciali di vicinato. Complessivamente, gli esercizi commerciali sono un migliaio.

Per quanto riguarda la grande distribuzione vi sono otto strutture di esercizi despecializzati con caratteristiche dimensionali, morfologiche ed infrastrutturali molto differenziate, e distribuite in quasi tutte le aree urbane del comune.

Dal 1987 al 1994, si evidenzia una crescita della rete che ha riguardato tutti i settori, sia nel numero di esercizi (+ 8,8%), sia nella superficie totale (+ 28%), sia nella dimensione media (+ 18%).

Considerazioni conclusive: l'indice di sviluppo economico Faenza presenta un processo di consistente terziarizzazione fra il 1981 e il 1991, associato ad una caduta del tasso di industrializzazione. Il tasso di disoccupazione assume livelli assolutamente



Palazzo Milzetti, interno

irrilevanti (circa 4%). Il tasso di attrazione occupazionale è cresciuto consistentemente dal 1981 al 1991 fino ad avvicinare il valore 100 (cioè: gli addetti equivalgono ai residenti). Tali considerazioni derivano dall'esame dei fattori dell'"indice di sviluppo economico" (ISE), un indicatore complesso, dato dalla somma algebrica dei seguenti indicatori semplici:

- + a) tasso di attività (popolazione attiva / popolazione residente)
- b) tasso di disoccupazione (disoccupati / popolazione attiva)

- +c) tasso di industrializzazione (addetti nell'industria/addetti totali)
- +d) tasso di attrazione occupazionale (totale addetti / totale occupati residenti).

INDICATORI	1981	1991
tasso di attività	45,4	46,2
tasso di disoccupazione	3,1	3,9
tasso di industrializzazione	40,2	33,8
tasso di attrazione occupazionale	88,8	99,3
ISE (1-2+3+4)	171,3	175,4

Questi valori non collocano Faenza nei primi posti del gruppo dei sistemi locali regionali, ma dalla metà in giù. Tale posizione, non brillante, pare attribuibile al significato che nell'ISE riveste il tasso di industrializzazione.

SCENARI DI SVILUPPO

La città-impresa e il marketing urbano

Il governo della città è oggi assimilabile ad una attività di "impresa" nel mercato urbano (internazionale), che costituisce il concreto campo di determinazione delle relazioni economiche. La città oggi si offre su questo mercato.

Nell'offerta della città si coniugano l'innovazione di prodotto e l'efficienza nei servizi, la sagacia finanziaria e l'efficacia attuativa, l'uso della memoria e la "qualità della vita"; questi fattori, insieme, rappresentano il valore urbano.

La competizione internazionale del sistema territoriale faentino, inteso come rete strutturata di fattori eccellenti, poggia sulla capacità di fare impresa, sulla qualità della vita, sull'offerta di aree strategiche per insediamenti abitativi e produttivi, sulla concentrazione di fattori del terziario avanzato (formazione, ricerca, servizi informativi). I soggetti dello sviluppo sono il governo locale, l'università (la cultura organizzata), l'industria. Si intende perseguire un legame interattivo, un gioco di squadra valorizzabile nell'ambito nazionale e internazionale, attraverso il marketing.

Il marketing urbano poggia sull'efficienza economica e sociale della città, che questo PRG si propone di ottenere tramite un'offerta consistente, flessibile e di qualità del territorio.

I clienti di Faenza città-impresa sono, al tempo stesso, i cittadini e le aziende già presenti in città e coloro che vi si potrebbero trasferire da altre aree geografiche.

Il fattore competitivo sul quale Faenza intende far leva è la qualità globale, cioè la qualità della città stessa come luogo strategicamente vincente per la localizzazione delle famiglie, di determinate categorie di imprese, di istituzioni sovraregionali e internazionali che apportano lavoro e ricchezza.

La "vision" di lungo termine

Faenza intende assumere un ruolo di nodo eccellente nella rete delle relazioni internazionali, capace di accogliere, per qualità e quantità, gli insediamenti di livello superiore, che le permettano di perseguire e mantenere l'eccellenza. I fattori volti a perseguire tale ruolo vengono individuati nei seguenti:

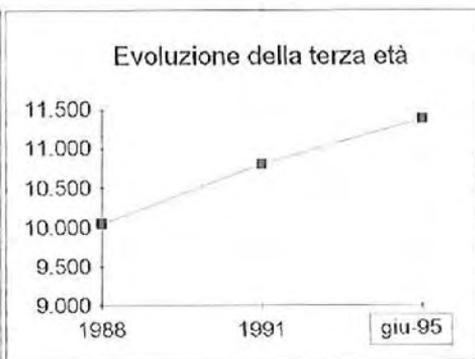
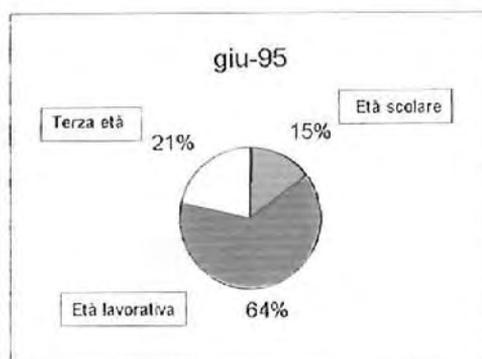
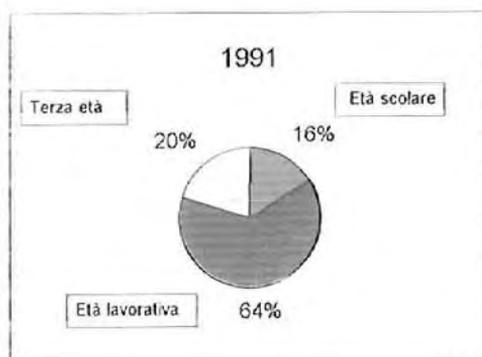
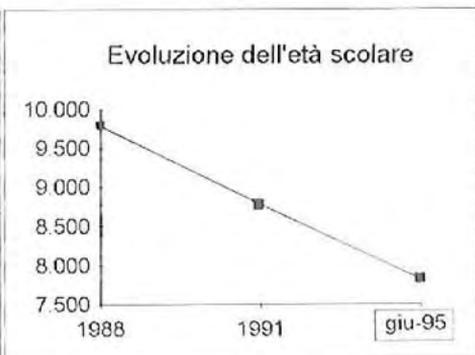
- a) una struttura produttiva caratterizzata dalla presenza di un tessuto industriale diversificato, in cui è incisiva la componente di industrie innovative, quanto quella composta dai settori trainanti più tradizionali. Ciò risponde al carattere multifunzionale dei processi di innovazione tecnologica. Una base industriale di questo tipo è la caratteristica dei centri urbani a sviluppo consolidato, essendo associata alla presenza di una forza-lavoro con elevata qualificazione in una pluralità di settori;
- b) la presenza di importanti strutture universitarie di istruzione e di ricerca, di cui possano beneficiare sia le imprese, sia gli altri organismi di ricerca pura ed applicata;
- c) la formazione di attività di servizio tecnologico e di ricerca scientifica privata o internazionalizzata. Le prime svolgono un ruolo di diffusione delle conoscenze di tipo diretto (vendita di *know-how*), le seconde di tipo indiretto, contribuendo a creare un potenziale bacino per la ricerca di capitale umano con esperienze tecnologiche e già "pronto per l'uso";
- d) un sistema infrastrutturale che consenta rapidi trasferimenti di persone e scambi di informazioni con il resto del mondo: efficienti sistemi stradali e ferroviari, reti di telecomunicazione, e così via;
- e) la disponibilità di fonti finanziarie e, in particolare, capitale di rischio, accessibili anche a imprese di piccole e medie dimensioni;
- f) la presenza di una diversificata rete di servizi per le imprese, comprendente attività di consulenza aziendale, marketing, pubblicità e informatica;
- g) le iniziative di politica territoriale per l'innovazione, che possono assumere la forma di strutture ad hoc, come i parchi scientifici e tecnologici, o il coordinamento di attività citate precedentemente (università, laboratori, servizi tecnologici e manageriali, fonti di finanziamento);
- h) un agevole accesso a strutture educative, culturali, ricreative e sportive;
- i) una struttura residenziale di tipo urbano e suburbano di livello superiore.

La "formula imprenditoriale" dell'"impresa Faenza"

La "formula imprenditoriale" consiste nell'insieme delle consonanze, delle armonie che garantiscono i vantaggi competitivi, che valorizzano le competenze distintive di un sistema territoriale.

L'evoluzione della struttura della popolazione si presenta con un evidente aumento nella fascia della terza età

Anni	1988		1991		giu-95	
Età scolare	9.794	18,00%	8.809	16,30%	7.892	14,70%
Età lavorativa	34.464	63,50%	34.381	63,70%	34.312	64,00%
Terza età > 65 anni	10.046	18,50%	10.801	20,00%	11.376	21,20%
Totale	54259	100,00%	53.991	100,00%	53.580	100,00%



La "formula imprenditoriale" di Faenza non può che puntare, da una parte, sul settore e sulla filiera della ceramica, e, dall'altra parte, sul settore e sulla filiera agroalimentare, quali punte di diamante dello sviluppo economico e culturale della città.

La concentrazione unica e completa di fattori di eccellenza in campo ceramico a Faenza, quali il Museo internazionale delle ceramiche, gli Istituti di ricerca e gli Istituti di formazione, le conferiscono tutte le caratteristiche di una "new town monofunzionale" in campo economico e in campo culturale.

L'integrazione verticale che coinvolge produzione agricola, industria alimentare e distribuzione, che caratterizza Faenza a livello europeo, insieme alla presenza di strutture formative, di ricerca e sperimentazione, consentono di attrarre e di concentrare nel nostro territorio i soggetti di livello superiore che possono indurre l'eccellenza in questo ambito. Tali fattori possono condurre ad investire su Faenza in termini di sviluppo economico (nuove imprese, nuove istituzioni professionali che producono nuovo lavoro e di qualità) e di sviluppo culturale (nuove iniziative culturali, attrazione di studiosi e mecenati). A tale appuntamento Faenza intende giungere preparata, con questo PRG.

Conclusioni

Gli scenari di sviluppo qui delineati, assunti come linee guida per il governo della città e per le scelte degli operatori privati (famiglie e imprese), sono il "programma genetico" che Faenza vuole perseguire tramite questo PRG. Gli obiettivi specifici che qui si innestano e ai quali il PRG è funzionale sono, quindi:

- a) mantenimento e creazione di occupazione
- b) creazione di nuove attività produttive
- c) innalzamento del livello tecnologico del sistema produttivo
- d) sviluppo delle vocazioni imprenditoriali
- e) valorizzazione delle risorse della ricerca e dell'Università
- f) attrazione di investitori dall'estero
- g) miglioramento delle condizioni ambientali e territoriali
- h) implementazione di relazioni economiche e culturali con i punti di eccellenza del panorama internazionale.

A tal fine il PRG è integrato con gli altri strumenti di governo settoriale della città.

10.2 Il dimensionamento industriale

Il nuovo scenario produttivo che si prospetta col Piano Regolatore è caratterizzato dalla saturazione di aree comprese nei confini della città.

L'articolazione delle aree è funzionale ad un coerente disegno di piano, al fabbisogno di posti di lavoro, all'ampliamento delle attività esistenti e alle trasformazioni urbanistiche per conseguire razionali collegamenti viari e ferroviari. A seguito del risultato delle controdeduzioni, si ottiene il seguente **quadro dimensionale per le aree industriali**.

<i>Dimensionamento industriale di PRG</i>			
AREA DI INTERVENTO	ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE	TOTALE
	<i>Superfici</i>	<i>Superfici</i>	<i>Superfici</i>
	1 (mq)	2 (mq)	3=(1+2)
<i>Zone produttive di completamento</i>	78.710	8.545	87.255
<i>Attività incompatibili trasformate</i>	63.800	0	63.800
<i>Zone produttive di nuovo impianto</i>	1.136.920	188.675	1.325.595
<i>Zone extraurbane di trasformazione</i>	62.725	41.000	103.725
<i>Zone per servizi ed attività produttive</i>	27.730	0	27.730
<i>Zone extraurbane prevalte produttive</i>	0	14.600	14.600
Totale Faenza [1]	1.369.885	252.820	1.622.705
<i>Zone produttive di completamento</i>	0	0	0
<i>Zone produttive di nuovo impianto</i>	41.250	0	41.250
<i>Zone extraurbane di trasformazione</i>	0	47.800	47.800
Totale Granarolo [2]	41.250	47.800	89.050
<i>Zone produttive di completamento</i>	10.400	0	10.400
<i>Zone produttive di nuovo impianto</i>	0	71.600	71.600
Totale Reda [3]	10.400	71.600	82.000
TOTALE [1]+[2]+[3]	1.421.535	372.220	1.793.755

10.3 Il dimensionamento residenziale

Il dimensionamento del P.R.G., per quanto concerne l'offerta casa, tiene conto di un limite temporale che, realisticamente, può coincidere con 20 anni di attuazione e con un fabbisogno abitativo, in termini di appartamenti, stimato da questa Amministrazione fra 2200 e 2800 unità.

La questione residenziale viene dimensionata tenendo conto di aspetti nuovi, legati alla consistenza del patrimonio edilizio, alle abitudini della popolazione faentina, alle reali dimensioni degli appartamenti. In una "vision" di lungo termine, Faenza intende assumere un ruolo di nodo eccellente nella rete delle relazioni internazionali, capace di accogliere, per qualità e quantità, gli insediamenti di livello superiore, che le permettono di perseguire e mantenere l'eccellenza. I fattori volti a perseguire tale ruolo vengono individuati nei seguenti:

ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
(ipotesi esemplificata di calcolo abitanti: 1 abitante = 100m³)

SCHEDA N.	AREA DI INTERVENTO	ADOZIONE RESIDENZA			CONTRORIDUZIONE RESIDENZA				
		Superficie utile realizzabile (mq) circa	VOLUME MASSIMO circa		VOLUME BASE circa	VOLUME MASSIMO circa			
			%	volume		abitanti	%	volume	
1	Villa Pana	6.800	10	2.380	24	-	1.240	-	1.240
2	Fondo Pana	32.500	10	11.375	114	1	1.137	3	3.410
3	Borgo Liverani	56.600	10	19.810	198	1	1.980	3	5.940
4	Casello Autostrada	97.600	10	34.160	342	1	3.416	3	10.248
5	Via Pana- Via S. Silvestro	54.000	10	18.900	189	1	1.890	3	5.678
6	Severola	44.300	10	15.505	155	3	4.650	5	7.750
8	Tampieri 1	12.760	10	43.316	433	-	1.240	-	1.240
9	Tampieri 2	32.800	10	11.480	115	2	2.300	4	4.600
10 e 79	C.N.R. 1 e C.N.R. 2	250.600	10	87.710	877	2	17.540	4	35.080
11	Proventa	48.850	10	17.080	171	3	5.130	5	8.550
12	Gausacca	66.200	10	23.170	232	3	6.960	5	11.600
15	Via Granarolo	14.750	10	5.160	52	3	1.545	5	2.575
16	Colombarina	179.000	10	62.650	626	1	6.265	3	18.795
18	Caviro	43.760	10	15.316	153	-	1.240	-	1.240
19	S.O.R.A	27.097	10	9.485	95	5	4.750	10	9.450
20	Gazzolo	10.100	10	3.535	35	5	1.750	10	3.500
21	Boaria 1	8.294	10	2.900	29	5	1.450	10	2.900
22	Boaria 2	7.236	10	2.534	25	5	1.250	10	2.500
29	Via Filanda Nuova	11.626	10	4.060	41	5	2.025	10	4.050
59	Fosso Vecchio 1	14.350	10	5.022	50	5	2.500	10	5.000
60	Fosso Vecchio 2	12.400	10	4.340	43	5	2.150	10	4.300
61	Ex Eridania	14.500	10	5.075	51	5	2.550	10	5.100
81	Palazzo dei Frati	119.460	-	-	-	1	5.970	3	17.910
82	Dister - Coop	17.880	10	6.258	62	-	1.240	-	1.240
92	Via Cantrigo	16.600	-	-	-	5	3.650	10	7.300
97	Via Manzuta	45.540	-	-	-	1	2.280	3	6.840
129	Bisaura	45.380	-	-	-	1	2.270	3	6.810
	TOTALE	1.401.983	-	411.221	4.112	-	90.368	-	194.846

Gli abitanti non vengono quantificati poiché gli appartamenti, diversamente da quanto previsto in adozione, sono pertinenti l'attività produttiva

- a) una struttura produttiva caratterizzata dalla presenza di un tessuto industriale diversificato
- b) la presenza di importanti strutture universitarie di istruzione e di ricerca
- c) la formazione di attività di servizio tecnologico e di ricerca scientifica privata
- d) un sistema infrastrutturale che consenta rapidi trasferimenti di persone e scambi di informazioni
- e) la disponibilità di fonti finanziarie
- f) la presenza di una diversificata rete di servizi per le imprese
- g) le iniziative di politica territoriale per l'innovazione, che possono assumere la forma di strutture ad hoc, come i parchi scientifici e tecnologici
- h) un agevole accesso a strutture educative, culturali, ricreative e sportive
- i) una struttura residenziale di tipo urbano e suburbano di livello superiore

Lo scenario delineato va ben oltre alla verifica del dimensionamento residenziale (comunque rispettato) previsto dall'art. 13 della L.R. n.47/78 e modifiche. Il fabbisogno abitativo decennale e ventennale non deriva in maniera automatica dall'andamento demografico, bensì dalla integrazione di numerosi fattori, quali ad esempio:

- il patrimonio edilizio che fisiologicamente non viene utilizzato, di poco inferiore al 10%, per le più svariate ragioni (dal degrado, alle aspettative, al mercato, ecc.)
- le abitazioni che non rientrano nel concetto di residenza permanente, in quanto vengono utilizzate temporaneamente da studenti, ricercatori, professionisti ecc. Di tale segmento di mercato occorre tener conto, stante la sua progressiva espansione. (Ai fini del dimensionamento va considerata, come prevede la L.U.R. n.47/78 e modifiche, solo la residenza permanente)
- il numero di famiglie faentine che aspirano ad elevare la qualità dell'abitazione
- la riduzione dei componenti il nucleo familiare
- le famiglie che scelgono Faenza come luogo dove abitare per la centralità territoriale e per condizioni di offerta abitativa non più penalizzate come in passato
- una popolazione che si ipotizza scendere dagli attuali 53.565 abitanti ai 53.000 abitanti futuri; dato, questo che si discosta di pochissimo da quanto ipotizzato dalla Provincia di Ravenna che intravede a Faenza, per il 2008, una popolazione di 52.500 abitanti.

L'Amministrazione Comunale di Faenza ritiene realistico, in termini di aspettativa e di obiettivo, che la comunità esprime attraverso la pianificazione dello sviluppo, ipotizzare la conferma (con lieve riduzione) degli abitanti attuali che portano ad una popolazione prevista di 53.000 abitanti.

Lo scenario in cui si muove la città, precedentemente citato, si porrebbe in netto contrasto, infatti, con un impoverimento numerico degli abitanti.

Per la previsione decennale e ventennale del fabbisogno abitativo, da esprimere quantitativamente in termini volumetrici, occorre tener conto di ulteriori altri aspetti quali:

- A) la dimensione media dei nuovi appartamenti, ivi compreso i servizi, si aggira intorno ai 550 mc e, quindi, con una superficie compresa fra i 180/190 mq.
- B) in un appartamento, nel 1981 vivevano 2,89 persone e nel 1991 vivevano 2,62 persone. L'Amministrazione Comunale di Faenza ritiene che, nei prossimi dieci anni, sia ipotizzabile una lieve ulteriore diminuzione dei componenti il nucleo familiare che dovrebbe arrivare a 2,40 persone per appartamento (in adozione si era ipotizzato 2,35 anche a fronte di una previsione degli uffici provinciali di 2,60) in quanto le ragioni di carattere demografico degli anni 80 non sono ancora pienamente assestate (come, ad esempio, l'invecchiamento della popolazione). Si pensi ad esempio all'obiettivo strategico del Comune di Faenza di favorire il permanere delle persone anziane nel proprio appartamento con interventi di assistenza a domicilio. Inoltre, occorre tener conto nel dimensionamento di altri QUATTRO aspetti realistici che, se non valutati provocherebbero distorsioni nel mercato immobiliare, e che a Faenza sono presenti da circa 10 anni, e precisamente:
- C) non tutte le aree residenziali inserite vengono trasformate nei tempi assegnati dalla pianificazione urbanistica. Per le più svariate ragioni, le aree non strategiche, come ad esempio le zone di completamento, seguono tempi legati soprattutto a evoluzioni della famiglia proprietaria e quindi sono al di fuori del mercato immobiliare.
- D) i volumi realmente costruiti nelle zone residenziali si discostano sensibilmente da quelli ipotizzati nel dimensionamento del PRG, specie in quelle aree di dimensioni medio-piccole trasformate in genere dai proprietari.
- E) le norme tecniche di attuazione del PRG conteggiano nel volume, ai fini del dimensionamento residenziale, tutto ciò che emerge dal livello del terreno e quindi anche i garage, gli spazi comuni, i sottotetti ecc.; a differenza del PRG vigente che non computa il piano terreno dell'edificio se destinato a servizi.
- F) le norme tecniche di attuazione del PRG, a differenza del passato, prevedono, per le zone residenziali, una spiccata dezonizzazione ipotizzando una integrazione delle abitazioni con attività terziarie, commerciali, artigianato di servizio ecc. E' un aspetto, questo, da tenere fortemente in considerazione, in quanto molto del volume previsto nelle zone residenziali non è funzionale all'assolvimento di esigenze abitative;

**RISULTATO DELLE
CONTRODEDUZIONI**
Dimensionamento
residenziale di P.R.G.
con area "Neri" e
"Omsa"

ma viene impiegato per usi diffusivi.

Tenuto conto di quanto sopra espresso e delle molteplici variabili in gioco, ne deriva, a parere di questa Amministrazione, un fabbisogno abitativo **annuale** compreso fra i 110 e 140 appartamenti. Conseguentemente: **si ipotizza un fabbisogno abitativo**

AREA DI INTERVENTO	ADOZIONE			CONTRODEDUZIONI			Differenza
	Volume di progetto	Incentivi	Totale	Volume di progetto	Incentivi	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7 (6-3)
Art.12.2 Zone di completamento residenziale	73.378	" +10% "	80.716	105.118	" +10% "	115.630	34.914
12.03 Volume derivante da attività incompatibili	76.950	" +20% "	92.340	76.950	" +20% "	92.340	0
12.04 Aree miste pubbliche/private	217.536	" +10% "	239.290	213.536	" +10% "	234.890	-4.400
12.05 Zone di nuovo impianto	406.013	" +20% "	487.216	459.278	" +20% "	551.136	63.920
21 Zone di trasformazione per servizi	280.025	" +10% "	308.028	296.095	" +10% "	325.704	17.676
12.03 Progetti specifici di interesse dell'A.C.	105.080	0	105.080	116.690	0	116.690	11.610
19 Zone extraurbane di trasformazione	6.000	0	6.000	48.255	0	48.255	42.255
8 Volume derivante dal Centro Storico	11.800	0	11.800	11.800	0	11.800	0
"v.13" Area NERI	190.500	" +5% "	200.000	190.500	" +5% "	200.000	0
"v.6" Area OMSA	50.000	====	50.000	50.000	0	50.000	0
TOTALE	1.417.282		1.580.470	1.568.222		1.746.445	166.975

decennale compreso fra 1100 e 1400 abitazioni e un fabbisogno abitativo ventennale compreso fra 2200 e 2800 abitazioni. Il dimensionamento del piano abbandona i desueti sistemi che attribuiscono ad 1 abitante 100 mc (che comunque vengono verificati per la conformità normativa) ed a ogni famiglia una abitazione (sotto alle 3 stanze) e non tengono conto della reale situazione sociale ed economica che, in ogni città, deriva dalla sua storia, dalle sue abitudini, dal suo tenore di vita e dalle aspettative dei suoi abitanti. La lettura incrociata dei dati statistici reali con questi parametri conduce a dimensionare il piano in modo corretto ed equilibrato, secondo le aspettative reali dei cittadini, per garantire un alto livello qualitativo degli appartamenti.

Il volume che può essere realizzato nelle zone di trasformazione residenziale è di 1.568.222 mc elevabile ad un massimo di 1.746.445 se vengono utilizzati tutti gli incentivi.

In tale volume deve essere ricavato un fabbisogno abitativo ventennale che consenta la realizzazione di un numero di abitazioni comprese fra 2200 e 2800 unità.

Al volume massimo costruibile in 20 anni è necessario ap-

Verifica del dimensionamento residenziale del PRG	
Art. 13 L.R. 47/78 e modifiche	
Tenendo conto di:	
1 Famiglia = 1 abitazione	
Capacità insediativa reale:	
a) abitazioni idonee esistenti	19.700
Capacità insediativa teorica:	
b) abitazioni idonee esistenti nuove abitazioni di progetto 19.700 + 2.302	22.002
Quantificazione delle famiglie stimate da questa Amministrazione (al 31.12.95 sono 20.412)	
c) proiezione abitanti: 53.000	
d) componenti per nucleo familiare di progetto: 2,40	
e) proiezione famiglie 53.000 : 2,40 \cong 2,41	22.002

portare i correttivi dimensionali che sono già stati delineati nella riserva sull'argomento, avanzata dalla Provincia; infatti, in tale potenzialità sono previste altre funzioni ed, inoltre, è storicamente accertato (come emerge dall'analisi sull'attuazione dei precedenti PRG), che non vengono attivate tutte le possibilità derivanti dalle trasformazioni urbanistiche.

1) Come primo aspetto occorre ipotizzare il livello di utilizzo degli incentivi volumetrici di cui all'art.31 delle NdA.

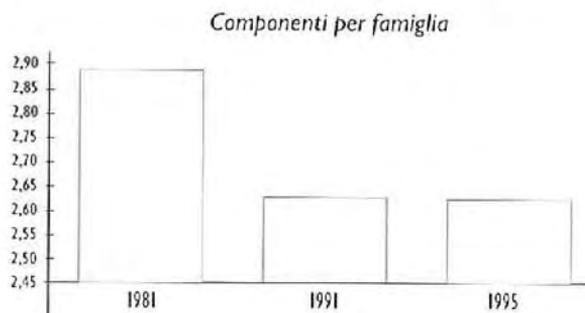
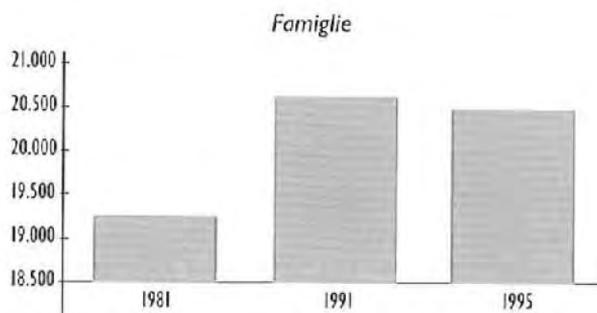
Sarebbe già un risultato ottimale se, nel 50% dei casi, venissero attivati progetti di edilizia sostenibile, in riferimento ai principi della bioarchitettura. Prefigurando tale soluzione, al volume di progetto (1.568.222 mc.) occorre aggiungere il 50% degli incentivi volumetrici ($178.223 \times 50\% = 89.112$ mc.)

Tale realistico scenario porta il dimensionamento massimo espresso dalle zone residenziali a

$$1.746.445 - 89.112 = 1.687.333 \text{ m}^3$$

Evolutione delle famiglie

Anni	1981	1991	1994	1995	1996
Famiglie	19.226	20.586	20.786	20.477	20.613
Componenti per famiglia	2,89	2,62	2,56	2,59	2,60



Per il dimensionamento del Piano l'Amministrazione Comunale prevede un ulteriore calo del numero medio dei componenti per famiglia fino a 2,40

2) Occorre anche tenere conto che, in certe zonizzazioni urbanistiche, come è statisticamente appurato, non tutte le potenzialità volumetriche vengono utilizzate; in particolare, questo fenomeno si verifica nelle piccole zone di completamento, nella trasformazione di attività incompatibili, nelle aree interessate da progetti di interesse comunale.

Si possono quantificare, a livello generale, in un 3% le quote di volume che non vengono utilizzate 1.657.333 - 3% (49.720 mc.) = 1.607.613 m³

3) Altra considerazione riguarda l'utilizzo del volume, quantificato nel punto precedente in 1.607.613 mc; vale a dire quanto di questo volume viene utilizzato per funzioni non residenziali. Le norme tecniche di attuazione prevedono una spiccata dezonizzazione, proponendo nelle zone residenziali funzioni di tipo diffusivo, artigianato di servizio, commercio ecc. Ad esempio:

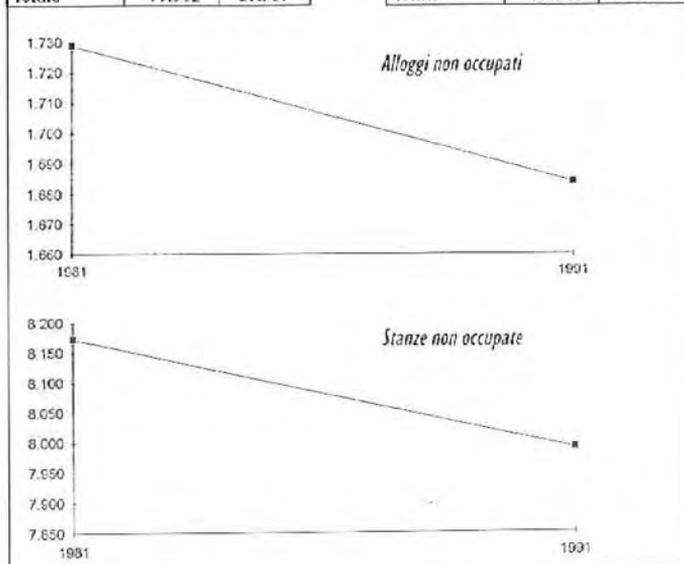
- nelle zone di completamento (art. 12.2) le funzioni diverse dalla residenza arrivano al 20%;
- nelle aree miste pubbliche-private (art. 12.4) e nelle zone residenziali miste di nuovo impianto (art. 12.5) le funzioni diverse dalla residenza possono arrivare al 50%, con una limitazione, per il commercio al dettaglio del 10%.

Questi due esempi, che possono essere estesi con le graduazioni del caso a tutte le zone, da soli, sono sufficienti ad

Alloggi	1981	1991
Occupati	17.773	19.677
Non occupati	1.729	1.684
Totale	19.502	21.361

Stanze	1981	1991
Occupate	83.878	94.343
Non occupate	8.173	7.990
Totale	92.050	102.373

Il patrimonio edilizio abitativo, secondo i dati del censimento, si presenta nel seguente modo



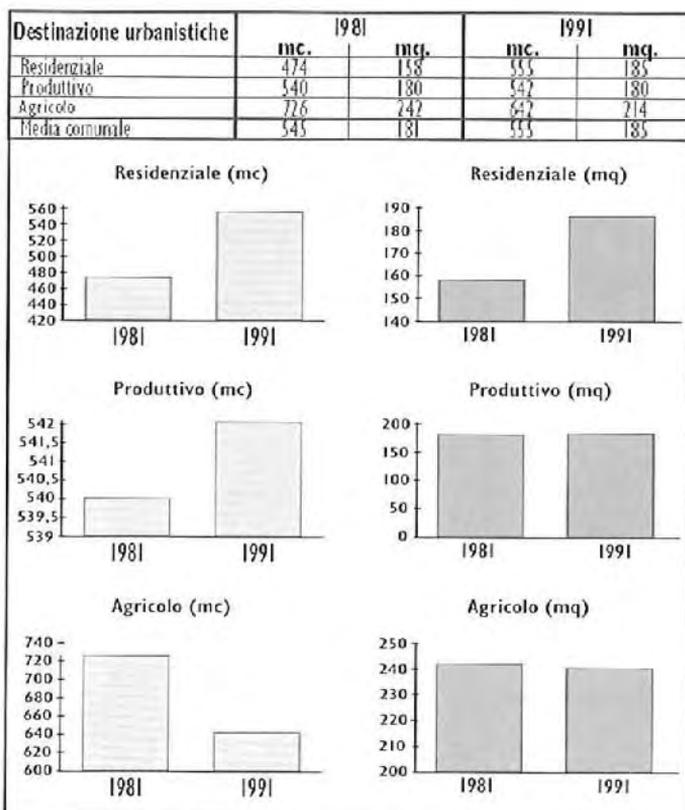
evidenziare che il volume di 1.607.613 mc non verrà utilizzato totalmente ai fini residenziali; anche prefigurando scenari di contenimento delle funzioni extra residenziali, occorre prevedere che, in tutto il territorio comunale, il 25% di tale volume sarà destinato a terziario, commercio, artigianato di servizio, servizi vari di tipo diffusivo, ecc. Il dimensionamento massimo espresso dal PRG nelle zone residenziali arriva quindi a:

$$1.607.613 - 25\% (401.903 \text{ mc.}) = 1.205.710$$

- 4) Occorre anche tenere conto del nuovo patrimonio edilizio abitativo che andrà a confluire non nella residenza permanente, bensì in quella temporanea; fenomeno, questo, sconosciuto fino ad una decina di anni fa e che, invece, ora si sta diffondendo in relazione all'afflusso di studenti, ricercatori, professionisti. Ulteriore considerazione riguarda l'entità dello stock inutilizzato per quanto concerne i nuovi volumi residenziali. Anche se tale considerazione può apparire illogica, è statisticamente provato e, nella realtà dei fatti, è documentabile a Faenza, che, per le più svariate ragioni, una parte del nuovo costruito rimane non utilizzato. Mentre per il patrimonio edilizio esistente tale quota percentuale è regi-

Dimensione degli appartamenti a Faenza

I precedenti dati del censimento non si discostano dalle indagini sulle dimensioni medie degli appartamenti risultanti dalle statistiche delle concessioni edilizie. Questi dati confermano l'elevata qualità della residenza faentina che si pone totalmente fuori dalla media nazionale che assegna (pur in linea teorica) ad ogni abitante una stanza (contro le 1,83 di Faenza).



strata intorno al 7,8%, si può presumere che, rapportata all'edilizia nuova, scenda nettamente al di sotto del dato storico. Si può stimare in un 5% la quota di residenza che non rientra nel concetto di residenza permanente.

$$1.205.710 - 5\% (60.286 \text{ mc}) = 1.145.424 \text{ m}^3$$

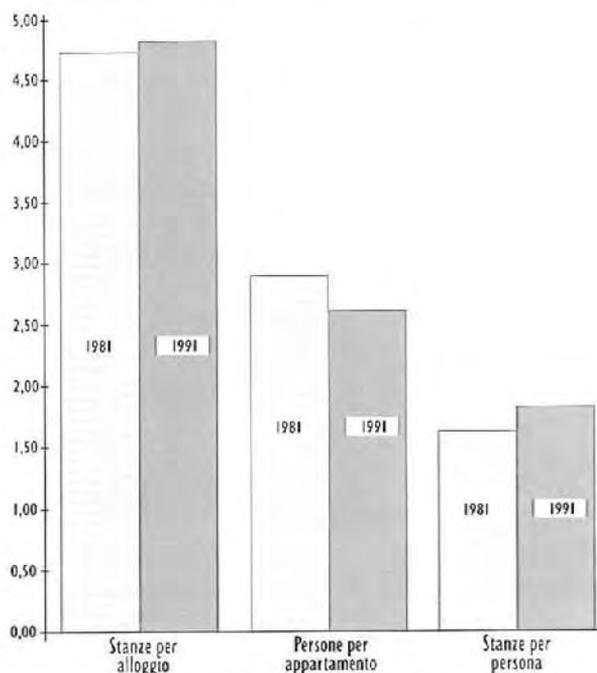
Il volume effettivamente destinabile a residenza permanente idonea ad essere utilizzata nelle zone di trasformazione residenziale è realisticamente prevedibile, in 20 anni, a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni, in

$$1.145.424 \text{ m}^3$$

Nella proposta di dimensionamento si può attenuare il dato reale di 4,8 stanze per appartamenti di 555 mc, ipotizzando, invece, a livello di ipotetico dato progettuale, 4 stanze per appartamenti di 450 mc, che rappresentano comunque un alto livello di qualità residenziale; in questo modo risultano appartamenti di superficie utile lorda di 150 mq. comprensivi di ogni servizio. Tale superficie può ritenersi congrua nelle grandi zone residenziali, mentre è certamente sottodimensionata in quelle aree a preva-

Occupazione degli alloggi e numero delle stanze 1981-1991

Anni	1981	1991
Stanze per alloggio	4,72	4,80
Persone per appartamento	2,89	2,62
Stanze per persona	1,63	1,83
Volume di una stanza	115	116



lenza di abitazioni singole, abbinata o a schiera, che certamente arrivano ai 555 mc equivalenti a 185 mq. per abitazione.

Il dimensionamento del PRG a seguito delle controdeduzioni è, quindi di l. 145.424 mc. che rappresenta un corretto quadro di riferimento alla luce della situazione faentina che nella statistica evidenzia:

- il volume medio degli appartamenti è 555 mc., per cui risulterebbero 2082 appartamenti di progetto;
- ogni persona occupa un volume di 212 mc (555 mc. : 2,62 ab/famiglia): dato che porterebbe a dimensionare il PRG su nuovi 5402 abitanti teorici; un numero estremamente modesto, anche se più credibilmente il nuovo fabbisogno abitativo deriva da uno lieve spostamento dei nuclei famigliari.

Le considerazioni di cui sopra servono per evidenziare che il dimensionamento residenziale del PRG risulta ampiamente congruo. **La superficie utile lorda abitativa** che deriva da l. 145.424 mc è pari a:

$$\frac{1.145.424 \text{ mc}}{3 \text{ ml. (altezza media)}} = 381.308 \text{ mq.}$$

Il 50% di tale superficie è presumibile venga utilizzato per appartamenti medi di 150 mq. compreso ogni servizio interno ed esterno all'alloggio (450 mc/3), mentre l'altro 50% per unità di più grandi dimensioni 185 mq. (555 mc/3)

Risulta quindi una ipotetica quantificazione ventennale di appartamenti pari a:

$$(381.380 \text{ mq.} \times 50\%) : 150 \text{ mq.} = 1271 \text{ appartamenti}$$

$$(381.380 \text{ mq.} \times 50\%) : 185 \text{ mq.} = 1031 \text{ appartamenti}$$

Totale in 20 anni 2302 appartamenti

Ai fini della costruzione della presente tabella si è tenuto conto della localizzazione delle nuove quote residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 100 mc di volume residenziale di progetto.

Determinazione degli abitanti TEORICI risultanti dalle controdeduzioni e SUDDIVISI PER QUARTIERE ai fini della verifica dello standard pubblico

QUARTIERI	Abitanti "D.c. '95"	NUOVE PREVISIONI		TOTALE NUOVE PREVISIONI	TOTALE COMUNALE
		Adozione	Controdni		
		1	2			3	4 = (2+3)	5 = (4 + 1)
CENTRO NORD	17.879	4.623	2.753	7.376	25.255
CENTRO SUD	19.231	2.454	709	3.163	22.394
BORGIO	10.123	3.511	226	3.737	13.860
Totale	47.233	10.588	3.688	14.276	61.509
GRANAROLO	3.650	594	226	820	4.470
REDA	2.682	586	-,	586	3.268
Totale	6.332	1.180	226	1.406	7.738
TOTALE GEN.	53.565	11.768	3.914	15.682	69.247

La congruità con la L.U.R., che qui si richiama, è stata verificata per quanto concerne il dimensionamento della residenza permanente del PRG e secondo i seguenti parametri:

- a) la capacità insediativa reale;
- b) la capacità insediativa teorica;
- c) gli indici di affollamento.

La capacità insediativa reale di cui al punto a) va misurata sia in numero di abitazioni sia in numero di stanze e corrisponde effettivamente al numero delle abitazioni e delle stanze idonee esistenti nel territorio comunale, comprese quelle delle zone agricole.

La capacità insediativa teorica, di cui al punto b), è data dalla somma della capacità insediativa reale, calcolata sia in abitazioni che in stanze, e del numero, rispettivamente, delle abitazioni e delle stanze realizzabili secondo le norme di zona del Piano regolatore generale, considerando sia le abitazioni e le stanze idonee recuperabili attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, sia le abitazioni e le stanze di nuova edificazione.

Ai fini del dimensionamento residenziale del Piano regolatore generale **gli indici di affollamento di progetto**, di cui al punto c), calcolati sulla capacità insediativa teorica, non devono essere inferiori ad almeno uno dei seguenti:

- una famiglia per abitazione;
- 0,75 abitanti per stanza."

10.4 Il dimensionamento dei servizi

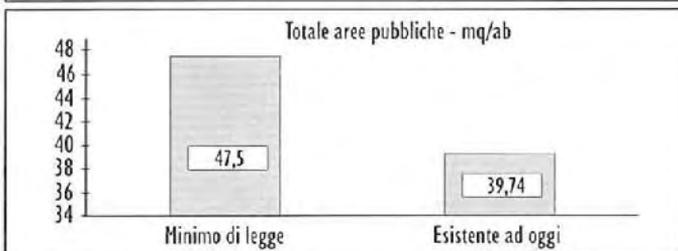
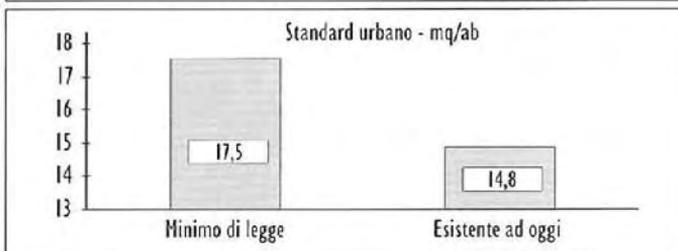
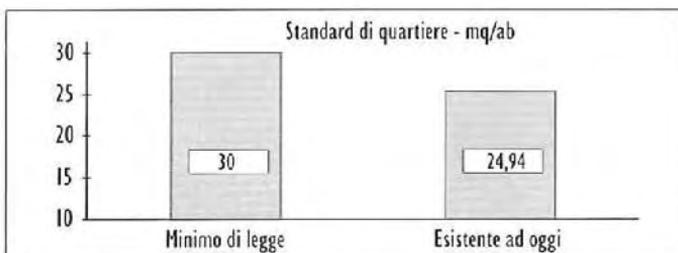
Mentre per i servizi urbani si registra un sostanziale allineamento con quanto previsto dalla legge urbanistica nazionale, da un esame superficiale delle tabella relativa agli standards di quartiere può apparire un lieve eccesso nel dimensionamento dello standard; esaminando i dati sui servizi in modo disaggregato è invece dimostrato come lo standard di progetto sia in linea con quanto previsto dalla legge regionale.

Infatti, ai 34,43 mq vanno sottratte le strutture religiose in eccesso rispetto allo standard di 1,2 mq/ab. Tale applicazione porta correttamente lo standard a 31,73 mq./ab.

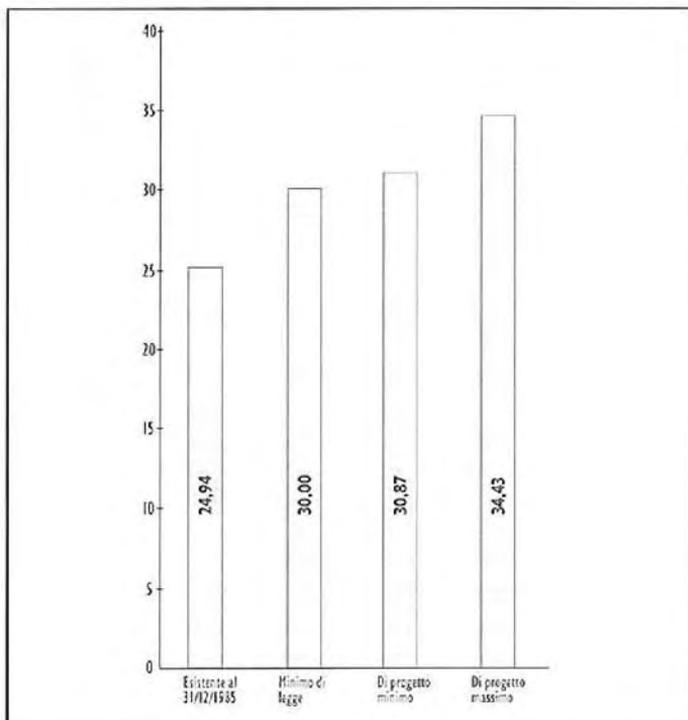
Qualora, poi, venissero teoricamente utilizzati totalmente gli incentivi volumetrici previsti dal piano, ai 69.247 abitanti teorici verrebbero aggiunti quelli derivanti dall'incentivo che sono pari a 1782. Nell'ipotesi maggiormente penalizzante si potrebbe arrivare a 71.029 abitanti teorici sui quali dimensionare i servizi.

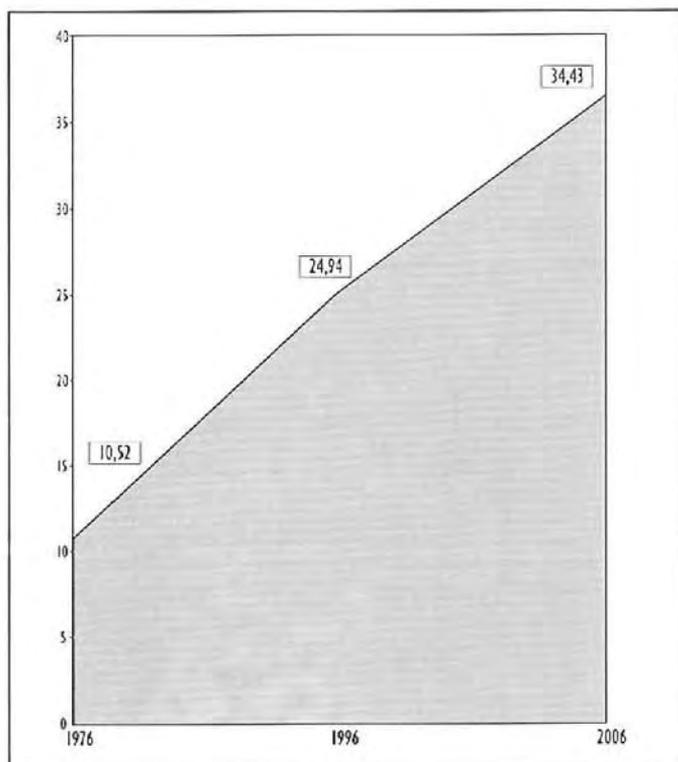
In questo caso lo standard arriverebbe a 33,57 da cui sottrarre 2,70 mq in eccesso di strutture religiose; in questo modo lo standard arriva a 30,87 mq/ab., di poco su-

**Servizi pubblici
esistenti ad oggi,
conteggiati sulla
popolazione reale**

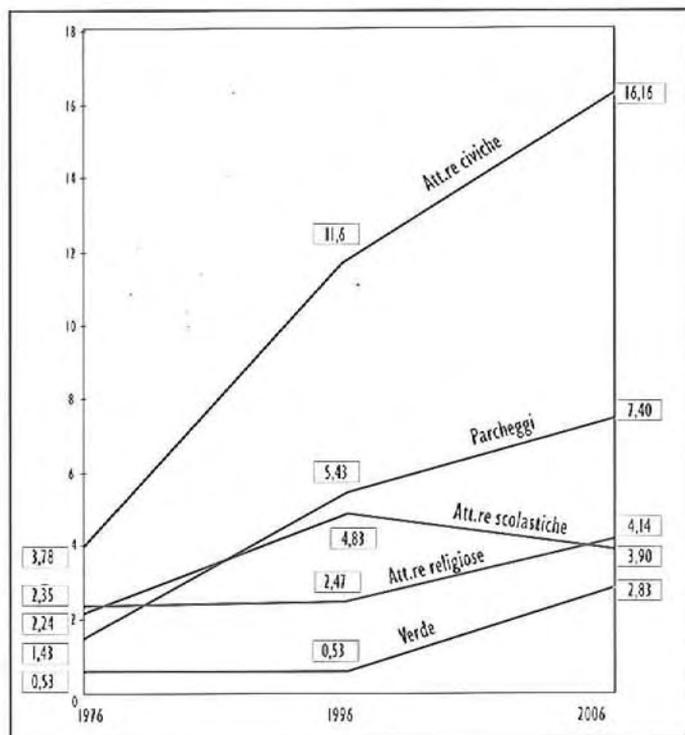


**Standard di quartiere
(espresso in mq per
abitante)**





Evoluzione dei servizi pubblici di quartiere espressi in mq/ab (dato globale)



Evoluzione dei servizi pubblici di quartiere suddivisi per tipologia di servizio espressi in mq/ab.

ZONA OMOGENEA "F"
Servizi Urbani
- STATO DI FATTO -

QUARTIERI	Abitanti "Dic. '95"	Verde mq.	Standard mq/ab	Istruz. second. mq	Standard mq/ab	Sanità mq	Standard mq/ab	TOTALE mq	Standard mq/ab
	1	2	3	4	5	6	7	8 (2+4+6)	9
CENTRO NORD	17.879	.	.	15.860	0,89	.	.	15.860	0,89
CENTRO SUD	19.231	532.980	27,71	141.820	7,37	78.600	4,09	753.400	39,18
BORGO	10.123	7.000	0,69	0	.	16.525	1,63	23.525	2,32
Totale	47.233	539.980	11,43	157.680	3,34	95.125	2,01	792.785	16,78
GRANAROLO	3.650	.	.	.	.	.	.	.	.
REDA	2.682	.	.	.	.	.	.	.	.
Totale	6.332	.	.	.	.	.	.	.	.
Totale comunale	53.565	539.980	10,08	157.680	2,94	95.125	1,77	792.785	14,8
Standard minimo di legge		15 mq/ab		1,5 mq/ab		1 mq/ab		17,5 mq/ab	

QUARTIERI	Abitanti teorici "Dic.'95" + Adozione + Controd.ni	Verde mq.	Standard mq/ab	Istruz. second. mq	Standard mq/ab	Sanità mq	Standard mq/ab	TOTALE mq	Standard mq/ab
	1	2	3	4	5	6	7	8 (2+4+6)	9
CENTRO NORD	25.255	154.380	6,11	15.860	0,63	0	.=..	170.240	6,74
CENTRO SUD	22.394	703.750	31,42	141.820	6,33	81.880	3,66	927.450	41,41
BORGO	13.860	181.240	13,07	0	.=..	16.525	1,19	197.765	14,27
Totale	61.509	1.039.370	16,9	157.680	2,56	98.405	1,6	1.295.455	21,06
GRANAROLO	4.470	0	.=..	0	.=..	0	.=..	0	0
REDA	3.268	0	.=..	0	.=..	8.525	2,61	8.525	2,61
Totale	7.738	0	.=..	0	.=..	8.525	1,1	8.525	1,1
Totale comunale	69.247	1.039.370	15,01	157.680	2,28	106.930	1,54	1.303.980	18,83
Standard minimo di legge		15 mq/ab		1,5 mq/ab		1 mq/ab		17,5 mq/ab	

ZONA OMOGENEA "F"
 Servizio Urbani
 - PROGETTO -
 Risultato delle
 controdeduzioni

ZONA OMOGENEA "G"
Servizi di quartiere
STATO DI FATTO

QUARTIERI	Abitanti "Dic. '95"	Verde (mq)	Standard Esistenti	Parcheggio (mq)	Standard Esistenti	Scuola (mq)	Standard Esistenti	Att.ra Civica (mq)	Standard Esistenti	Att.ra Religiosa (mq)	Standard Esistenti	Totale (mq)	Standard Esistenti
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
CENTRO NORD	17.879	132.810	7,43	161.985	9,06	53.025	2,97	15.805	0,88	51.255	2,87	414.880	23,20
CENTRO SUD	19.231	275.040	14,30	74.865	3,89	19.250	1,00	5.790	0,30	72.300	3,76	447.245	23,26
BORGO	10.123	137.000	13,53	35.370	3,49	38.250	3,78	2.640	0,26	33.265	3,29	246.525	24,35
Totale	47.233	544.850	11,54	272.220	5,76	110.525	2,34	24.235	0,51	156.820	3,32	1.108.650	23,47
GRAMAROLO	3.650	59.560	16,32	10.225	2,8	13.630	3,73	780	0,21	49.260	13,50	133.455	36,56
REDA	2.682	20.865	12,7	8.600	3,21	8.260	3,08	3.635	1,36	52.435	19,55	93.795	34,97
Totale	6.332	80.425	12,70	18.825		21.890		4.415		101.695	16,06	227.250	35,89
TOTALE GEN.	53.565	625.275	11,67	291.045	5,43	132.415	2,47	28.650	0,53	258.515	4,83	1.335.900	24,94
Standard Minimo di legge		16 mq/ab.		4 mq/ab.		6 mq/ab.		2,8 mq/ab.		1,2 mq/ab.		30 mq/ab.	

QUARTIERI	Abitanti teorici	Verde (mq)	Standard Esistenti	Parcheggio (mq)	Standard Esistenti	Scuola (mq)	Standard Esistenti	Att.ra Civica (mq)	Standard Esistenti	Att.ra Religiosa (mq)	Standard Esistenti	Totale (mq)	Standard Esistenti
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
CENTRO NORD	25.255	406.960	16,11	328.735	13,02	115.625	4,58	73.390	2,90	51.255	2,03	975.965	38,64
CENTRO SUD	22.394	290.195	12,96	102.975	4,6	85.060	3,80	90.900	4,06	80.300	3,58	649.430	29,00
BORGO	13.860	288.700	20,83	53.600	3,87	51.050	3,68	21.090	1,52	33.265	2,40	447.705	32,30
Totale	61.509	985.855	16,03	485.310	7,89	251.735	4,09	185.380	3,01	164.820	2,68	2.073.100	33,70
GRANAROLO	4.470	71.360	15,96	16.070	3,59	17.545	3,92	7.180	1,61	49.260	11,02	161.415	36,11
REDA	3.268	61.595	18,85	11.250	3,44	17.505	5,36	3.635	1,11	55.885	17,10	149.870	45,86
Totale	7.738	132.955	17,18	27.320		35.050		10.815		105.145	13,59	311.285	40,23
TOTALE COMUNALE	69.247	1.118.810	16,16	512.630	7,40	286.785	4,14	196.195	2,83	269.965	3,90	2.384.385	34,43
Standard Minimo di legge		16 mq/ab.		4 mq/ab.		6 mq/ab.		2,8 mq/ab.		1,2 mq/ab.		30 mq/ab.	

ZONA OMOGENEA "G"
Servizi di quartiere
PROGETTO
Risultato delle
Controdeduzioni

periore ai 30 mq/ab., ma necessario per assicurare quel grado di connessione ai servizi pubblici che costituisce un obiettivo prioritario del PRG. Fra l'altro, lo standard in eccesso è rappresentato proprio dei parcheggi pubblici, che sono di 3,40 mq/ab. superiori al minimo di legge; ma la dotazione diffusa di parcheggi, molto più utile di improponibili megastutture, rappresenta un obiettivo del PRG e una credibile risposta alle esigenze di sosta.

I 5,43 mq/ab. di parcheggio oggi esistenti vengono elevati a 7,40 mq/ab. Per quanto riguarda lo standard scolastico, come già avvenuto in occasione del PRG precedente, approvato dalla Regione Emilia Romagna nel 1983, i 6 mq/ab. non vengono assolti integralmente, in quanto le scuole sono state, correttamente, progettate in funzione della popolazione scolastica realisticamente prevedibile.

Stato di fatto:

Tabella della consistenza dei servizi in relazione al luogo (congiungendo quelli urbani e di quartiere)

Tipologia di servizi in mq/ab.

		Standard Minimo	Standard Esistente	Differenza
VERDE	(Quartiere + Urbano)	31,00	21,75	-9,25
PARCHEGGI	(Quartiere)	4,00	5,43	1,43
ISTRUZIONE	(Quartiere + Urbano)	7,50	5,41	-2,09
ATT. RELIGIOSE	(Quartiere + Urbano)	1,20	4,83	3,63
ATT. CIVILI	(Quartiere + Urbano)	2,80	0,53	-2,27
ATT. SANITARIE	(Urbano)	1,00	1,77	0,77
TOTALE		47,50	39,72	-7,78

Progetto: risultato delle controdeduzioni

Tabella della consistenza dei servizi in relazione al luogo (congiungendo quelli urbani e di quartiere)

Tipologia di servizi in mq/ab.

		Standard Minimo	Standard Progetto	Differenza
VERDE	(Quartiere + Urbano)	31,00	31,17	0,17
PARCHEGGI	(Quartiere)	4,00	7,40	3,40
ISTRUZIONE	(Quartiere + Urbano)	7,50	6,42	-1,08
ATT. RELIGIOSE	(Quartiere + Urbano)	1,20	3,90	2,70
ATT. CIVILI	(Quartiere + Urbano)	2,80	2,83	0,03
ATT. SANITARIE	(Urbano)	1,00	1,54	0,54
TOTALE		47,50	53,26	5,76



I nuovi limiti del Piano: la valutazione di compatibilità

II.1 Le novità delle norme di PRG

L'organizzazione normativa del piano attribuisce un valore secondario ai tradizionali parametri edilizi di riferimento quali la densità, le distanze, le altezze e tutte le altre regole geometriche, e si concentra, invece, attraverso meccanismi incentivanti, nel definire le nuove regole del limite, a cui devono rispondere i progetti di architettura.

D'altronde, un piano che attribuisce alla valutazione di compatibilità il carattere di metro per giudicare l'ammissibilità, doveva individuare altri parametri di riferimento, rispetto a quelli tradizionali utilizzati dall'urbanistica razionalista.

Le norme di PRG affidano alla gestione edilizia il compito di valutare la compatibilità dei progetti, secondo regole qualitative molto più importanti dei parametri volumetrici, che sono da considerare solo come puro livello di riferimento.

Tutti i progetti devono dimostrare di avere analizzato la possibilità di ottemperare alla **quattro regole base sulle trasformazioni**, che sono (spetta alla gestione edilizia verificare i casi in cui, per particolari situazioni, non è possibile il parziale rispetto di tali regole):

Barriere architettoniche: Oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l'accesso al piano terreno, deve essere totalmente privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

Protezione acustica: Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1/3/91 che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento

Acustico, le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

Permeabilità dei suoli: In tutti i casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde, attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.). Di norma non è ammesso in nessun caso il convogliamento delle acque bianche in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato ad una verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

Spazi a verde privato: Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

- pavimentazioni forate, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi 20%
- solaio con soprastanti cm. 40 di terreno drenante (copertura a verde intensivo) 40%
- solaio con soprastanti cm. 40-80 di terreno drenante (copertura arbustiva) 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea) 80%

Art. 4.4.4 Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

- pavimentazioni forate, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi: 20%
- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante (copertura a verde estensivo): 40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva): 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):80%

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Nelle zone produttive consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere comunque in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno: in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve comunque essere soddisfatta nella misura più ampia possibile. La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione. Le alberature nell'ambiente urbano devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto;

Il rispetto di tali regole altro non è che il **punto di partenza del progetto**. Progetto che, nella fase della gestione del piano, dovrà essere verificato, ai fini dell'ammissibilità, sulla base delle varie indicazioni normative, tenendo fermi alcuni **indirizzi** che qui si esplicitano:

a) Le regole della tutela storico-ambientale

devono garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, documentarie e paesaggistiche presenti in tutto il territorio comunale e, nel caso di trasformazioni urbanistico-edilizie, perseguire la valorizzazione dell'intorno per le aree comprese nelle zone di tutela e nel sistema dei parchi. L'attenzione maggiore va prestata agli interventi da effettuare in prossimità di zone tutelate e per quelli ricadenti nel sistema collinare del piano paesistico.

b) Le regole della tutela ecologica

devono garantire il rispetto delle preesistenze naturalistiche, promuovendo nuove occasioni di rinaturalizzazione della città e della campagna. Nel caso di trasformazioni edilizie vanno sfruttate le occasioni per la formazione di corridoi ecologici di collegamento, di protezione degli insediamenti ecc.

Va, inoltre, limitata l'edificazione attorno alle industrie insalubri e agli allevamenti, favorendo altresì operazioni di riqualificazione e protezione arborea del perimetro aziendale.

c) Le regole dell'archeologia

la trasformazione del sottosuolo, in particolare nel centro storico, è ammessa solo nel rispetto della "mappa delle potenzialità archeologiche", che evidenzia le possibili aree archeologiche e che costituisce parte integrante del P.R.G.

d) Le regole sugli spazi aperti

l'intervento nella campagna deve evitare la disseminazione

edilizia e proporre la concentrazione nel nucleo aziendale. Le trasformazioni, oltre ad essere congruenti con le preesistenze aventi valore di documento della storia agraria (le corti, le case, i servizi e il loro reciproco rapporto spaziale), vanno conciliate con le componenti vedutistiche e paesaggistiche del luogo.

e) Le regole della tipologia e dell'architettura

I parametri numerici dell'urbanistica razionalista, sono sostituiti, attraverso meccanismi incentivanti, da nuove regole di architettura, quali:

- i nuovi fili edilizi, per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio;
- i nuovi fili stradali, per consentire il passaggio delle piste e delle alberate stradali;
- la variabilità delle destinazioni d'uso e l'incentivo della costruibilità sul confine (in assi predefiniti) per ricompattare gli sfrangiamenti periferici.

f) Le regole della Bioedilizia

Per promuovere l'uso di sistemi solari passivi, di coibentazioni naturali in rapporto alla forma dell'edificio e alla sua collocazione rispetto al sole e ai venti, la norma incentiva l'uso di tecniche e prodotti ecologici nell'edilizia pubblica e privata. Gli incentivi sono quelli che derivano dal non conteggiare nel volume le verande o le serre solari disposte a sud/est, in cambio della diminuzione delle finestre nel fronte nord e della realizzazione delle massime aperture nei fronti sud.

g) Le regole sulla permeabilità degli spazi aperti

per garantire un livello minimo di permeabilità degli spazi aperti, finalizzato anche al recupero delle acque bianche e piovane, in sostituzione dei tradizionali criteri basati sul rapporto di copertura.

h) Le regole delle funzionalità e del benessere

Per garantire la fruibilità totale della città, in particolare degli spazi aperti pubblici e privati, mediante l'abolizione delle barriere architettoniche, intese come inutili ostacoli del progetto, e per aumentare il benessere abitativo con l'individuazione di sistemi naturali di abbattimento del rumore (barriere) e contestuali azioni sui materiali esterni (vetri - muri ecc.)

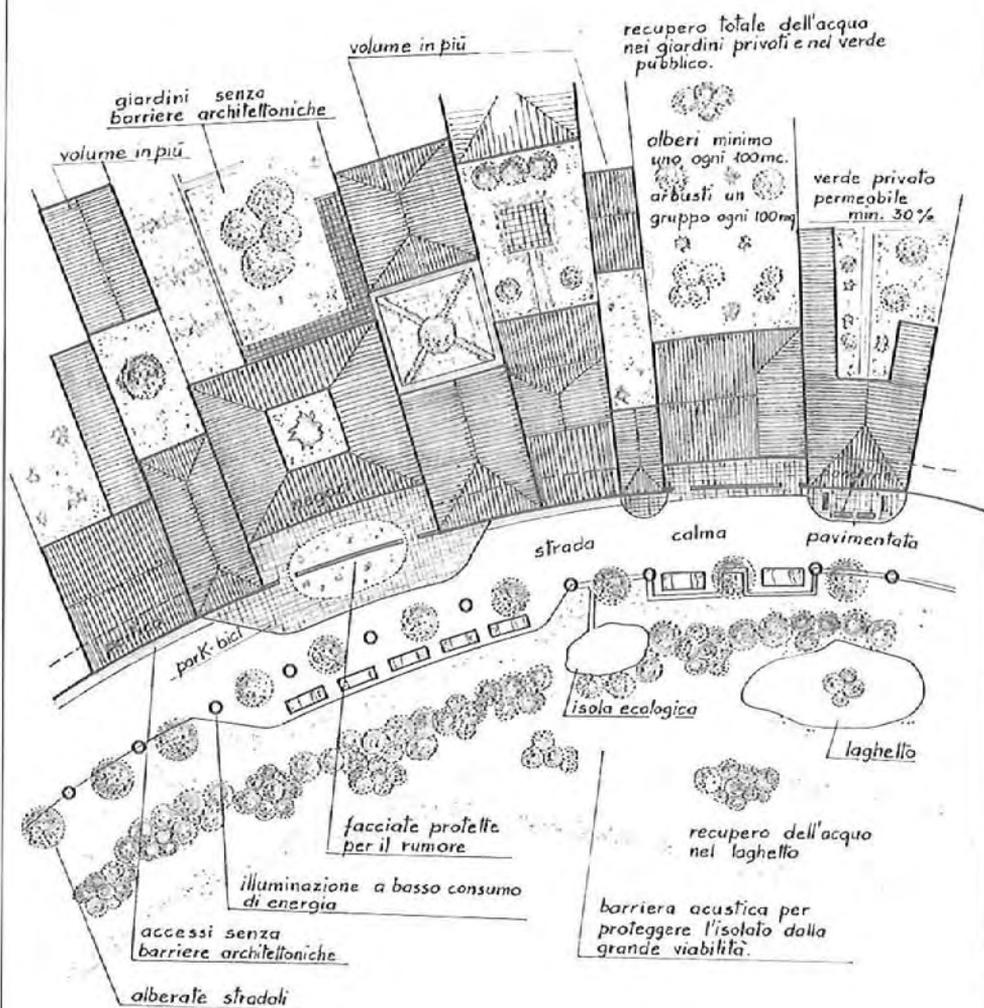
i) Le regole della tutela sismica

Fatte salve le specifiche norme per gli edifici classificati dal PRG a restauro scientifico, risanamento A e risanamento B, le regole della tutela sismica impongono per tutti gli interventi il rispetto delle norme sismiche. Ma, se può apparire ovvio che la legge dello Stato debba essere rispettata per quanto concerne i distacchi, le norme e ogni altro parametro, si sottolinea che il PRG, nel proporre le trasformazioni territoriali, ha operato nel rispetto dell'art. 10 della L.R. 35/84 modificata dalla 40/95. Tale rispetto è evidente sia nel progetto della gran-

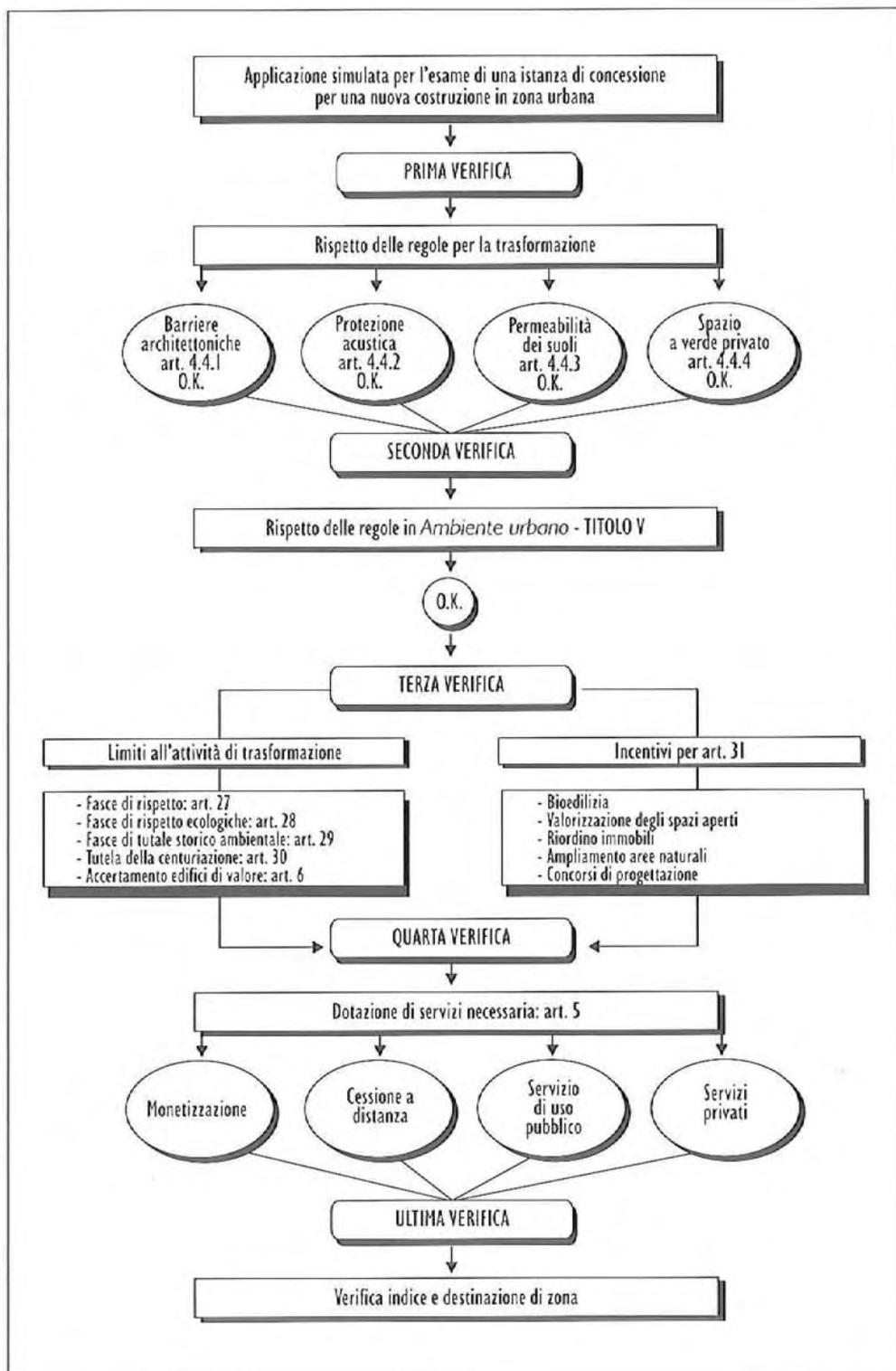
SCHEMI DI ACCESSO AGLI INCENTIVI: IPOTESI

INCENTIVO VOLUMETRICO IN CASO DI:

- BIOEDILIZIA
- MAGGIORE QUANTITÀ DI VERDE



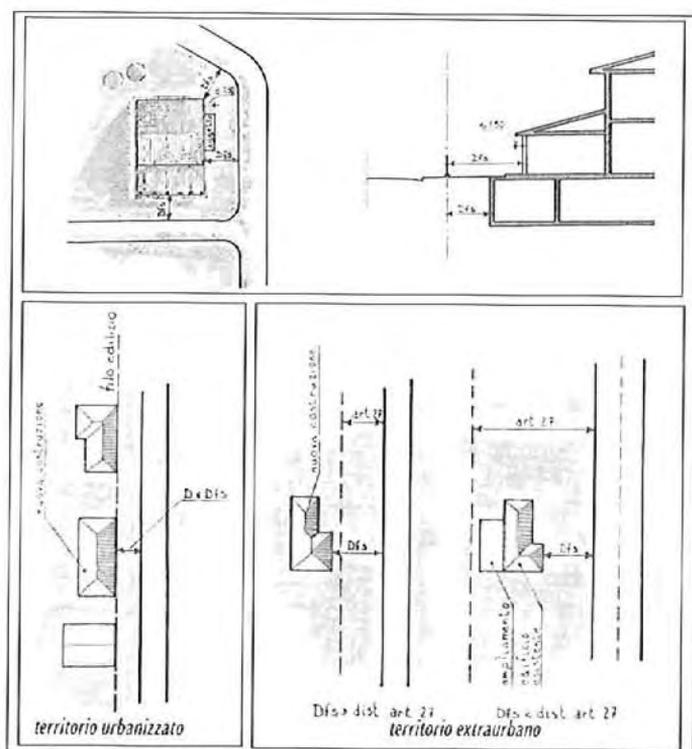
APPLICAZIONE SIMULATA DELLA NORMATIVA: NUOVO EDIFICIO IN ZONA RESIDENZIALE.
REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE.



de viabilità e delle quattro infrastrutture nuove che collegano il quartiere centro Nord con la città seguendo la ferrovia, sia nel progetto dei servizi pubblici e di quello per la localizzazione dei nuovi insediamenti e di trasformazione di quelli esistenti. Insediamenti che dovranno proporre, per le regole che sono chiamati a rispettare, tipologie accorpate in spazi concentrati, intervallati da aree pubbliche, di grande utilità non solo per quanto concerne l'aspetto ambientale ma anche per eventuali esigenze di protezione civile. Questa diffusione di aree libere pubbliche-private nel PRG sono poi integrate da due aree di grandi dimensioni; la prima a SUD quasi tutta di proprietà comunale in cui sono inseriti gli impianti sportivi della Graziola; l'altra a NORD, oltre la ferrovia, di proprietà ancora privata, in cui è ipotizzata la costruzione del Parco Nord.

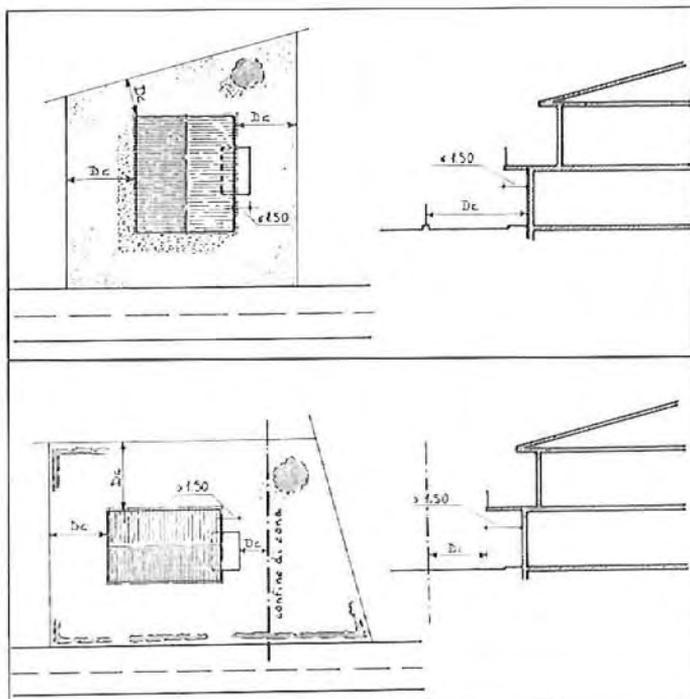
11.2 I nuovi parametri edilizi

Il PRG definisce, in modo diverso rispetto al passato, i parametri edilizi di riferimento per le trasformazioni edilizie; si riportano di seguito esemplificazioni della normativa.



DISTANZA DAL FILO STRADALE
(Art. 2.13 - Art. 27 delle NdA)

DISTANZA DAI CONFINI
(Art. 2.14 delle Nda)



a) Distanza dai confini privati

b) Distanza dai confini di zona

NOTE:

Eccezioni:

Art. 7) **Aree a verde privato**

$0 > Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.

ZONE NORMATIVE URBANE $Dc \geq 5$

Art. 8) **Zone A**

Non sono previste distanze minime. Gli interventi di trasformazione all'interno del centro storico, anche se effettuati in confine, non sono soggetti a nulla osta del confinante.

Art. 9) **Zone di rispetto delle mura storiche**

$0 \leq Dc < 5$ mt con consenso dei confinanti registrato.

E' ammessa la costruzione sul retro del fabbricato, in allineamento con le pareti laterali, a prescindere dalle distanze dai confini, fatte salve le norme del C.C. e nel rispetto di eventuali pareti finestrate.

Art. 10) **Zone urbane consolidate residenziali miste**

$0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.

In deroga agli indici sulle distanze è consentito per i fabbricati esistenti alla data del 31.12.1995 chiudere i porticati e le logge ai piani superiori con soluzioni prevalentemente vetrate.

- Art.11) **Zone urbane consolidate produttive miste**
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
- Art.12) **Zone urbane di trasformazione**
 Le nuove costruzioni e gli ampliamenti potranno essere posti o sul confine o a distanza minima di 5 mt. Le aree più significative sono disciplinate da apposite schede normative.
- Art.20) **Aree per servizi**
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
 Per gli spazi privati compresi all'interno di comparti pubblici, nel centro storico, sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti dalle norme di tali zone.
- Art.21) **Aree da trasformare per servizi**
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
 Le aree più significative sono disciplinate da apposite schede normative.
- Art.22) **Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale**
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
 Il livello di edificabilità sul confine sarà precisato dal Piano particolareggiato.
- Art.23) **Ambiti di conservazione morfologica**
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
 La disciplina delle distanze è riferita alle norme di zona specifica.

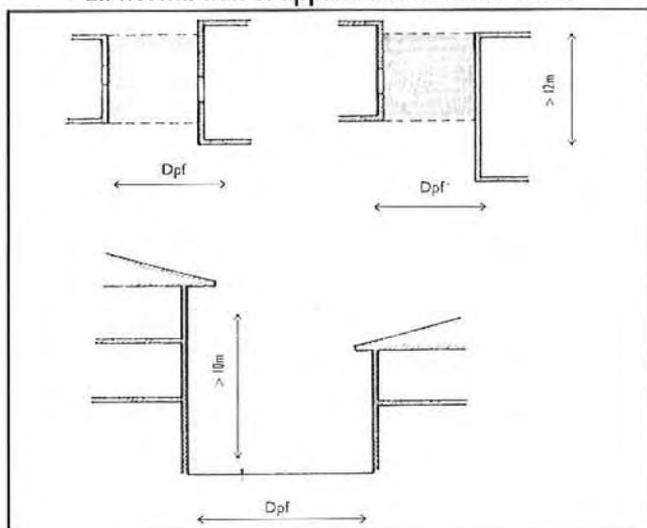
ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE $Dc \geq 10$

Eccezioni:

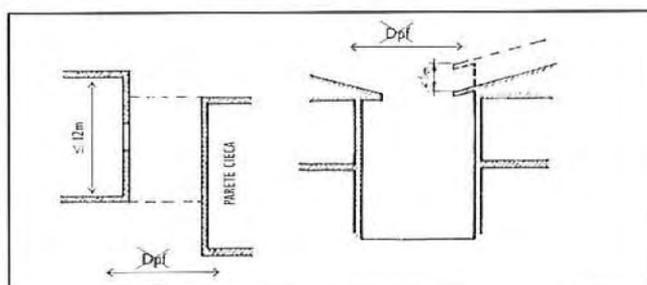
- Art.14) **Zone agricole normali**
 Dc min. = 5 mt. per gli ampliamenti degli edifici esistenti al 31.12.1995
- Art.16.2) **Zone agricole di tutela ambientale**
 Dc min. = 5 mt. per gli ampliamenti degli edifici esistenti al 31.12.1995.
 Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua è vietata qualsiasi costruzione per una fascia di 20 mt. dal piede dell'argine.
- Art.17) **Zone agricole di protezione degli insediamenti**
 Dc min. = 5 mt. per gli ampliamenti degli edifici esistenti al 31.12.1995
- Art.18) **Zone extraurbane atipiche consolidate**
 $Dc \geq 5$ mt.
 $0 \leq Dc < 5$ mt. con consenso dei confinanti registrato.
- Art.19) **Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione**
 Le aree sono disciplinate da apposite schede normative.

Nelle zone diverse dal Centro Storico sono fatte salve le norme sulle distanze tra pareti finestrate di cui all'art.2.15) delle N.T.A. In tutti i casi si applicano le norme di cui al punto C.3 del D.M. 16.01.1996. "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

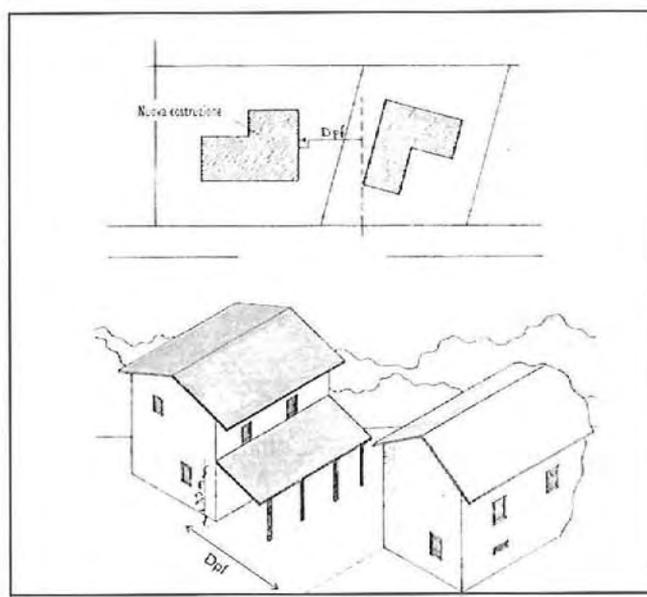
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE (Art. 2.15)
- La norma non si applica nel centro storico -



A) Casi in cui la Dpf va sempre rispettata



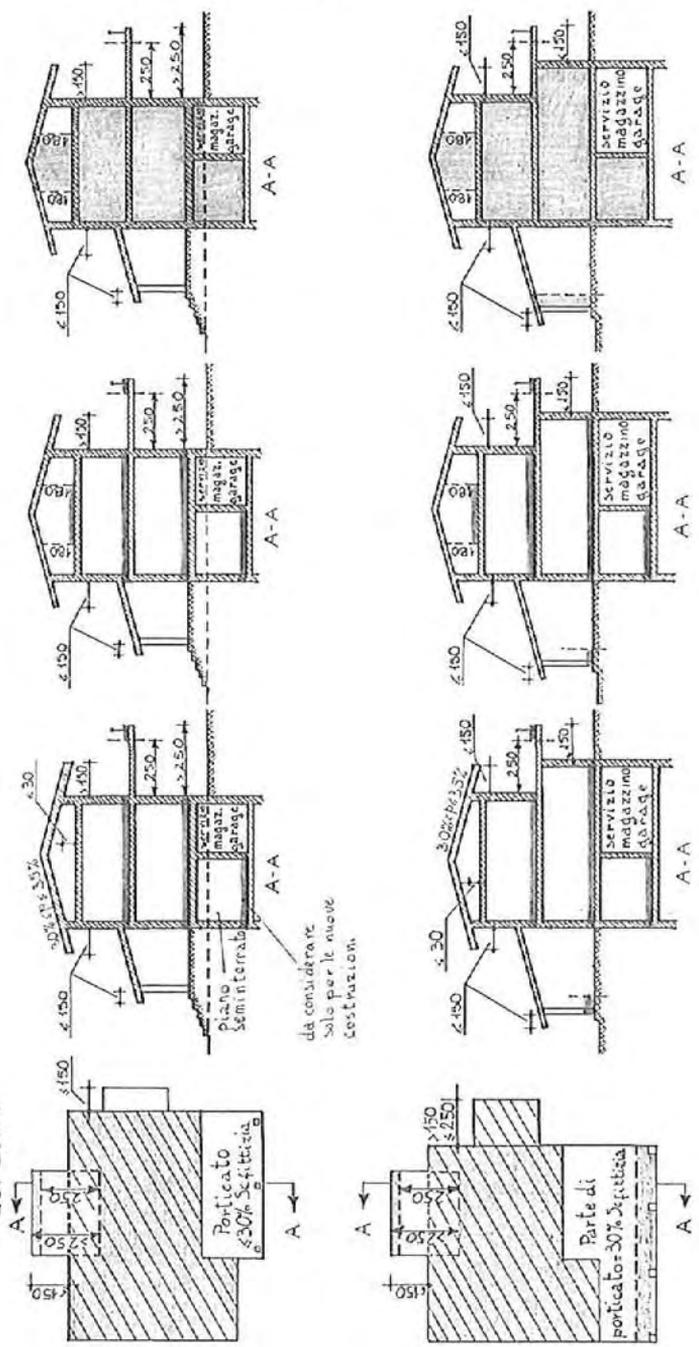
B) casi in cui non si applica la Dpf



C) Casi particolari

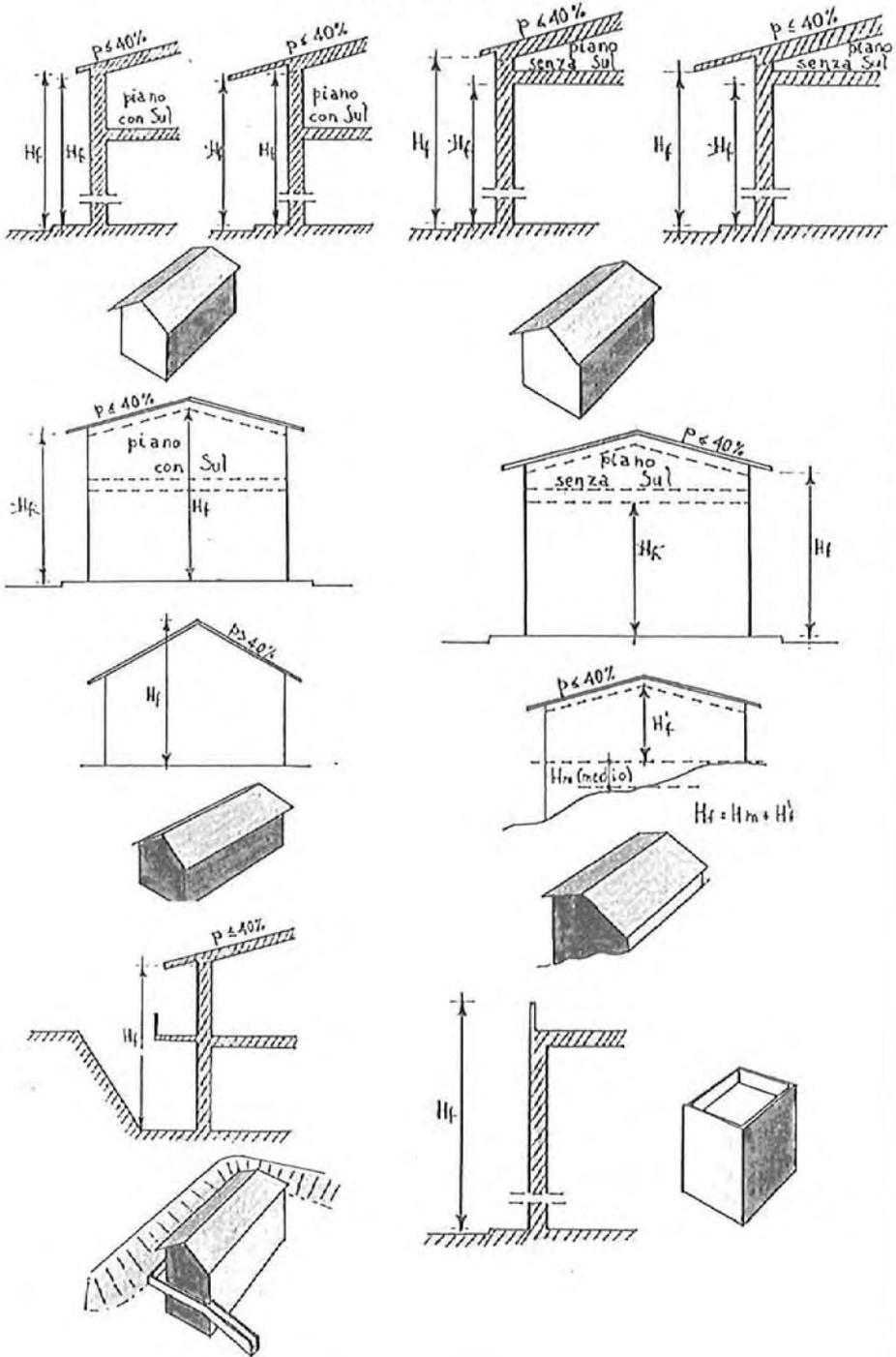
DEFINIZIONI PRINCIPALI (art. 2 Nda)

- Superficie coperta (Sc) Sc (art. 2.16)
- Superficie utile lorda (Sul) Sul (art. 2.14)
- Volume (V) V (art. 2.17)
- Scritizia (per il calcolo del 30%)
- Sul zone agricole Sul (art. 2.1)
- Superficie utile lorda (Sul) Sul (art. 2.1)
- Volume (V) V (art. 2.17)

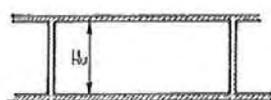


ALTEZZA DELLE FRONTI

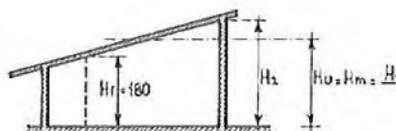
(Art. 2.20)



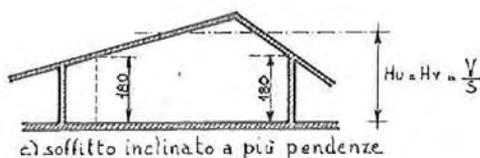
ALTEZZA DEGLI SPAZI UTILI (Hu)



a) soffitto orizzontale



b) soffitto inclinato



c) soffitto inclinato a più pendenze

Valori minimi:

$H_u = 2,40$ m per gli spazi per attività secondaria, spazi chiusi di pertinenza, spazi di circolazione e collegamento interni, spazi destinati alla cura ed igiene della persona.

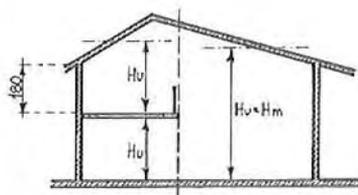
$H_u = 2,70$ m per gli spazi per attività principali, spazi di circolazione e collegamento dell'edificio. Qualora tali collegamenti riguardino piani interrati o sottotetti privi di particolarità architettoniche o ambientali, l'altezza potrà essere portata anche a 2,40 m.

Sono ammesse H_u inferiori -qualora non si modifichi la quota delle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati)- nei seguenti casi:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla residenza, uffici e studi privati, limitatamente agli immobili del centro storico, ed in quelli situati in altre zone - ove siano consentite tali destinazioni - purché vincolati dalla legge 1089/39, o classificati come edifici di valore nel PRG: l' H_u non potrà comunque essere inferiore a 2,20 m.
- b) interventi di recupero all'uso residenziale - ove è consentita tale destinazione - dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.95 per immobili all'esterno del centro storico, non vincolati e/o non classificati come edifici di valore dal PRG: l' H_u non potrà comunque essere inferiore a 2,40 m.

Negli ambienti con travi portanti in legno l'altezza utile H_u è determinata senza tenere conto dell'orditura principale.

- Soppalchi abitabili



- INTERVENTI DI RECUPERO

$S_p \leq 1/2 S_l$ dove S_p = proiezione orizzontale del soppalco
 S_l = superficie del locale

$H_u \geq 2,20$ mt. (parti soppalcate)

$H_u \geq 2,70$ mt. (parti non soppalcate)

II.3 Le destinazioni d'uso

Il PRG attribuisce specifici carichi urbanistici a diverse categorie di funzioni.

All'aumento di carico urbanistico corrisponde sempre la previsione di standards o aree per servizio private e/o di uso pubblico che potranno essere reperite con criteri di massima flessibilità, stabiliti dalle stesse norme di PRG.

Attività particolari per il loro impatto sul paesaggio e sulla qualità degli insediamenti, quali rottamai e distributori di carburante, sono disciplinati con norme specifiche.

L'art. 3 della NdA del PRG '96 disciplina l'intervento di cambio di destinazione d'uso in conformità all'art. 2 della L.R. 8 novembre 1988 n. 46 come sostituito dall'art. 16 delle L.R. 6/95, secondo quanto stabilito dall'art. 25 ultimo comma della L.47/85.

In particolare, l'art. 3 delle NdA raggruppa le funzioni nelle seguenti categorie e sottocategorie, in ragione del diverso carico urbanistico ad esse connesso, tenendo conto della distinzione operata dalla stessa L.R. 46/88 modificata:

A) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;

B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:

b1) **funzioni di servizio** di tipo diffusivo, ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche;

b2) **funzioni direzionali**, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;

b3) **attività commerciali** al dettaglio ed esercizi pubblici;

b4) **artigianato di servizio**, attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali, commercio all'ingrosso, depositi;

C) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla lettera b4), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli a titolo principale, attività connesse all'agriturismo;

E) funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

L'articolazione delle suddette funzioni e la disciplina normativa per il loro insediamento nelle singole zone rispondono all'**obiettivo di superare la rigidità** che, in un recente passato, ha portato a conferire un **carattere monofunzionale a parti di città, rendendole avulse dal contesto urbano**.

La crescita qualitativa della città appare sempre più legata ad una **multifunzionalità** che superi lo schematico delle zonizzazioni esasperate e che si affermi, invece, attraverso l'integrazione non conflittuale delle attività umane e la valorizzazione delle loro diversità.

Il PRG, per la sua stessa natura di strumento di pianificazione territoriale, non entra nel merito della disciplina dell'esercizio delle singole attività ma considera i diversi raggruppamenti di funzioni per il loro peso insediativo e rapporta i relativi carichi urbanistici alle esigenze di servizi per la vita collettiva.

Limiti - diversi da quelli urbanistici - all'insediamento delle attività possono derivare da valutazioni di merito effettuate dalle competenti autorità sanitarie e di controllo ambientale.

Si riportano, di seguito, alcune considerazioni di carattere generale nonché i principi applicativi delle norme sul cambio di destinazione d'uso degli immobili (rif. TAB. A).

1) L'intervento di cambio di destinazione d'uso assume rilevanza urbanistico-edilizia, ed è pertanto soggetto ad una determinata procedura edilizia, qualora comporti il passaggio da una ad un'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 3 delle N.T.A. o da una ad un'altra delle sottocategorie di tipo b).

2) Non costituisce intervento urbanistico-edilizio, e pertanto non è soggetto ad alcuna procedura, il cambio d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, da una ad un'altra delle funzioni comprese in una stessa categoria o sottocategoria di cui all'art. 3 della N.d.A, qualora non comporti aumento di carico urbanistico.

Non si ha altresì cambio d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della Sul dell'unità stessa o fino ad un massimo di 30 mq di Sul per unità immobiliare; il nuovo uso deve comunque essere conforme alle destinazioni d'uso previste dalle N.d.A.

3) Per trasformazioni fisiche connesse al nuovo uso si intendono quelle di carattere edilizio idonee a produrre il passaggio definitivo dell'unità immobiliare da una ad un'altra delle categorie o sottocategorie funzionali di cui all'art. 3 delle N.d.A, in modo tale che non sia possibile ritornare alla destinazione

d'uso originaria senza necessità di ulteriori trasformazioni, anche se minime.

Tali opere connesse al nuovo uso possono, quindi, ricadere in tutte le categorie di intervento previste dall'art. 4 della NdA, comprese le opere interne e manutentive.

- 4) **Non sono trasformazioni fisiche connesse** alla nuova destinazione d'uso quelle definibili per esclusione dall'ambito considerato al punto precedente.
- 5) **Si ha aumento di carico urbanistico** quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
 - aumento di Sul o di superficie utile ai fini del pagamento degli oneri di urbanizzazione;
 - passaggio da una ad un'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 3 delle NdA o da una ad un'altra delle sottocategorie di tipo b) in quest'ultimo caso, solo se si verifica incremento della dotazione dell'area per servizi di cui all'art. 5 della NdA;
 - aumento del numero di unità immobiliari.
- 6) L'incremento delle aree per servizi di cui all'art. 5 della NdA comporta sempre anche aumento di carico urbanistico.
- 7) **Non si ha aumento di carico urbanistico** quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - non c'è aumento di Sul o di superficie utile ai fini del pagamento degli oneri di urbanizzazione;
 - passaggio da una ad un'altra delle funzioni all'interno della stessa categoria o sottocategoria tra quelle di cui all'art. 3 delle NdA nonchè passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie di tipo b) qualora non si abbia incremento della dotazione di aree per servizi di cui all'art. 5 delle NdA;
 - non c'è aumento di unità immobiliari.
- 8) **Si ha incremento nella dotazione di aree per servizi** qualora il passaggio da una ad un'altra delle categorie funzionali o da una ad un'altra delle sottocategorie di tipo b), comporti l'aumento delle quantità di aree per servizi previste per ciascuna funzione ai sensi dell'art. 5 delle NdA. In tal caso la quantificazione è data dalla differenza tra l'uso in atto e quell proposto.
- 9) Il cambio di destinazione d'uso, comportante aumento di carico urbanistico senza incremento di aree per servizi, non comporta il deperimento di dette aree, in quanto non vi è alcuna differenza positiva tra l'uso in atto e quello proposto.
- 10) **Non si ha incremento nella dotazione di aree per servizi** qualora si passi da una funzione ad un'altra delle stesse categorie A) C) D) E) o sottocategorie di tipo b) o nel caso in cui il passaggio da una ad un'altra delle categorie o sottocategorie non comporti aumento della quantità di aree per servizi ai sensi dell'art. 5 delle NdA.
- 11) il cambio di destinazione d'uso, connesso o meno ad opere

edilizie, qualora comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento delle aree per servizi.

L'art. 5 delle N.T.A. disciplina le modalità di reperimento di dette aree.

- 12) Il cambio di destinazione d'uso connesso a trasformazioni fisiche è sempre soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione del cambio d'uso con opere fino al restauro e risanamento conservativo senza incremento di aree per servizi, nel qual caso la concessione non è onerosa.
- 13) Per il calcolo dell'onere si applicano le tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione, recepite con delibera di C.C. n. 413 del 24/9/92, relative agli interventi di N.C. (per aumenti di Sul) o di R.E. con aumento di C.U. (per aumenti di unità immobiliari) o di R.E. senza aumento di C.U. (per opere di ristrutturazione, nei casi in cui non si verifichi aumento di C.U.), con riferimento alla destinazione finale.
- 14) Il cambio di destinazione d'uso, senza opere connesse, comportante aumento di carico urbanistico è subordinato al versamento del conguaglio tra gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. 46/88.

II.4 I limiti delle trasformazioni

Gli interventi che rientrano in particolari zone del territorio comunale sono sottoposti a limitazioni edilizie derivanti, in alcuni casi, da leggi nazionali e regionali.

I limiti alle attività di trasformazione derivano da:

• Fasce di rispetto e arretramenti

Il PRG evidenzia, parallelamente alle infrastrutture, le fasce di rispetto; nei casi in cui le fasce non siano disegnate (fuori o dentro al centro urbano), ai fini della edificabilità si applicano le norme del codice della strada.

Gli aspetti da evidenziare sono:

- l'intera zona compresa nella fascia di rispetto può essere espropriata;
- i tracciati delle infrastrutture possono essere modificati senza varianti al PRG;
- la fascia di rispetto autostradale va attrezzata a verde privato escludendo tassativamente da tale zona, che rappresenta l'ingresso a Faenza, depositi di qualsiasi tipo;
- nella fascia di rispetto sono ammesse sistemazioni a terra e attrezzature al servizio delle circolazione;

- l'ampliamento degli edifici esistenti non deve fronteggiare la strada. E' consentito demolire gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto ricostruendoli al di fuori di esse; tale norma non è però ammessa nelle zone agricole di tutela ambientale, entro il perimetro della centuriazione romana e per gli edifici o manufatti di particolare interesse documentario;
- quando il PRG evidenzia il passaggio di una pista ciclabile, l'area dovrà essere ceduta contestualmente alle trasformazioni private;
- il PRG evidenzia, in un apposito elaborato i tratti viari nei quali è vietata o limitata l'apertura di nuovi accessi.

• Fasce di rispetto ecologiche

I limiti di tutela ecologica tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, e sono:

- fasce cimiteriali.

In tali fasce, individuate nel PRG, sono vietate nuove costruzioni, anche precarie;

- fasce di rispetto di allevamenti e distillerie.

In tali fasce, individuate nel PRG, sono vietate nuove costruzioni, per ragioni di sicurezza e di tutela ambientale delle aree limitrofe;

- zone a vincolo idrogeologico.

Tali zone, individuate nel PRG, possono essere interessate da edificazioni (disciplinate dall'art. 34 L.R. 47/78) previa verifica estesa all'intera proprietà e rivolta a eliminare situazioni di dissesto;

- zone di tutela dei corpi idrici.

l'individuazioni e le norme d'intervento sono rinviate al Piano Paesistico Regionale;

- impianti di prelievo GAS.

Gli interventi in prossimità di tali attrezzature sono subordinati al parere vincolante dell'Ente gestore, per motivi di sicurezza;

- linee elettriche.

Le norme di tutela a protezione dagli effetti indotti dalla presenza di linee elettriche sono fissate dalle leggi nazionali in materia.

• Fasce di tutela storico-ambientale

I limiti di tutela storico-ambientale tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche di particolare interesse e sono:

- vincoli di interesse archeologico.

Sono disciplinate le zone di interesse storico-archeologico, di cui all'art. 21 del PTPR, per le quali occorre procedere, prima di fare opere edilizie, all'esecuzione di sondaggi in accordo con la Soprintendenza archeologica. Nel Centro Storico è inoltre obbligatorio dare preventiva comunicazione in Soprin-

tendenza (almeno 30 gg. prima) di ogni intervento che interessi il sottosuolo.

- tutela delle cose di interesse artistico e storico.

Oltre che ai beni tutelati dalla L. 1089/39, il PRG pone particolare attenzione al sistema delle mura manfrediane con l'obiettivo della loro conservazione, dettando limiti all'edificazione in modo da rendere le mura il più possibile visibili dagli spazi pubblici circostanti.

- tutela delle bellezze naturali

- tutela del sistema collinare

• **Perimetro di tutela della centuriazione romana**

La norma impedisce ogni intervento incompatibile con l'impianto storico della centuriazione, inteso sia come sistema di segnali fisici traccianti l'antica struttura viaria romana (strade, vie poderali, canali di scolo, ecc.), sia come insieme di tutte le testimonianze, quali tabernacoli, pervenute indenni fino ad oggi. In particolare, le nuove costruzioni dovranno essere accorpate con l'edificazione preesistente, nel rispetto degli elementi della centuriazione.

Una norma finale di rilevante importanza per Faenza è quella relativa alla disciplina degli **impianti pubblicitari** posti lungo le strade e che non hanno alcuna attinenza con le attività ivi insediate; sono i cosiddetti "cartelloni" che pubblicizzano a distanza certe attività.

Proprio perchè Faenza vuole proporsi al rango di città turistica (Ceramica, neoclassicismo, Palio) inserita in una zona dove sono presenti molteplici aree di valore ambientale il PRG pone il divieto ad installare tali pannelli pubblicitari con l'obiettivo di rimuovere integralmente quelli esistenti. Tali pannelli pubblicitari che deturpano profondamente il paesaggio sono posti in viabilità di grande rilevanza turistica (la Via Emilia, la Via Ravennana, la Via Brisighellese, la strada per Modigliana, la Via Granarolo solo per citare le più importanti) e sono visibili da aree tutelate sotto l'aspetto ambientale.

12 Conclusioni

A conclusione del procedimento di controdeduzioni si evidenziano i principali "dati" che qualificano il PRG '96 nella forma ridefinita dalle rettifiche conseguenti alle osservazioni.

Si evidenzia ulteriormente che i principi ispiratori del PRG sono stati integralmente rispettati come emerge dalle risposte alle singole osservazioni; si è invece provveduto principalmente a ridefinire, in sintonia con quanto evidenziato nella premessa all'esame delle osservazioni, alcune questioni normative volte ad agevolare le trasformazioni urbanistiche anche attraverso un impegno diretto da parte del Comune; inoltre è stato rivisto, in diminuzione, il dimensionamento residenziale, circoscritto e meglio precisato l'impianto normativo sulle distillerie ed amplificata la progettazione puntuale attraverso schede normative.

L'intero procedimento di controdeduzioni e la conseguente rielaborazione tecnica dell'intero PRG ha ottenuto il parere favorevole UNANIME di tutti i componenti la Commissione Edilizia ed agricola comunale ivi compreso i rappresentanti degli Ordini degli Ingegneri ed Architetti e del Collegio dei Geometri.

Il PRG 96 è entrato in vigore il 20/05/98.

POPOLAZIONE ATTUALE

al 1996

53.565 Abitanti

POPOLAZIONE PREVISTA

al 2015

53.000 Abitanti

VERDE PUBBLICO

Situazione attuale

21,75 m²/ab

VERDE PUBBLICO

Ipotesi di progetto

31,17 m²/ab

PARCHEGGI PUBBLICI

Situazione attuale

5,43 m²/ab

PARCHEGGI PUBBLICI

Ipotesi di progetto

7,40 m²/ab

NUOVI NODI VIARI

Nodi attrezzati o canalizzati (incroci) previsti dal PRG '96

n. ° 13

NUOVE STRUTTURE DI ATTRAVERSAMENTO

della ferrovia BO-AN

(sottopassi o sovrappassi carrabili)

n° 4

NUOVE PASSERELLE CICLABILI

di cui n° 3 sul Fiume Lamone, n° 1 di attraversamento della
Circonvallazione e n° 2 sottopassi della ferrovia

n° 6

NUOVO VOLUME

Prevalentemente residenziale PRG adottato
m³ 1.828.503

NUOVO VOLUME

Prevalentemente residenziale PRG controdedotto
m³ 1.586.222

VOLUME EFFETTIVO

per residenza permanente PRG controdedotto
m³ 1.145.424

NUOVI APPARTAMENTI DA COSTRUIRE

nel decennio
n° 1151

NUOVI APPARTAMENTI DA COSTRUIRE

in 20 anni
n° 2302

NUOVI APPARTAMENTI DA COSTRUIRE

ogni anno
n° 115

TOTALE AREE INDUSTRIALI

PRG controdedotto
175 ettari

STANDARD URBANISTICO

Aree pubbliche - Situazione attuale
39,74 m²/ab

STANDARD URBANISTICO

Aree pubbliche - Ipotesi di progetto
53,26 m²/ab

La prima attuazione del PRG

di *Ennio Nonni*

Con questa pubblicazione abbiamo voluto registrare il metodo seguito e il risultato finale a cui è giunto il Piano Regolatore; essa si riferisce, pertanto, al Piano nella stesura originaria, nato con l'adozione del settembre 1996, cresciuto durante le osservazioni del '97 e conclusosi con l'approvazione definitiva del maggio 1998.

Le modifiche intervenute successivamente, di portata minima e comunque all'interno della sua filosofia, lo hanno reso maggiormente applicabile, correggendo alcuni aspetti che solo la gestione quotidiana può fare emergere.

Le variazioni al PRG, le cosiddette varianti parziali, costituiscono un punto altamente qualificante e ampiamente preannunciato già in fase di stesura del PRG '96.

Variare periodicamente il PRG (la cosiddetta manutenzione e innovazione del Piano) per renderlo aderente ad una situazione non statica, ma continuamente in modificazione, permette di mantenerne l'attualità propositiva, evitando di relegarlo ad uno sterile esercizio fotografico di una realtà predata.

In due anni di attuazione sono 10 le variazioni al Piano che, senza modificarne l'essenza, hanno consentito, con l'importante contributo dei privati, di approfondire e dettagliare alcune situazioni urbanistiche per agevolarne la trasformazione.

Prima di ogni altra considerazione può valere l'esempio della mole di attività edilizia che, negli anni 1998 e 1999, ha conosciuto un incremento da decenni assente a Faenza.

Tale fortissimo sviluppo ha interessato tutti i settori del mercato edilizio e in particolare quello riguardante gli interventi sull'esistente.

Alcuni dati testimoniano questa accelerazione senza precedenti e, specialmente, del '99 rispetto al '98:

- gli interventi di recupero e ristrutturazione edilizia sono

aumentati nel 1999 del 13%. In campagna si registra il dato più eclatante per gli interventi di recupero che aumentano del 126%.

- I nuovi appartamenti raddoppiano e passano da 120 nel 1998 a 214 nel 1999 in maggioranza (il 45%) ubicati nella zona residenziale della città. Il 50% dei nuovi appartamenti si trova in nuove costruzioni e l'altro 50% in recupero di edifici. La superficie media dei nuovi appartamenti è di 85 m². Il maggior incremento percentuale di nuovi appartamenti rispetto al 1998 è in zona produttiva, seguita dalla zona agricola.

- Le nuove superfici calpestabili (in m²) sono passate dai 23.000 m² del 1998 ai 45.000 m² del 1999 con un aumento del 94%.

- Le aree pubbliche (parcheggi-verde-piste ciclabili) sono aumentate da 13.000 m² del 1998 a 30.000 m² del 1999 con un incremento del 130%.

- Le concessioni edilizie nel 1999 aumentano a 488; 95 in più rispetto al 1998 (+ 24%)

- Nonostante le agevolazioni nella tassazione, gli oneri di concessione passano da 3,2 miliardi del 1998 a 5 miliardi del 1999 a dimostrazione di una rilevante attività costruttiva (+ 56%). Grande sviluppo delle zone produttive che incrementano le entrate degli oneri rispetto al 1998 del 118%.

La ripresa edilizia è stata sostenuta con alcuni provvedimenti di riduzione degli oneri di concessione, in studio già dalla impostazione del PRG, che hanno permesso di orientare gli investimenti privati e la loro qualità.

Per il recupero degli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 10% e le tasse di costruzione più che dimezzate; per chi effettua interventi di bioedilizia gli oneri di U2 vengono portati al 50% e così pure per chi promuove integralmente l'abbattimento delle barriere architettoniche o per gli ampliamenti di attività artigianali.

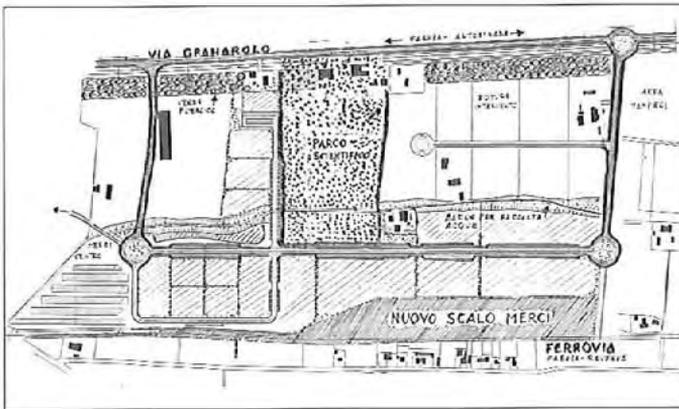
Un provvedimento che delinea in modo chiaro le strategie del Comune di Faenza: promuovere il recupero dell'esistente, incentivare la qualità edilizia, la fruibilità degli spazi e sostenere le attività produttive.

In questi primi due anni sono molteplici i progetti urbanistici suggeriti dal Piano che sono stati attivati concretamente; la promozione dei progetti è stata agevolata dall'opera di concertazione svolta con i privati durante la discussione delle scelte di Piano; gli accordi hanno consentito, fino ad ora, di evitare gli espropri favorendo interventi urbanistici di qualità, convenienti per il privato e per il Comune che si trova ad essere beneficiario di grandi quantità di aree pubbliche per servizi.

La Società di trasformazione urbana

In un grande comparto produttivo di circa 35 ettari compreso fra la via Granarolo e la ferrovia Faenza/Ravenna è stata promossa (uno dei pochi esempi in Italia) una S.T.U. (Società di trasformazione urbana) dove il Comune attraverso apposito bando pubblico ha individuato partner privati per realizzare un importante progetto previsto dal PRG; una società mista (Comune 40% Privati 60%) che opera utilizzando regole più snelle rispetto a quelle pubbliche al fine di consentire la realizzazione, in quell'area, del nuovo scalo merci, (spostandolo dal centro della città), di ampliare notevolmente il Parco Scientifico Tecnologico, già ora fortemente caratterizzato dalla presenza del CNR ed ENEA, e di consentire l'insediamento di attività produttive compatibili con le finalità dell'area.

Lo studio urbanistico preliminare dell'area e la STU sono stati approvati dal Consiglio Comunale il 2/2/99.



Ipotesi di sistemazione urbanistica del parco Scientifico tecnologico

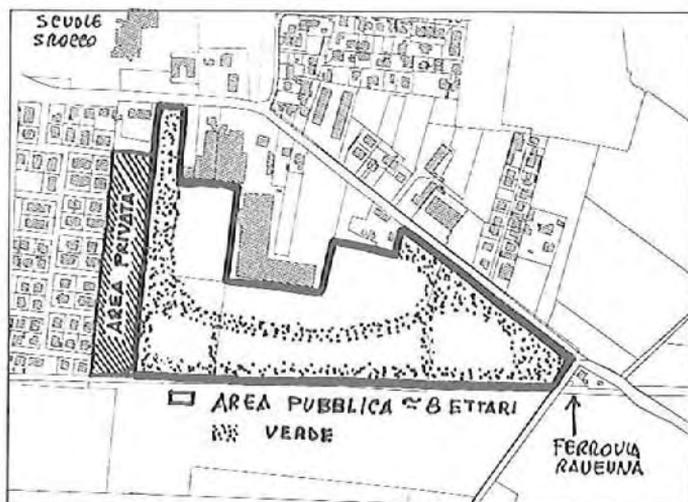
Il PRG prevedeva, nel capoluogo, la trasformazione di 3 grandi aree interstiziali a fini residenziali pubblici.

Per agevolare l'acquisizione delle aree veniva inventata una procedura urbanistica che, a fronte di un prezzo prestabilito per l'area da acquisire (1/5 del Costo di costruzione, quindi circa L. 70.000/m²), lasciava alla libera iniziativa privata una volumetria pari al 20% del totale.

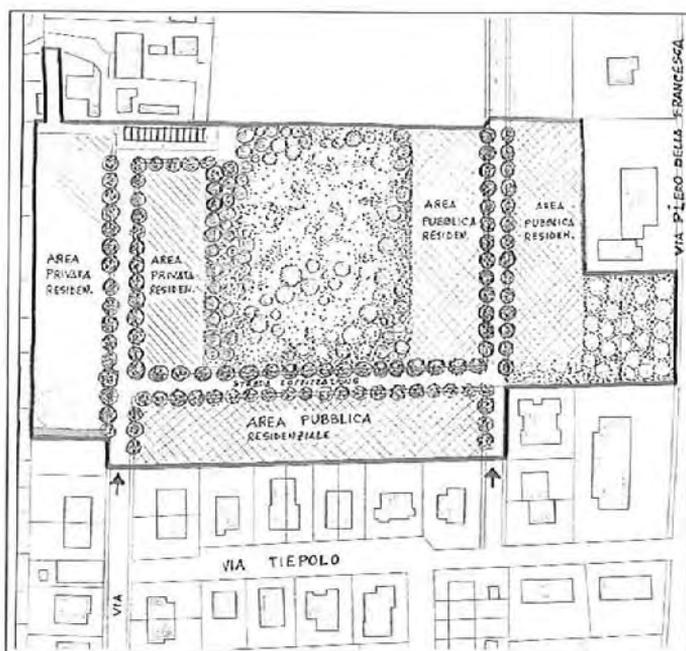
L'idea, che ha consentito di abbassare i prezzi dalle £. 350/400.000 a 70.000, ha trovato l'interesse dei privati, tanto che due aree sono già state acquisite dal Comune per essere progettate e quindi cedute ad operatori per edilizia di tipo economico.

Le due aree, di ettari 10,3 per circa 250 appartamenti, che hanno comportato un esborso di 7.7 miliardi, costituiscono la riserva per i prossimi 15/20 anni del Comune di Faenza

L'acquisizione delle aree residenziali previste nel PRG



Studio urbanistico dell'area S. Rocco
(SIO approvato dal C.C. il 8/7/96)



Studio urbanistico dell'area di via
Piero della Francesca approvato dal
C.C. il 15/12/99 (~ 2 ettari)

Le aree per servizi pubblici

L'acquisizione di aree per servizi pubblici rappresentava uno dei punti più qualificanti del PRG: una vera e propria scommessa.

Infatti il PRG del 1980, prevedendo l'esproprio generalizzato delle aree per servizi, non era riuscito nell'intento per ovvie difficoltà.

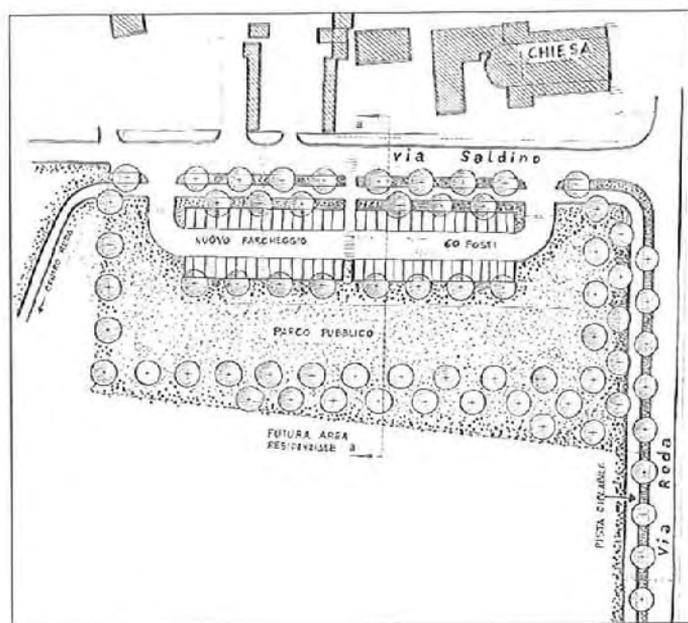
Il PRG vigente, nel relegare l'esproprio all'ultimo posto, ipotizza quattro possibilità per il privato di assolvere all'esigenza di spazi pubblici (parcheggi e verde).

Una prima ipotesi consente al privato di realizzare, all'interno del lotto, spazi, privati ma di uso pubblico, sacrificando un poco l'utilizzazione dell'area; in alternativa si può ricorrere alla cessione di aree a distanza (questa volta pubbliche) aumentate attraverso un coefficiente; in altri casi si può fare ricorso alla monetizzazione, che, però, risulta molto costosa; infine, nel caso di grandi aree pubbliche, il privato, in cambio di una quota residenziale concentrata sul 40% dell'area, è tenuto a cedere il rimanente 60% di cui una gran parte gratuitamente (per 40 m²/100 mc) e la rimanente a prezzi di esproprio (~ 16/20 mila lire).

Tutte queste possibilità, proprio perché flessibili, alternative, che tengono conto del giusto ristoro delle proprietà private, sono state in questi due anni ampiamente utilizzate in molte trasformazioni urbanistiche.

La quantità di aree che i privati, in questi due anni, hanno programmato di garantire all'uso pubblico o di cedere al Comune è di rilevante entità, tale da far elevare significativamente lo standard per abitante.

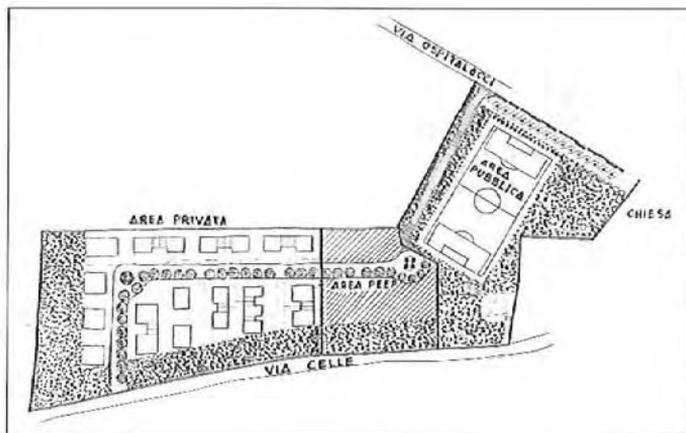
Lo standard di area pubblica per abitante previsto dal PRG è di 53 m²/ab. (nel '96 era di 39 m²/ab).



Parcheggio di Reda: esempio di cessione a distanza di un'area di circa 8.700 m².

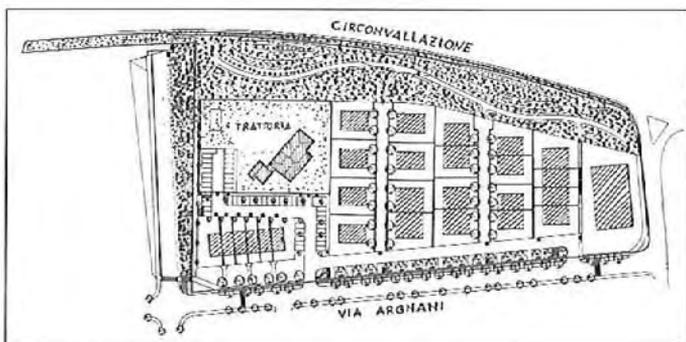
Area residenziale di Celle approvata il 03/02/00

- area residenziale privata m² 19.000
- area PEEP m² 6.000
- area per servizi pubblici m² 13.800
- area per servizi pubblici ceduta a distanza m² 14.600



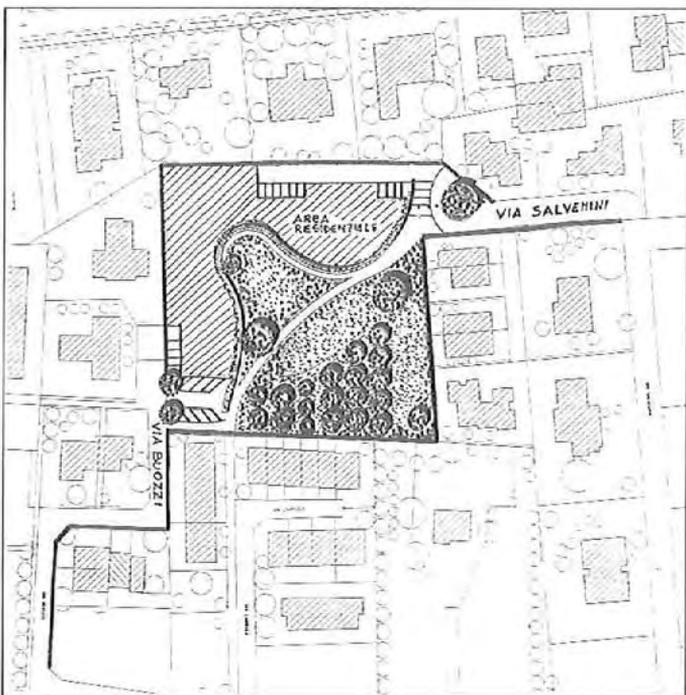
Area di Via Argani approvata il 15/2/99

- area residenziale privata m² 11.300
- area per servizi pubblici m² 11.200
- area per servizi pubblici ceduta a distanza m² 7.900



Area di Via Salvemini approvata il 24/3/00

- area residenziale privata m² 3.000
- area per servizi pubblici m² 4.400



Uno degli argomenti progettuali più difficili, (comunque fra i più importanti), era quello di collegare funzionalmente le aree Nord e Sud della città, tagliate dalla ferrovia Bologna-Ancona e unite, ora, solo dal cavalcaferrovia.

Il PRG ha progettato nel centro della città 3 sottopassi (via Medaglie d'Oro, Via Risorgimento e Via Boaria) e un cavalcavia all'esterno dell'area urbana, sulla provinciale Lughese.

Successivamente, attraverso una convenzione fra il Comune di Faenza, le Ferrovie dello Stato e la Provincia di Ravenna, approvata dal Consiglio Comunale il 9 luglio 1999, che prevede un impegno economico assai contenuto per il Comune di Faenza (circa 6 miliardi rispetto ad un totale di 20 miliardi), il programma è stato indirizzato velocemente verso la strada della fattibilità. Attualmente si è in attesa del progetto esecutivo (già finanziato) e della successiva gara d'appalto.

Senza ombra di dubbio, la realizzazione dei 3 sottopassi costituisce l'intervento urbanistico più importante del dopoguerra (a pari merito con la circonvallazione degli anni 60).

Altri importanti interventi riguardanti la viabilità in particolare ciclabile programmati nel PRG, sono stati attivati o sono in corso di realizzazione: la rotatoria di via Corbari (ultimata nel '99), la rotatoria del Fontanone (in corso di approvazione), la pista ciclabile per Pieve Ponte (ultimata nel '99) e il nuovo ponte in legno sul Lamone in via Flli Rosselli.

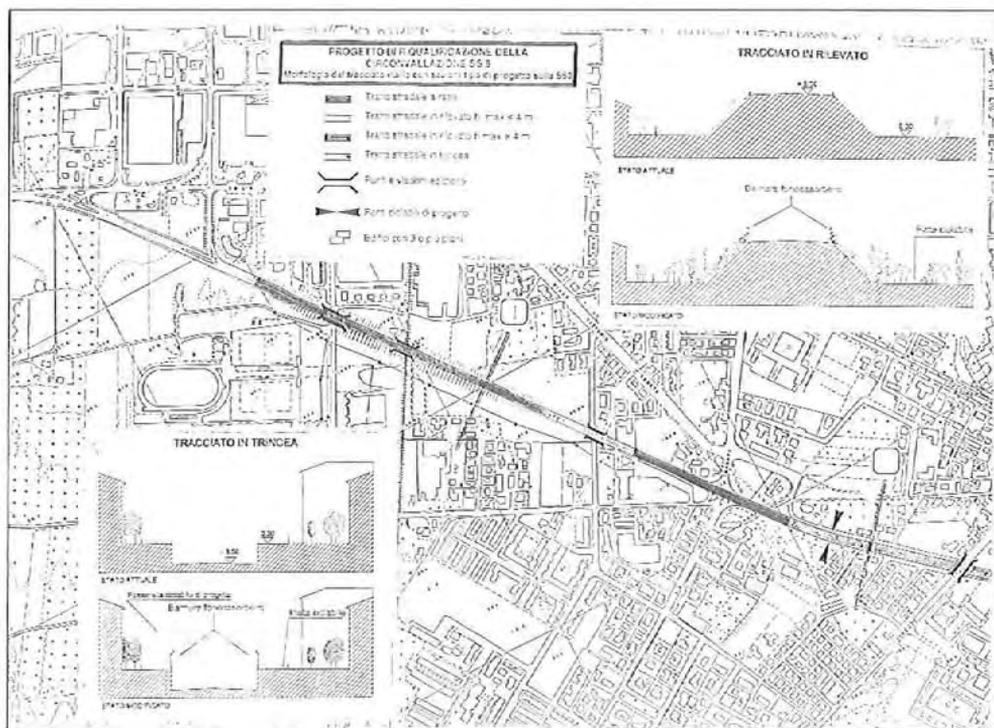
Altri importanti progetti previsti dal Piano rappresenteranno argomenti di discussione futura; citiamo i più importanti: il nuovo ingresso a Faenza dalla via Emilia, la rotatoria del casello autostradale, il prolungamento del sottopasso pedonale e la creazione di un fronte della stazione su via Filanda, l'interramento della circonvallazione su via Marconi, il ponte ciclabile sulla circonvallazione per unire il Parco Stacchini e i Cappuccini, il ponte ciclabile sul Lamone nella zona Orto Bertoni per unire la strada di Sarna, le rotonde ai margini del centro stanno in sostituzione dei semafori e altri ancora.

Su aree particolarmente strategiche il Comune ha promosso studi e progetti di elevata qualità; citiamo alcuni fra i più significativi che abbracciano tematiche diverse.

- Riqualificazione ambientale ed acustica della circonvallazione di Faenza. In questo caso il progetto ha studiato, in rapporto con le previsioni di PRG, le aree limitrofe alla circonvallazione ipotizzando una riqualificazione dell'asse viario con elementi arborei, la messa in opera di barriere acustiche dimensionate in rapporto alle sorgenti di rumore e gli interventi strutturali che il PRG prevedeva sulla circonvallazione (passerelle, ecc.).

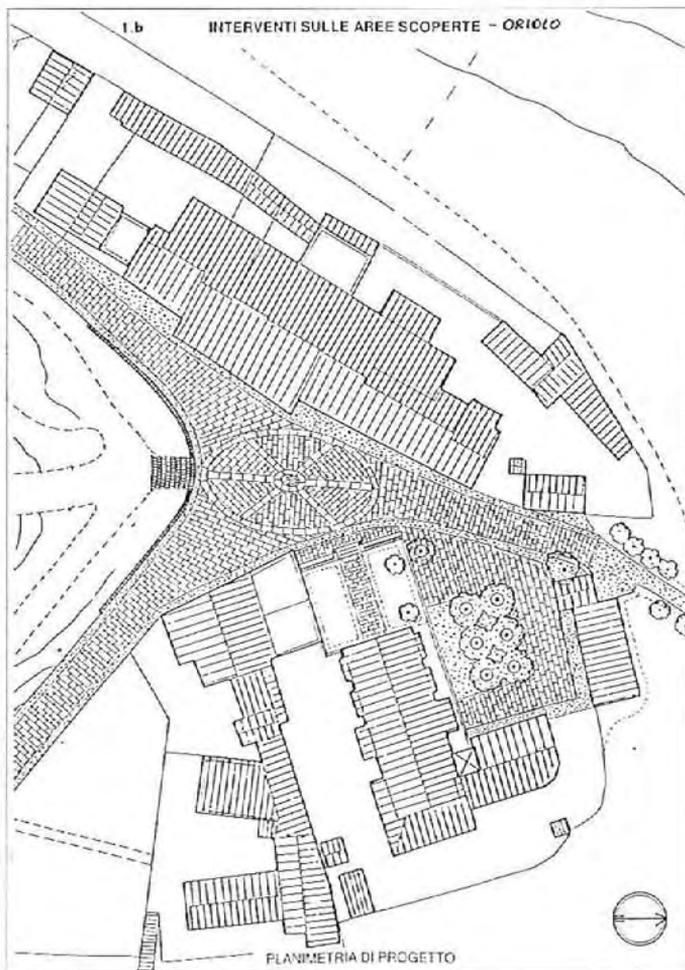
Ne è uscito un importante studio che rappresenta un punto di riferimento per la trasformazione delle aree limitrofe.

I progetti pubblici

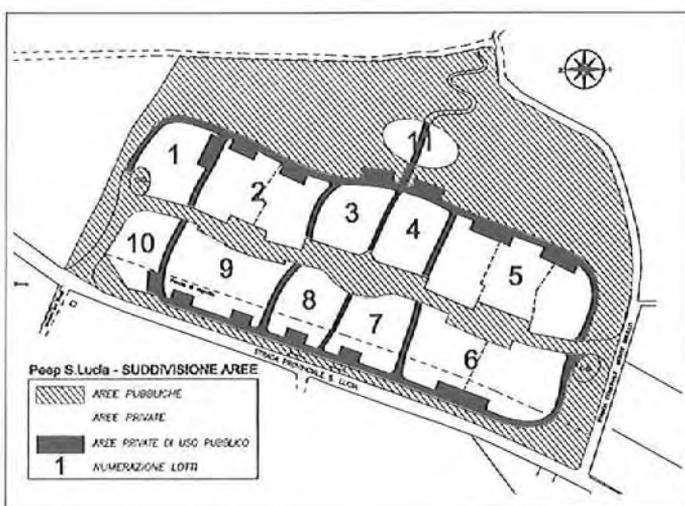


- Il progetto di recupero del centro storico di Oriolo, l'unico insediamento storico collinare (Borgo e Torre), è stato oggetto di uno studio di fattibilità approvato dal Consiglio Comunale il 06/04/1998 in cui si prevede, con una disciplina particolareggiata, il recupero dell'intero borgo con pavimentazione, illuminazione e azioni mirate di riqualificazione e riordino.

- Il Piano PEEP di Santa Lucia. Una grande area di 4.200 m² è stata destinata dal PRG ad un insediamento rado di edilizia popolare tale da richiamare concettualmente i connotati delle corti rurali. In tale zona si prevede la realizzazione di circa 60-80 appartamenti. Il progetto esecutivo, approvato dal Consiglio Comunale il 27/5/99, è ora in corso di attuazione.



Oriolo - pavimentazione strade e piazzette



Peep Santa Lucia

Il premio ENEA

Premio ENEA



Sviluppo Sostenibile
1999

Il PRG di Faenza al primo posto per la tutela dell'ambiente.

Il 14 dicembre 1999 alla presenza del Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi, del Ministro dell'Industria Pierluigi Bersani, del Ministro della Funzione Pubblica Angelo Piazza, del Ministro dell'Università e Ricerca Scientifica Ortensio Zecchino e del Presidente dell'Enea Carlo Rubbia è stato conferito al Piano Regolatore di Faenza il Primo Premio per la tutela dell'ambiente, nell'ambito del Concorso nazionale promosso dall'Enea che ha visto la partecipazione di 1195 partecipanti.

Queste le motivazioni della giuria presieduta dall'onorevole Antonio Ruberti:

Questo Piano Regolatore è innovativo per la considerazione e la promozione dei concetti di compatibilità energetico-ambientale.

In particolare il Piano Regolatore premia, con la possibilità di aumentare gli indici di edificabilità, quei progetti che presentano soluzioni costruttive conformi alle regole della bioedilizia.

Elementi caratterizzanti di questa candidatura sono l'applicazione di tecniche bioclimatiche di stampo tradizionale, l'adozione di procedure flessibili e comunque adattabili facilmente ad altre realtà locali, nonché l'innovazione e l'efficacia del sistema incentivante, attuato attraverso una capillare informazione propedeutica nei confronti della popolazione ed una pronta attivazione di azioni di monitoraggio.

Sono previsti inoltre per gli stessi progetti riduzioni fino al 75% degli oneri di concessione. Alcuni edifici pubblici e privati sono in corso di realizzazione.

L'effettivo avvio di realizzazioni concrete, sia pubbliche che private, che stanno contribuendo allo sviluppo della città ha consentito un immediato riscontro della validità dell'iniziativa.

L'innovativo piano, stimolo per la creazione di nuovi sbocchi occupazionali, si pone anche l'obiettivo di conseguire, a lungo termine, importanti benefici in termini di qualità e benessere ambientali a favore di tutti i cittadini".

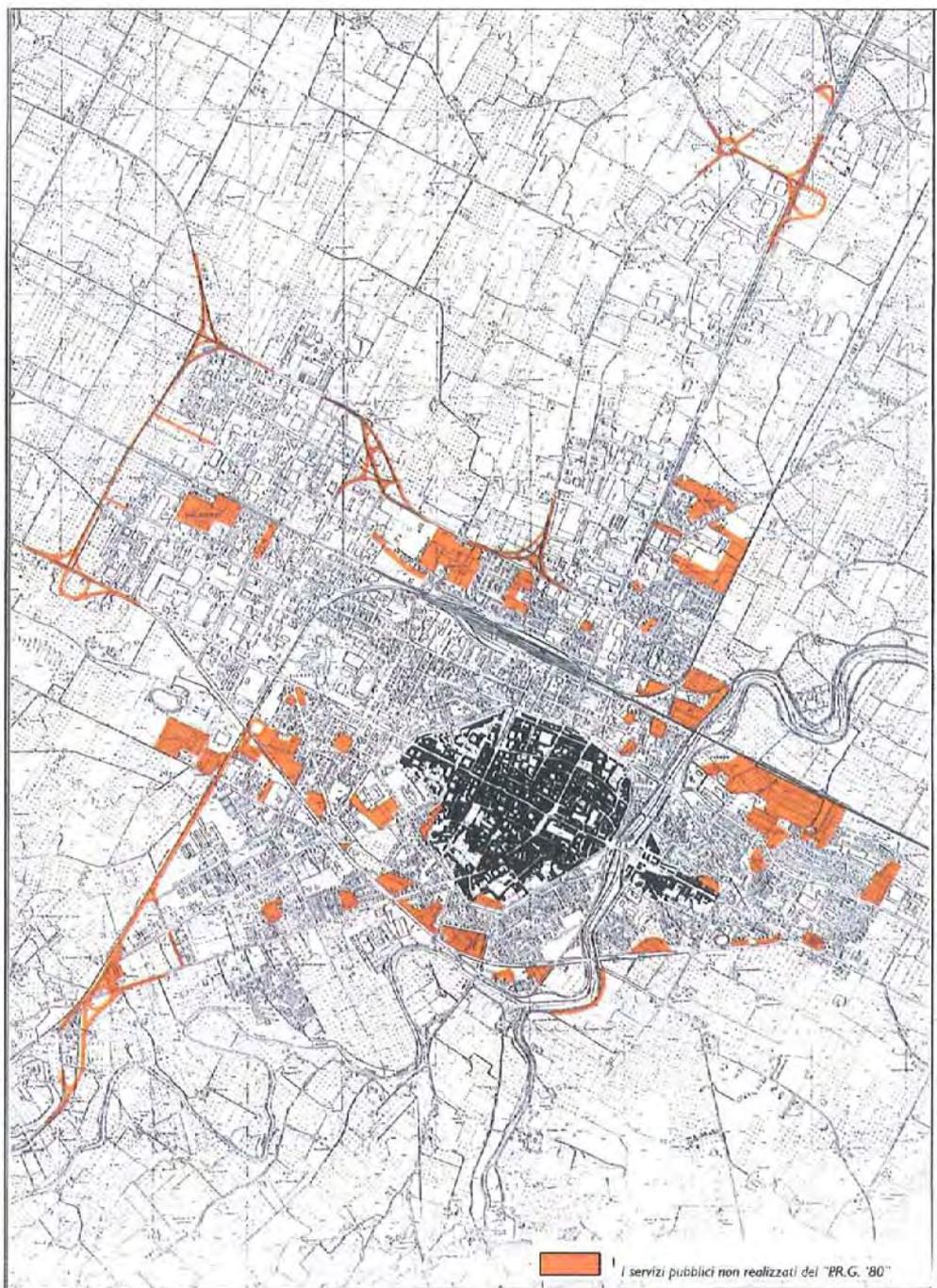
Obiettivo del premio Enea è quello di promuovere le opere, le ricerche, i progetti e le esperienze che consentono di coniugare indici positivi di crescita del nostro Paese con il rispetto delle risorse energetiche ed ambientali, con i principi di qualità ed equità della vita.

Molte le idee innovative poste all'attenzione della qualificata giuria: spiccano la dezonizzazione, l'aver relegato ad un ruolo secondario i parametri tradizionali urbanistici, l'esame dei progetti con griglie di compatibilità, la perequazione, lo standard ceduto a distanza, norme puntuali ritagliate per piccoli ambiti, i concorsi privati di progettazione, i premi volumetrici, i premi funzionali, gli indirizzi per il verde urbano e per il paesaggio extraurbano, il PRG del sottosuolo, ecc.

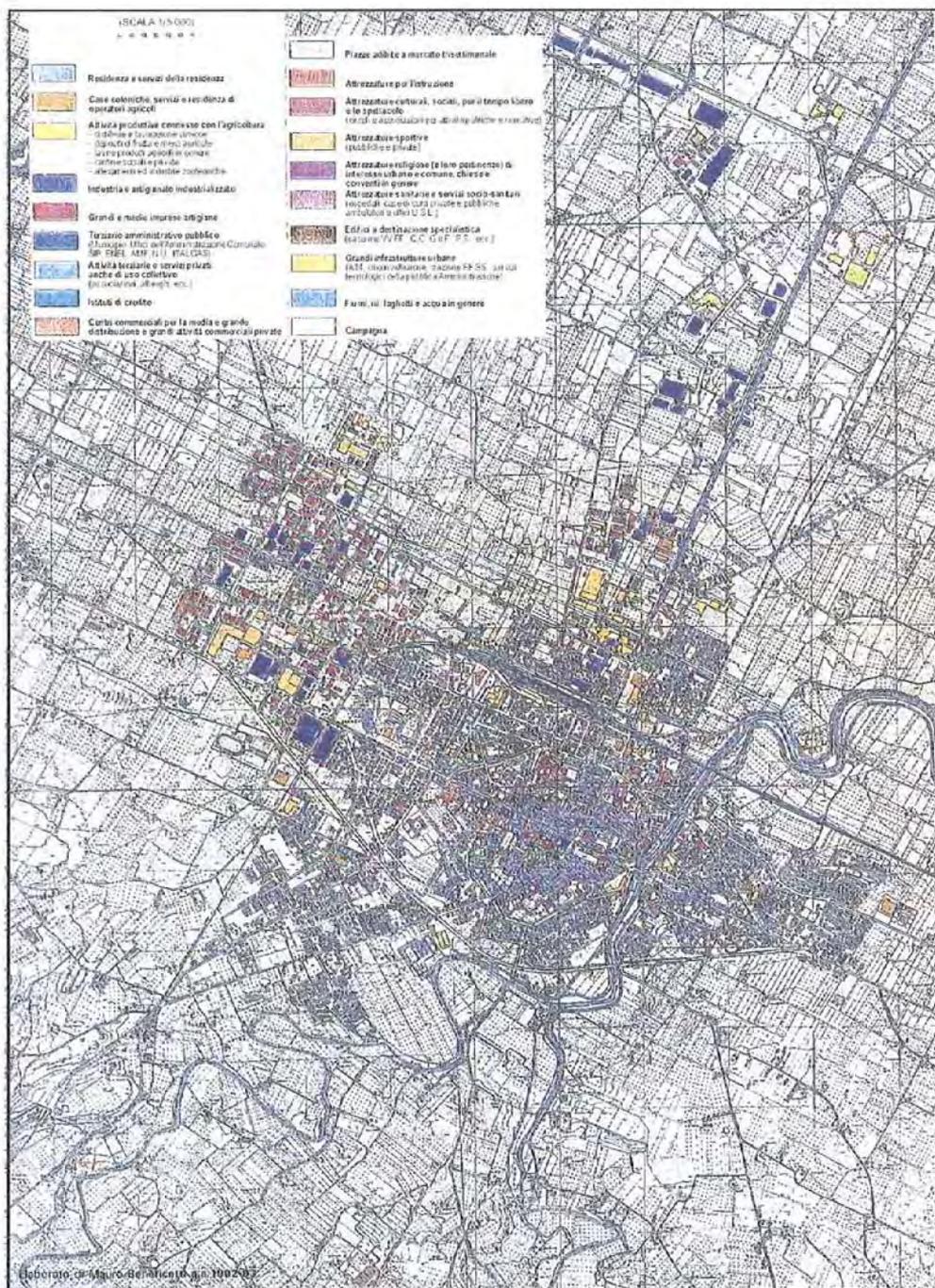
Tutte le iniziative sono state precedute da una analisi di compatibilità ambientale estesa a tutto il territorio comunale.

TAVOLE A COLORI

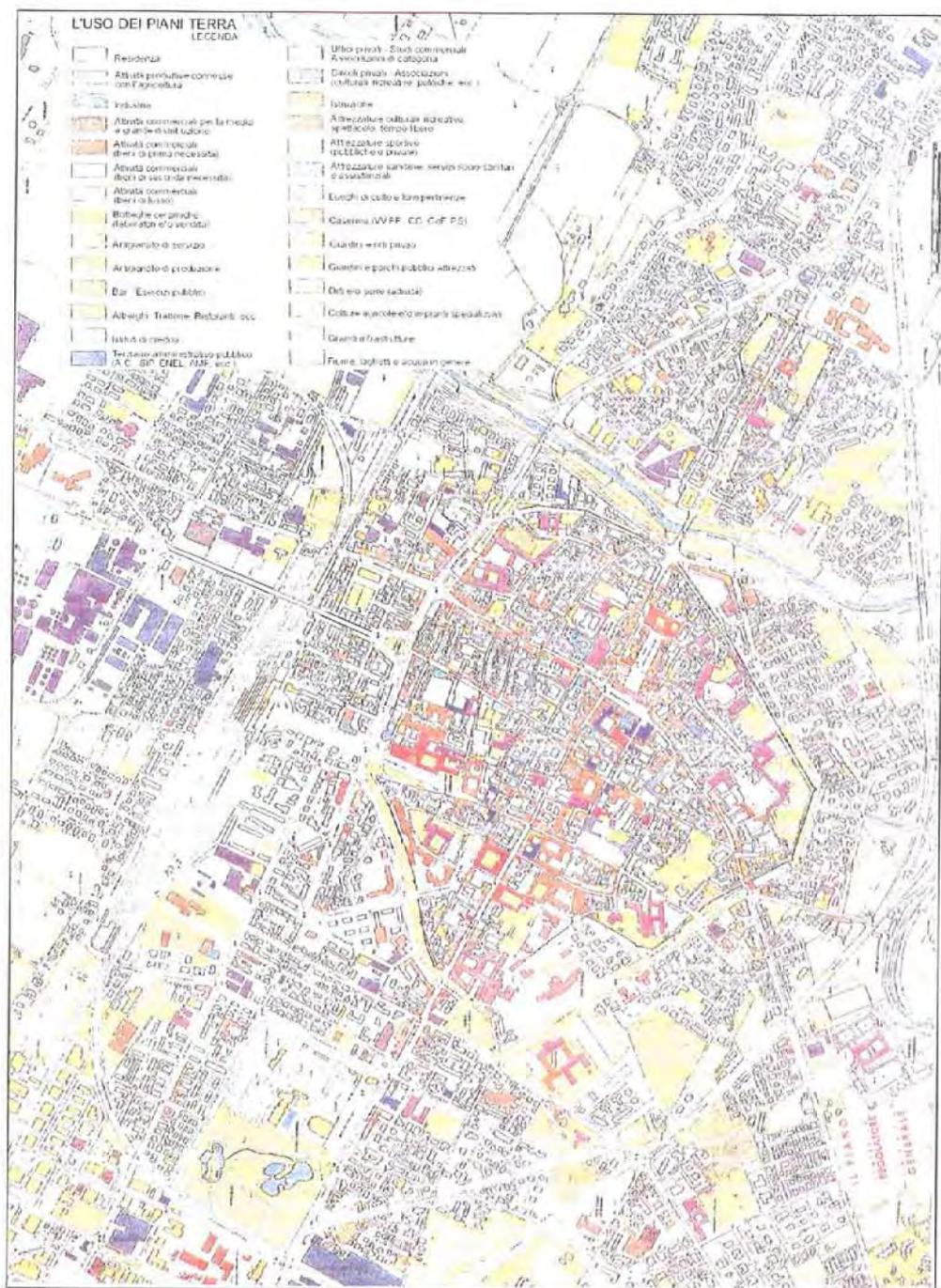
I SERVIZI PUBBLICI NON REALIZZATI DEL PRG 80



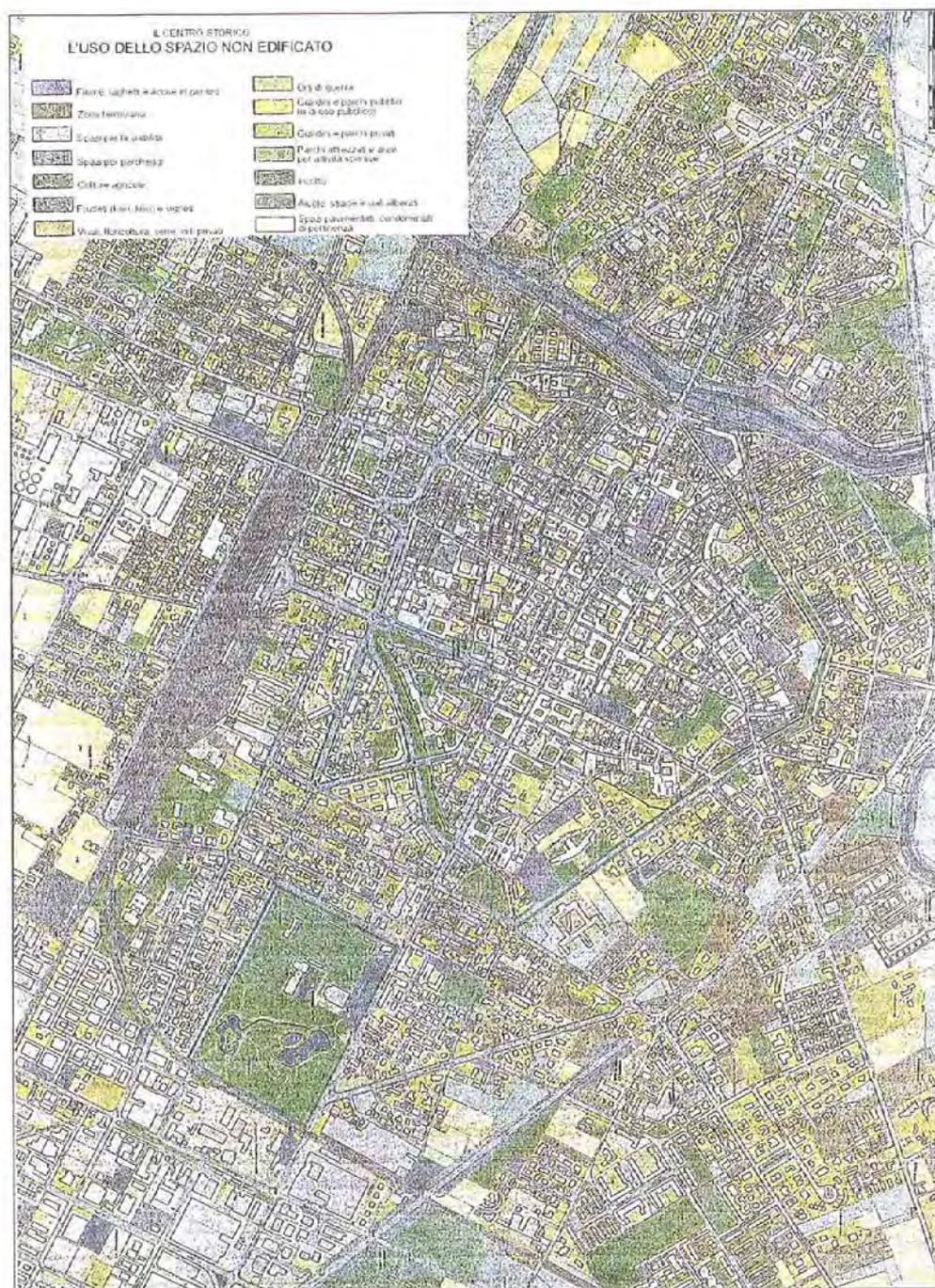
LA STRUTTURA DELLA CITTÀ



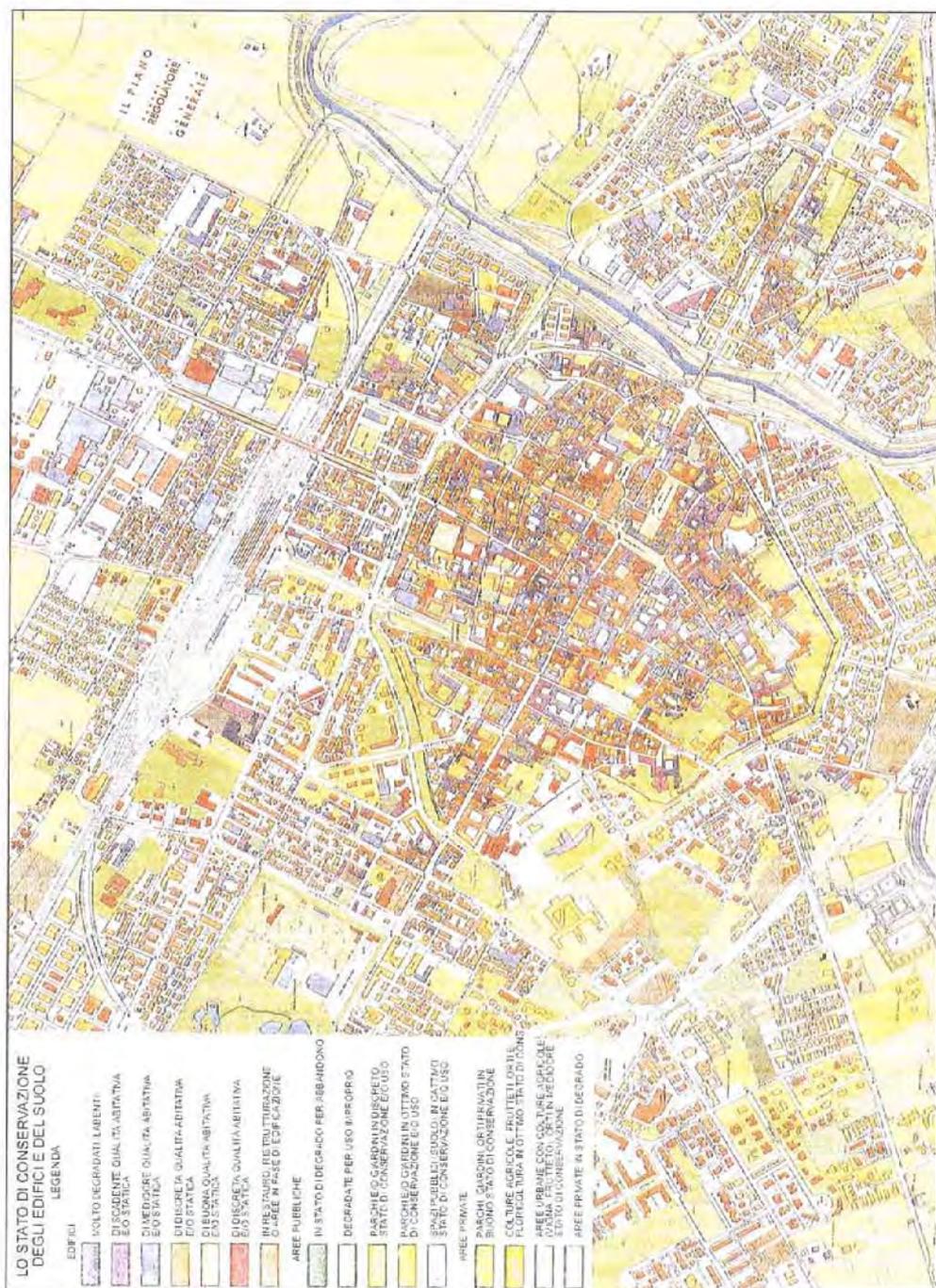
L'USO DEI PIANI TERRA



L'USO DELLO SPAZIO NON EDIFICATO



LO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO



ESEMPIO DEL PIANO DI CALPESTIO DI ETÀ ROMANA



Università degli Studi di Ferrara
Dipartimento di Archeologia

Comune di Faenza - Settore Territoriale
Servizio Progettazione Urbanistica Ambientale



Modelli digitali tridimensionali per la ricostruzione di morfologia sepolta: l'esempio del piano di calpestio di età romana in corrispondenza del centro storico di Faenza

Marco Gualdrini, Mauro Benericetti, Pier Luigi Dall'Aglio, Carlotta Franceschelli, Stefano Marabini, Ennio Nonni

L'utilizzo di tecniche informatiche di modellazione tridimensionale si rivela utile in geomorfologia e geologia per la ricostruzione, la descrizione e l'analisi della morfologia di superficie topografiche attuali e sepolte. I Modelli Digitali Altimetrici (DEM), rappresentazioni matematiche del settore di terreno in esame, vengono utilizzati per la visualizzazione in pianta, tramite mappe a curve di livello, ed in isometria 3D, tramite block-diagrammi che mostrano il terreno da opportuni punti di vista. La possibilità di esaltare la scala delle quote permette di effettuare analisi sul microrelievo in aree di pianura.

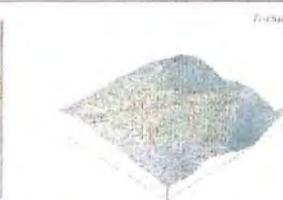
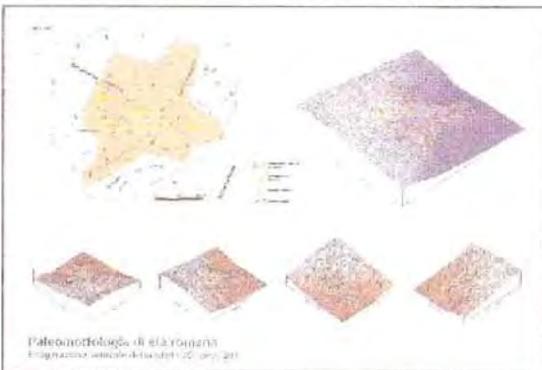
Per la ricostruzione del Modello Digitale Altimetrico è necessario effettuare una interpolazione tra punti di coordinate note: tra i vari algoritmi utilizzati, si dà preferenza a quello di Kriging. La sua caratteristica di ricavare il modello di interpolazione (variogramma) dall'andamento dei valori misurati sul terreno è valida in particolare per dati a distribuzione irregolare, per la sua capacità di rivelare strutture e trend nella morfologia, riducendo l'incidenza di artefatti grafici quali "buche" e "duomi".

La georeferenziazione dei dati di origine e dei modelli ricavati in un sistema di tipo GIS garantisce una sovrapposibilità ed integrazione con le cartografie numeriche preesistenti e permette analisi incrociate.



- Il centro storico di Faenza ingloba interamente l'area della città romana di Favente che si sviluppò a partire dalla prima metà del II sec. a.C. lungo la via Aemilia, in sinistra idrografica del fiume Lamone, nell'ambito del conoide di deposizione da esso formato al suo sbocco in pianura.
- È stato possibile, sottraendo i valori di profondità dei rinvenimenti romani, ricavati da stratigrafie archeologiche, dalle quote del piano topografico attuale, ottenute dalla recente cartografia numerica del Comune di Faenza (scala 1:1000), elaborare una stima attendibile del piano di calpestio di età romana del sito di Favente.

Questa ricostruzione paleomorfologica ha evidenziato che la città romana si sviluppò su di un piano situato a quota 32-34 m s.l.m., il terrazzo di Favente, compreso tra il piano principale del conoide e la piana erodibile di fondovalle, più bassa di alcuni metri, la presenza, in destra idrografica del Lamone, in corrispondenza di questo terrazzo, di un altro piano rialzato rispetto ai fondovalle, determinava una stretta morfologica corrispondente ad un guado particolarmente agevole del fiume.



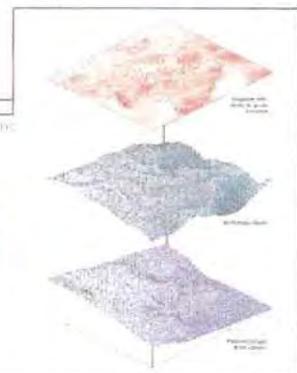
Tecniche usate per la ricostruzione del piano di calpestio di età romana



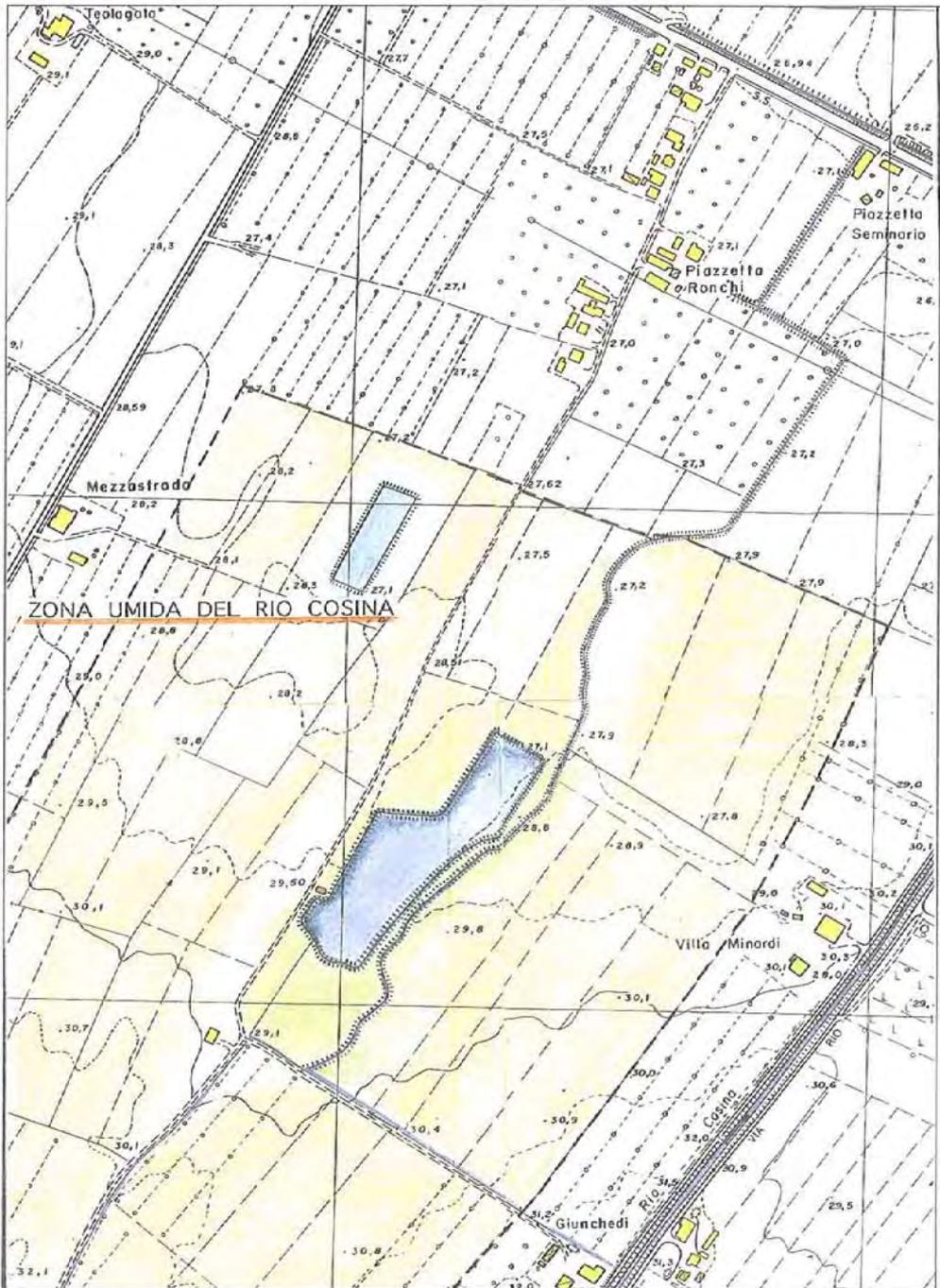
Il confronto tra la paleomorfologia sepolta di età romana e la morfologia attuale del centro storico, ricostruita sulla base delle quote presenti nella carta numerica di Faenza, consente di valutare come la topografia sia notevolmente mutata nel corso di due millenni. Mentre la superficie originaria del terrazzo di Favente aveva un andamento discretamente ondulato, determinato dall'iniezione di conie d'acqua miste, la morfologia odierna si presenta assai più regolare, soprattutto a seguito di interventi antropici di riporto. Ad esempio, i paleovalle, evidenziati dall'analisi dei dati e riferibili ai suddetti corsi d'acqua, furono verosimilmente riempiti con terreni alluvionali o di riporto poco consolidati, già a partire dall'epoca romana. Le variazioni di spessore dello strato antropico romano e post-romano sono state visualizzate dalla mappa delle isopache estese, sulla base dei risultati di indagini geosidologiche preliminari all'intero centro storico.

Queste ed altre informazioni avranno un utilizzo concreto in sede di pianificazione e recupero urbanistico del centro storico di Faenza, congiuntamente alla carta del rischio archeologico già appositamente inserita nel nuovo PR.G.

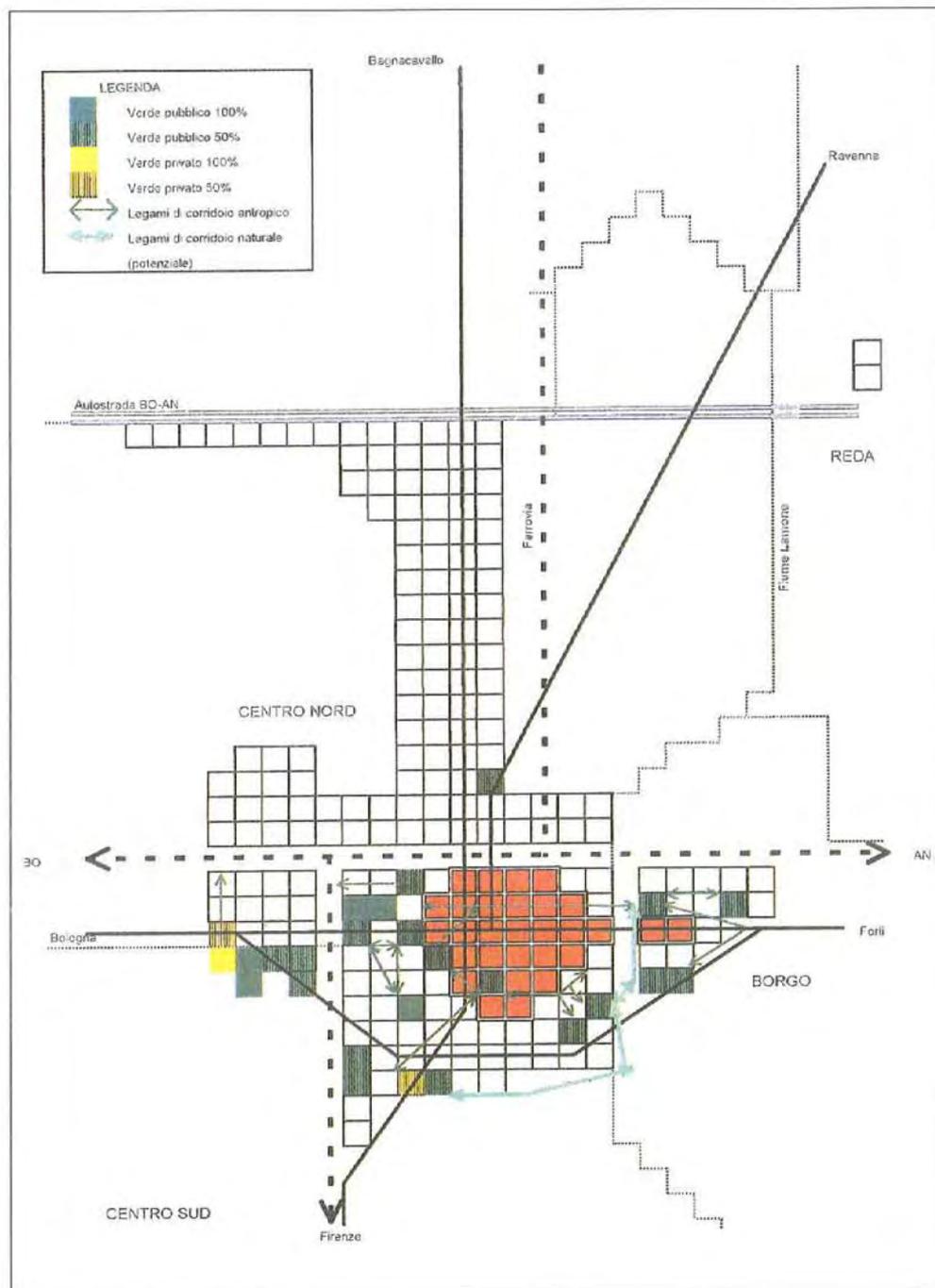
Carta di "isopache" del sito attuale di riporto di età romana e post-romana



INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'AREA UMIDA DEL RIO COSINA



LE CONNESSIONI NEL SISTEMA DEL VERDE URBANO



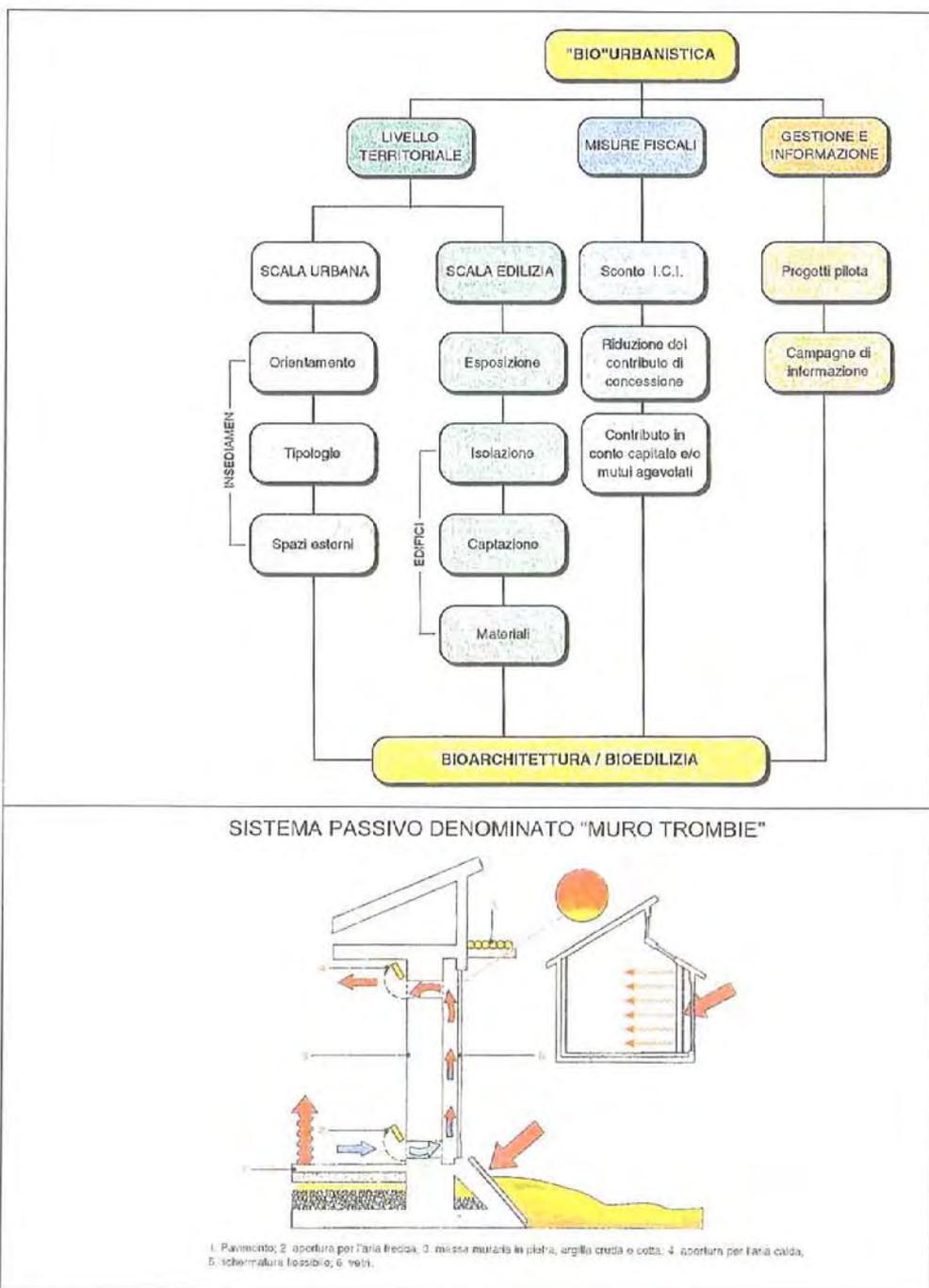
PAESAGGIO EXTRAURBANO. SIMULAZIONE NORMATIVA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - ART. 26

Simulazione per:
 - art. 26.1 e 26.2: recinzioni
 - art. 26.4: alberi

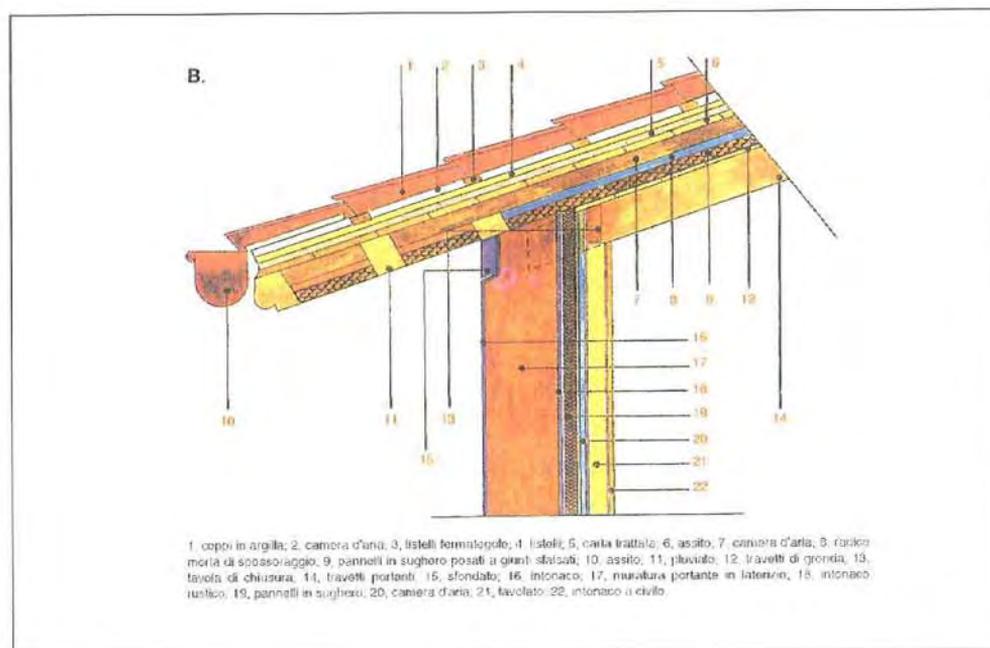
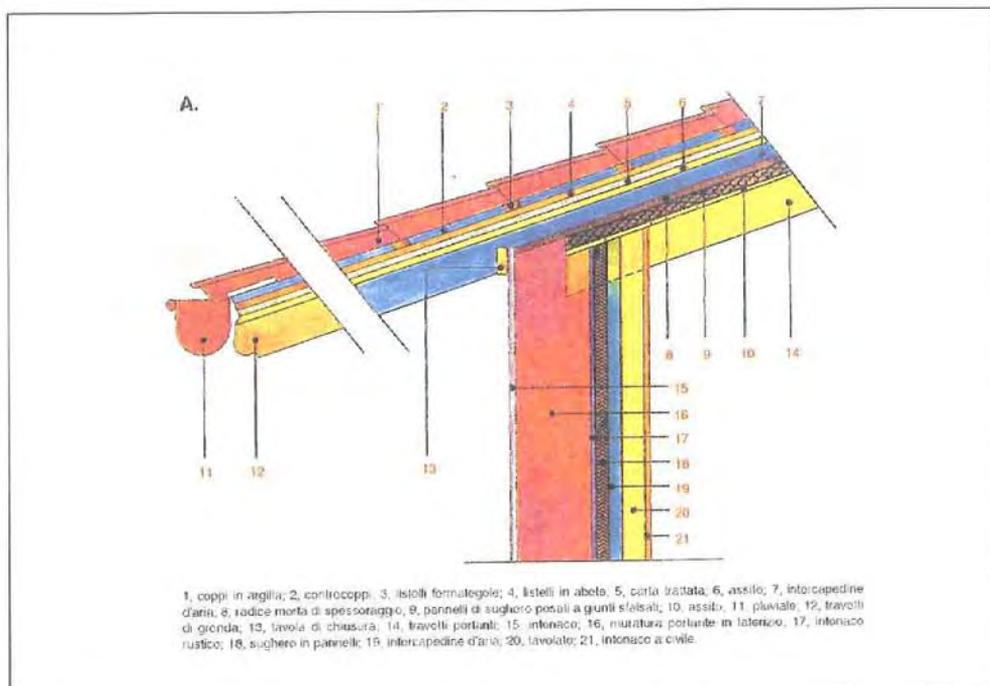
LEGENDA	
	area di pertinenza degli immobili
	nuova recinzione in SIEPE
	demolizione recinzione in cemento prefabbricato e messa in opera di rete metallica e siepe
	tutela alberi di pregio, viali, siepi, gruppi arborei
	nuovi viali alberati di accesso
	tutela recinzione di valore



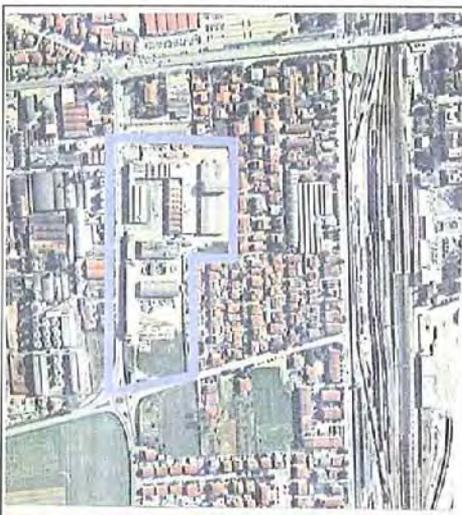
-  la messa a dimora di 1 albero di alto fusto - se non già esistenti all'interno del lotto - e di 1 gruppo di arbusti (utilizzando essenze locali o essenze naturalizzate specifiche della zona) ogni 100 m² di area di pertinenza dell'immobile
-  La messa in opera può avvenire in aree esterne a quella dell'intervento, privilegiando la formazione di corridoi ecologici, l'ampliamento o la ricostruzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde di specchi d'acqua ecc. In questi casi dovrà essere privilegiato l'impiego di piantine forestali dell'altezza di 125-150 cm.



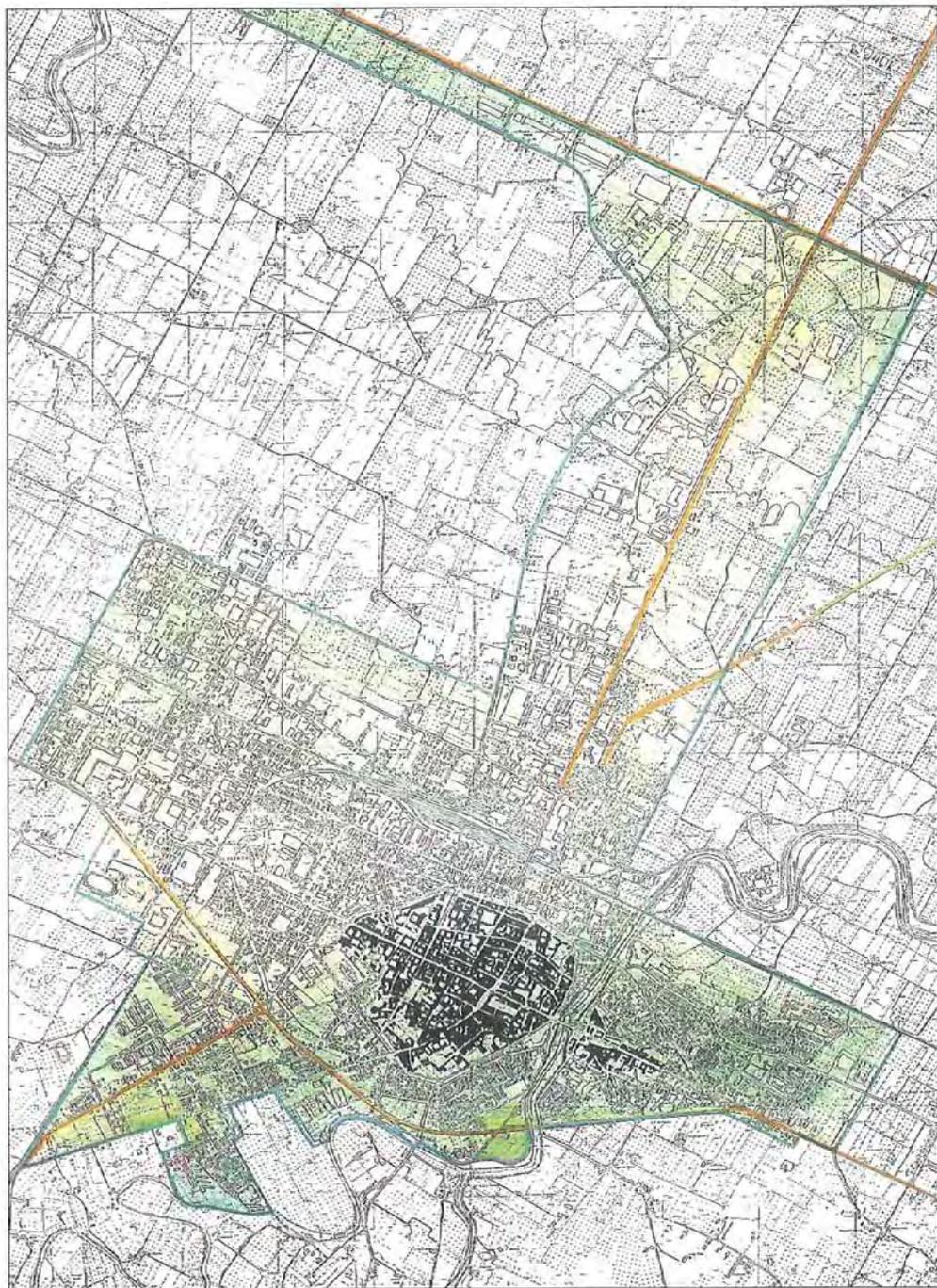
ESEMPI DI TETTI VENTILATI E ISOLAMENTI DI COPERTURE E PARETI



GLI INSEDIAMENTI INCOMPATIBILI



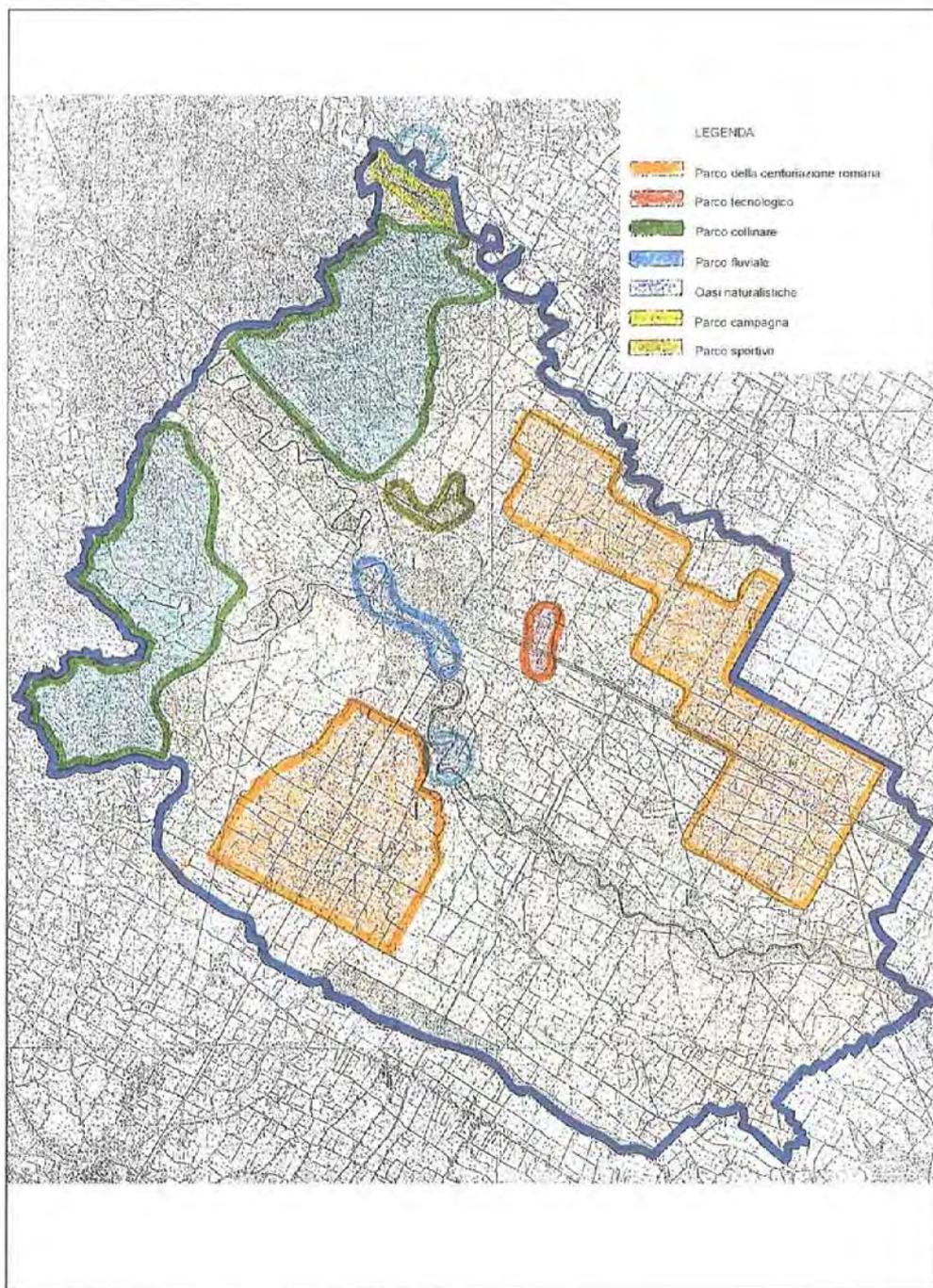
I LIMITI DELLA CITTÀ: I CONFINI



**RESIDENZA E ATTIVITÀ PRODUTTIVA:
UN RAPPORTO DI COMPATIBILITÀ**

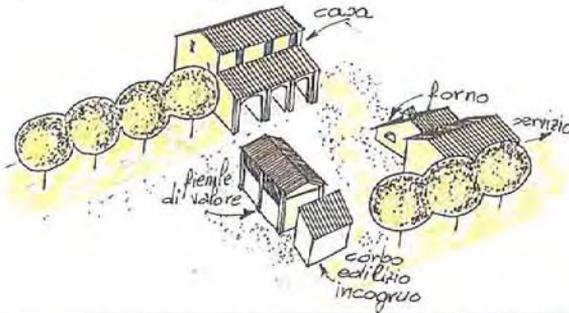
-  Edifici esistenti
-  Nuove aree produttive
-  Ambiti residenziali - commerciali





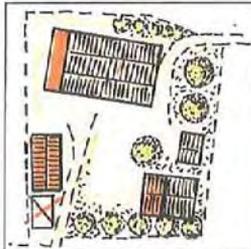
ESEMPI DI SIMULAZIONE NORMATIVA

Situazione originaria

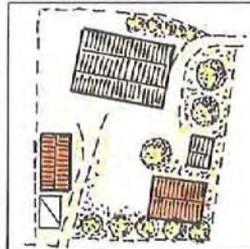


Zone di tutela naturalistica - art. 16.2 -

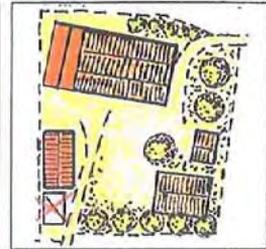
Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale - art. 16.4 -



- ampliamento casa 50 mq
- demolizione senza accorpamento del corpo edilizio incongruo (art. 13.3)
- utilizzo servizi 50 mq
- utilizzo servizio di valore



- utilizzo servizi 100 mq
- utilizzo servizio di valore



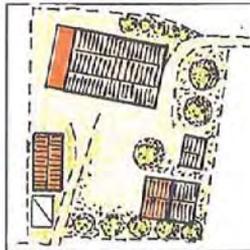
- demolizione corpo edilizio incongruo e suo accorpamento per funzione abitativa
- utilizzo servizio di valore
- ampliamento casa 50 mq

Zone agricole normali (art. 14)

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 16.3)



- ampliamento casa 100 mq
- demolizione e accorpamento del corpo edilizio incongruo (art.13.3)
- utilizzo servizio di valore



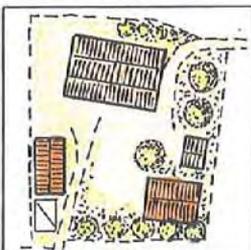
- ampliamento casa 60 mq
- utilizzo servizio 40 mq
- utilizzo servizio di valore

ampliamento residenziale

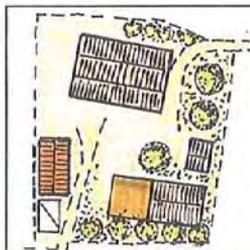
ampliamento dei servizi

destinazione invariata

Zone di protezione degli insediamenti (art. 17)



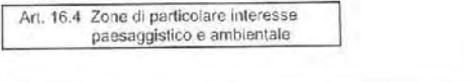
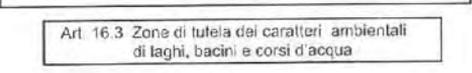
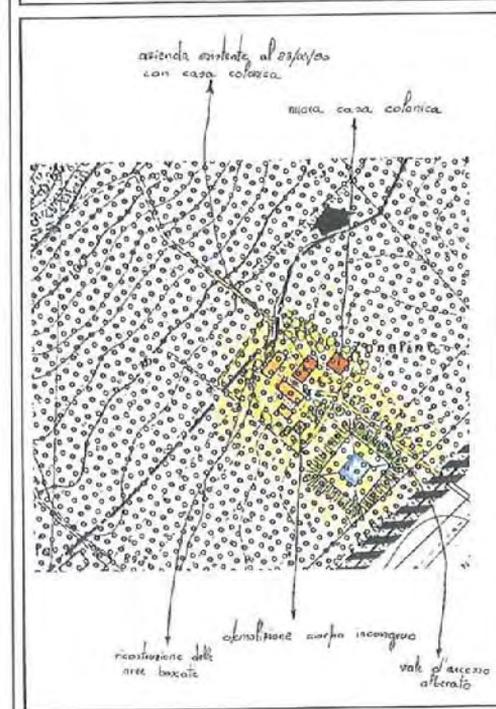
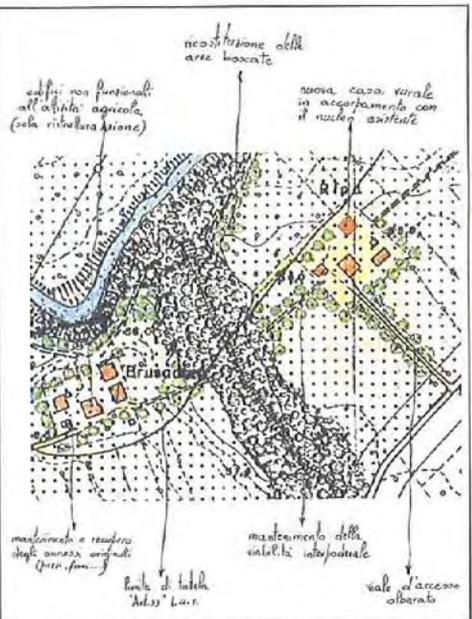
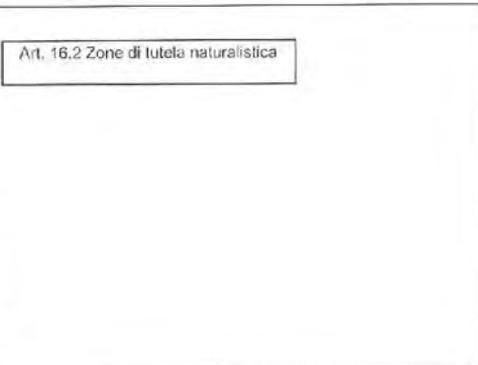
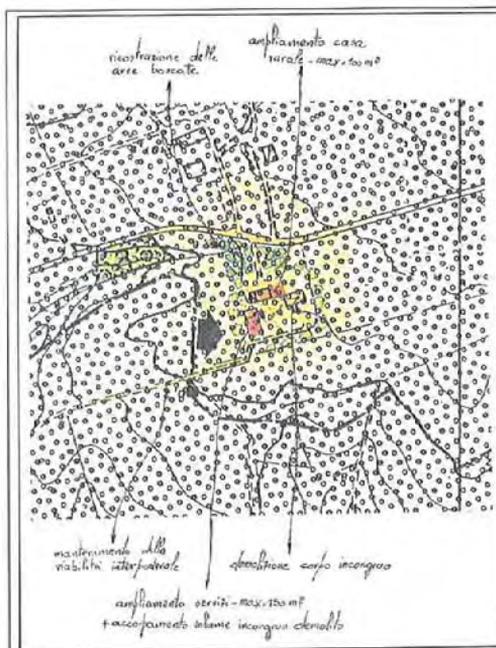
- utilizzo servizi 100 mq
- utilizzo servizio di valore



- ampliamento dei servizi (con mantenimento funzione a servizio) di 100 mq
- utilizzo servizio di valore

ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (ART. 16)

Ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo

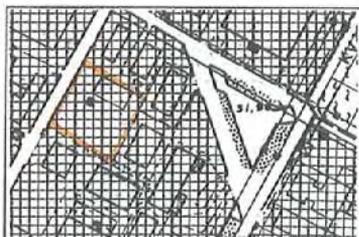


Art. 16.2 Zone di tutela naturalistica

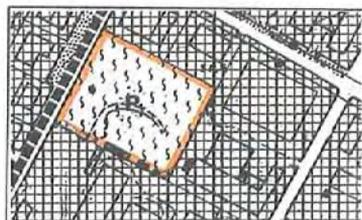
Art. 16.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

Art. 16.4 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale

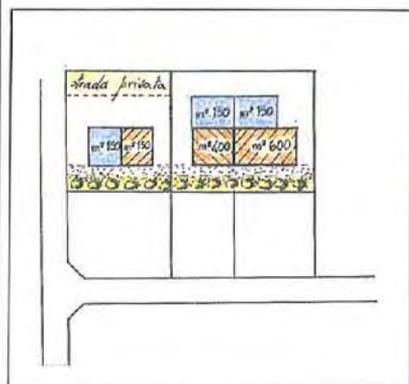
SIMULAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA PRODUTTIVA



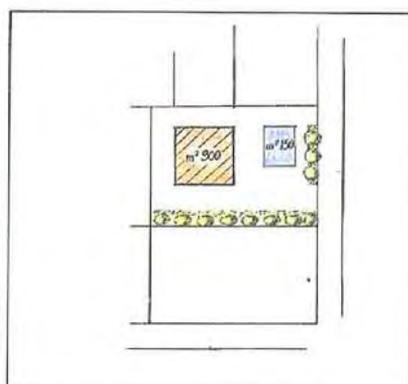
Art. 11 - Zone urbane consolidate produttive miste



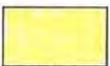
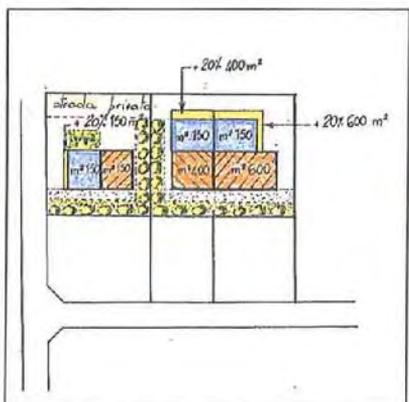
Art. 12.2.2 - Zone di completamento a prevalenza produttiva



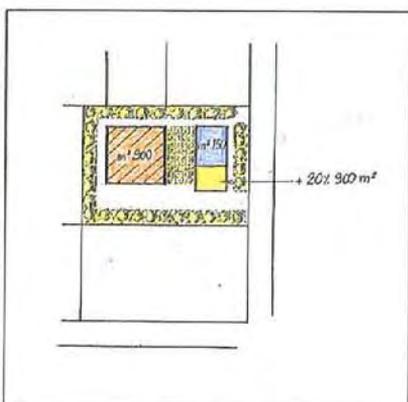
unità produttive esistenti



residenza ammessa a servizio dell'attività



incentivi V+R+E



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT)

ARTICOLAZIONE DEGLI ABITANTI PER ISOLATO (CENTRO STORICO)



EDIFICI	n° residenti
	0 - 36
	37 - 73
	74 - 110
	111 - 147
	148 - 184

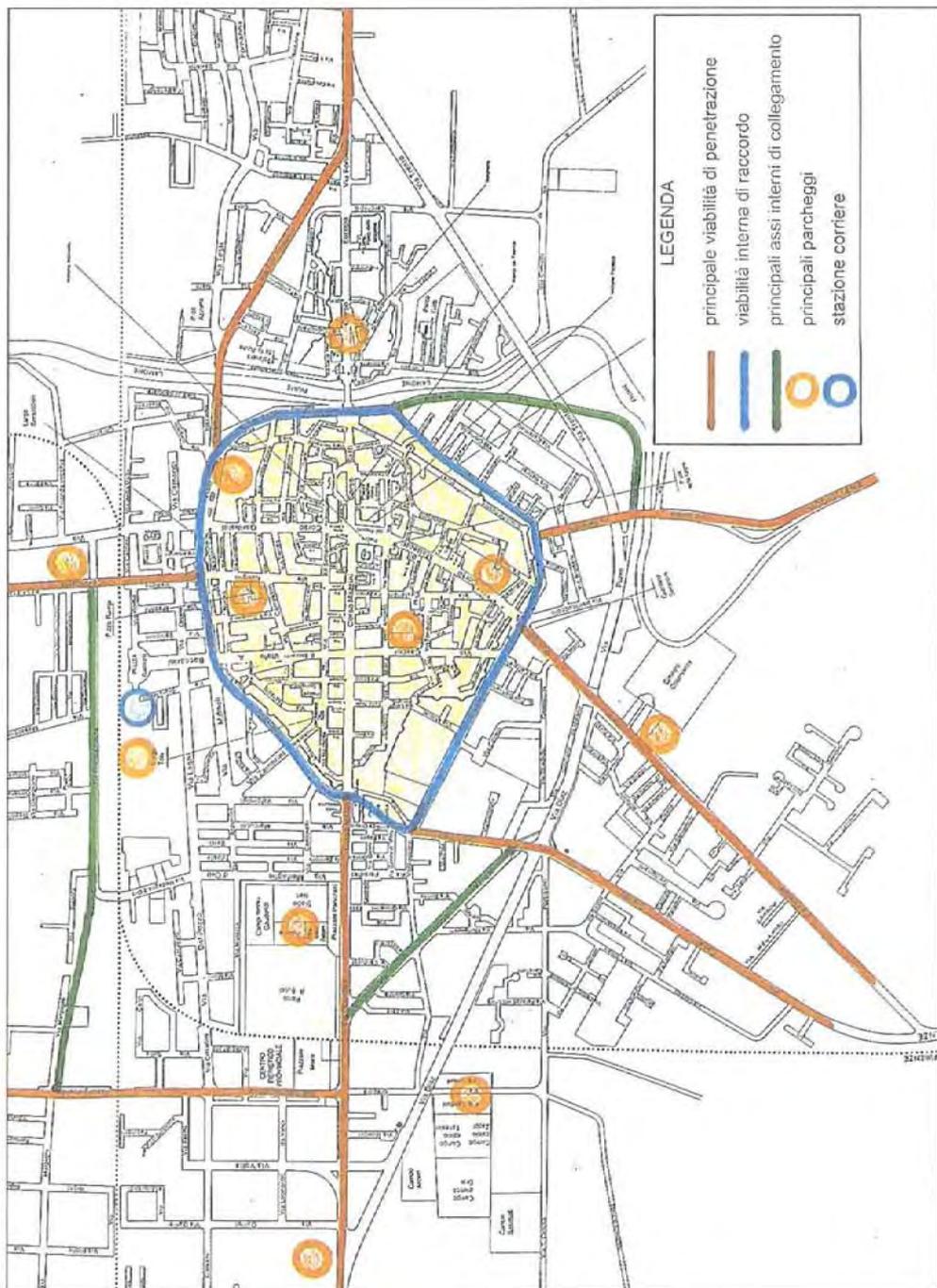
Articolazione degli abitanti per isolato



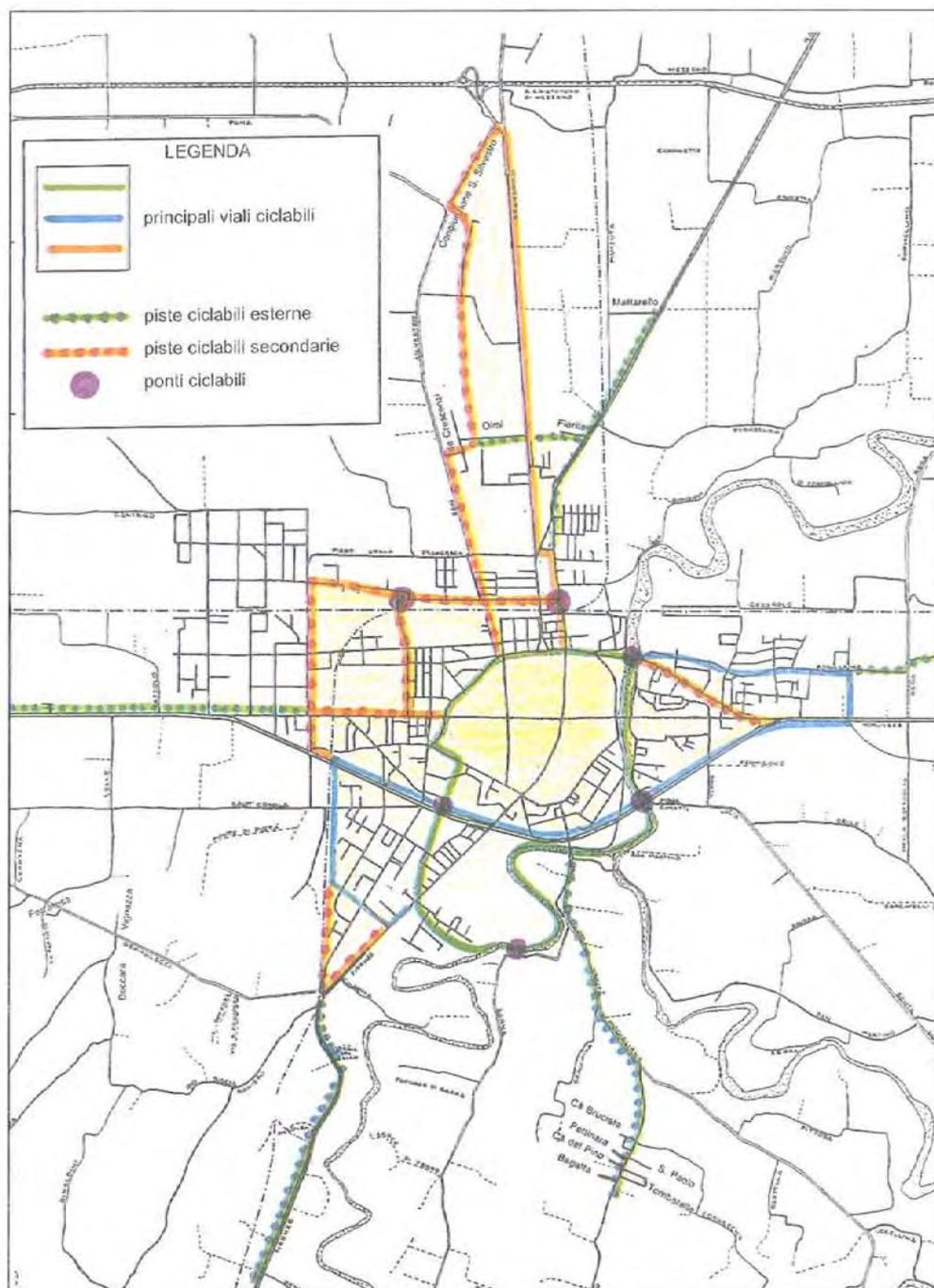
EDIFICI	n° anziani
	0
	1
	2 - 5
	6 - 10
	11 - 38

Distribuzione anziani quarta età

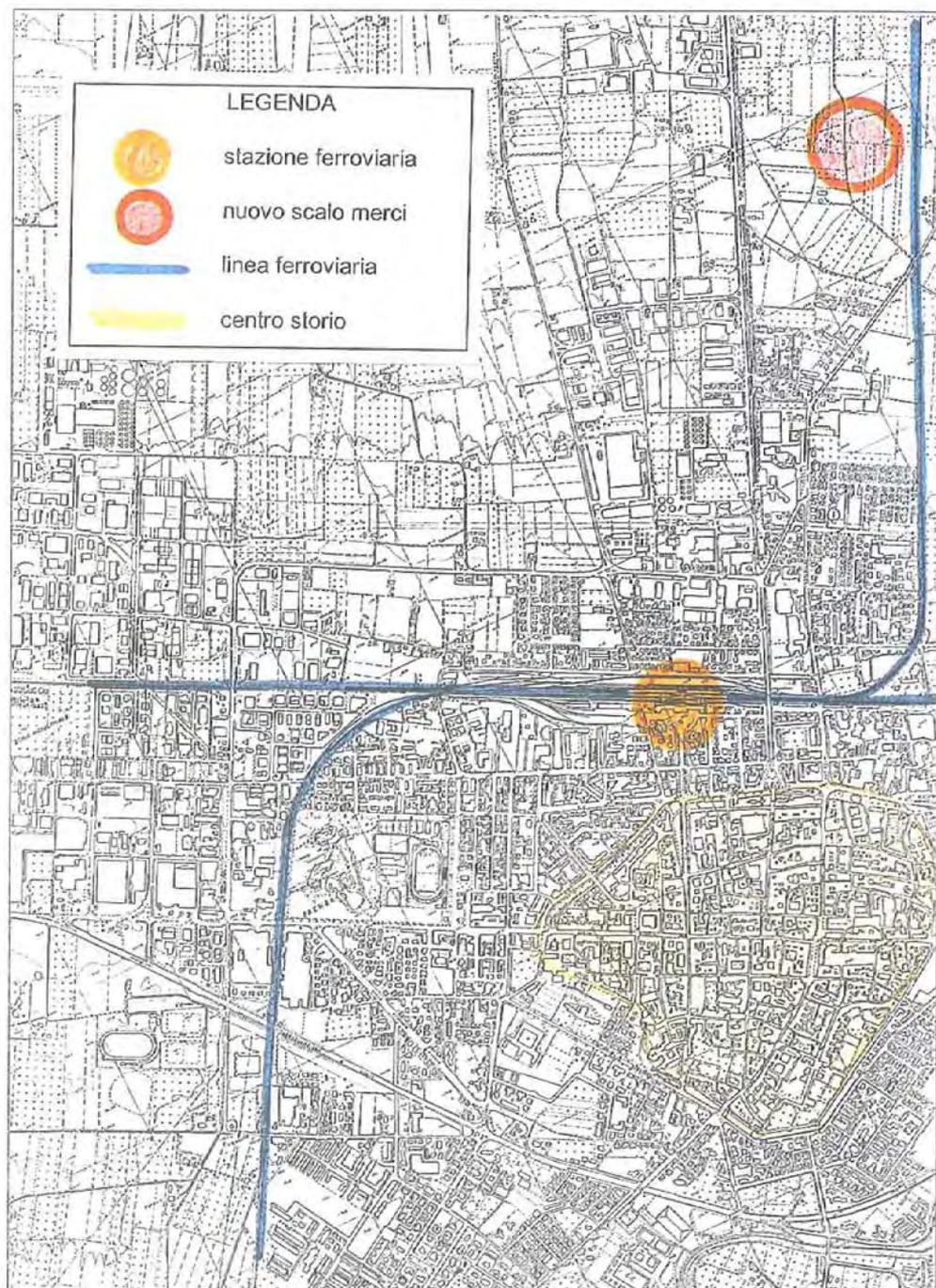
LA VIABILITÀ CARRABILE INTERNA ALLA CITTÀ



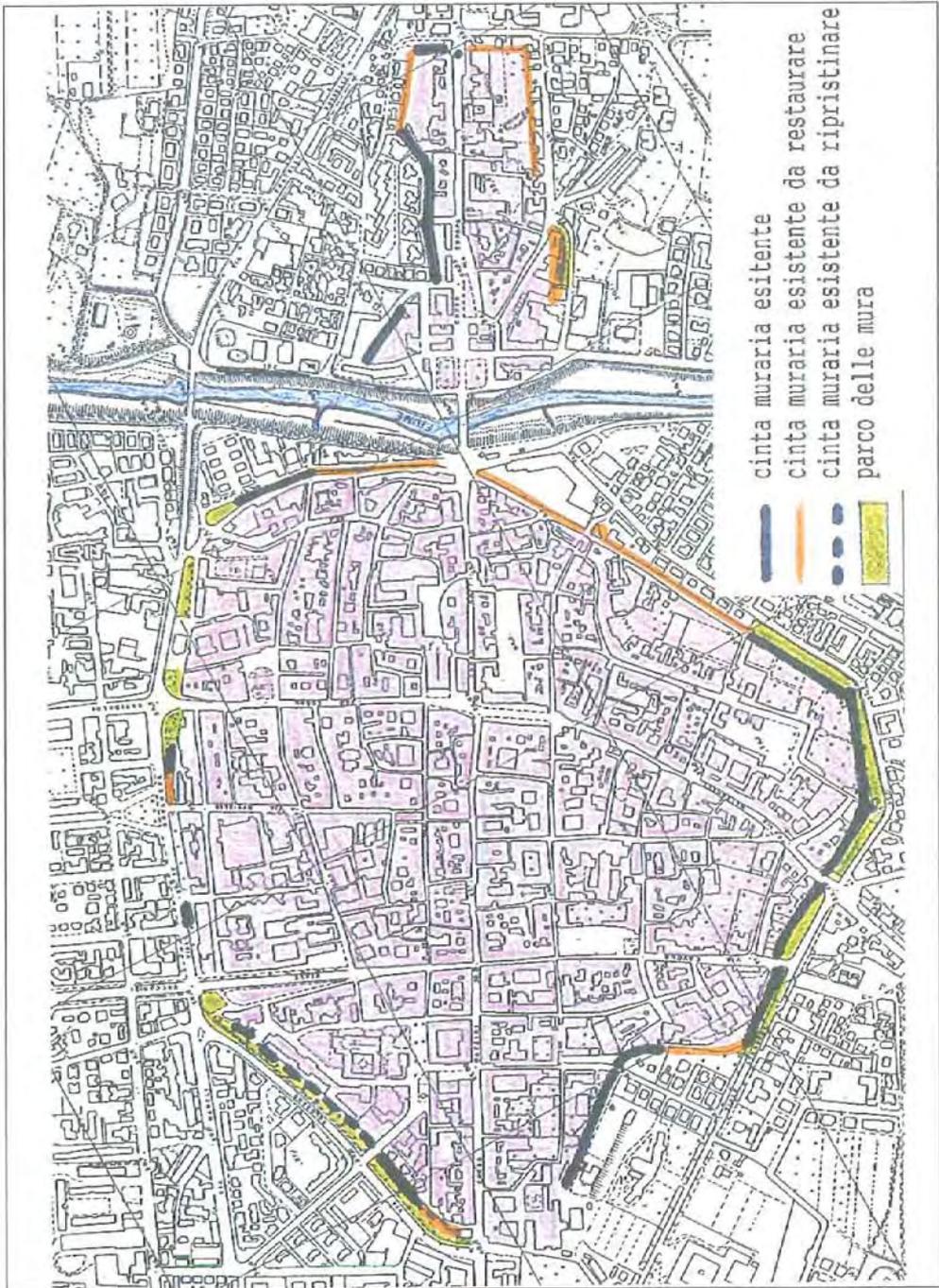
LE PISTE CICLABILI



FERROVIA E CENTRO MERCI

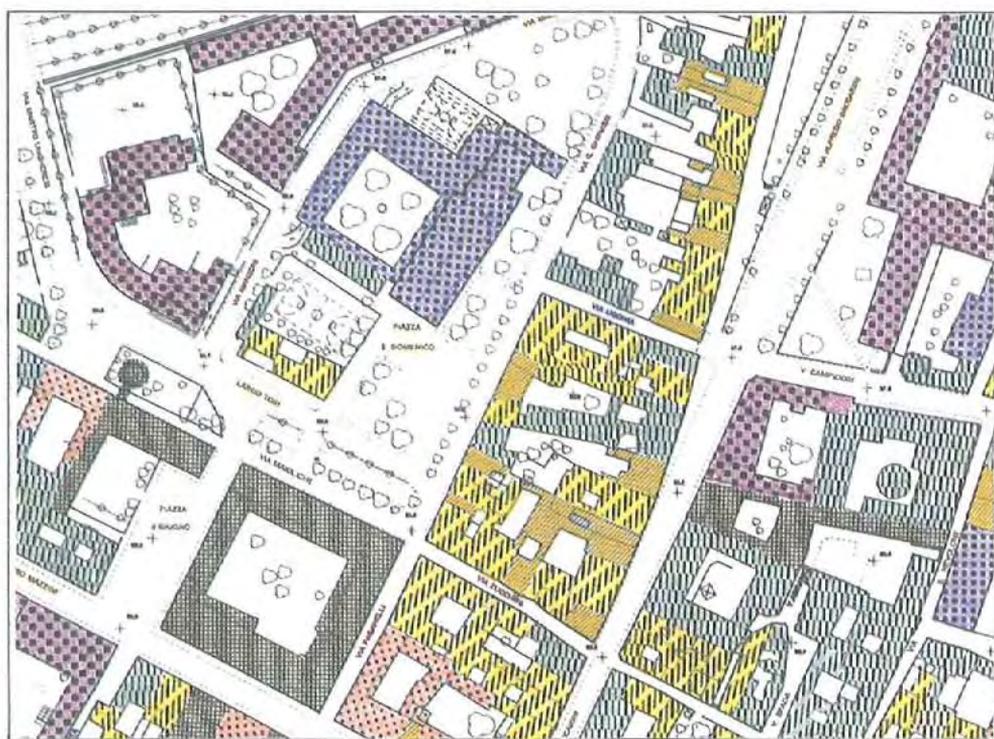


LE MURA DI FAENZA



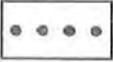
LEGENDA

ANALISI TIPOLOGICA



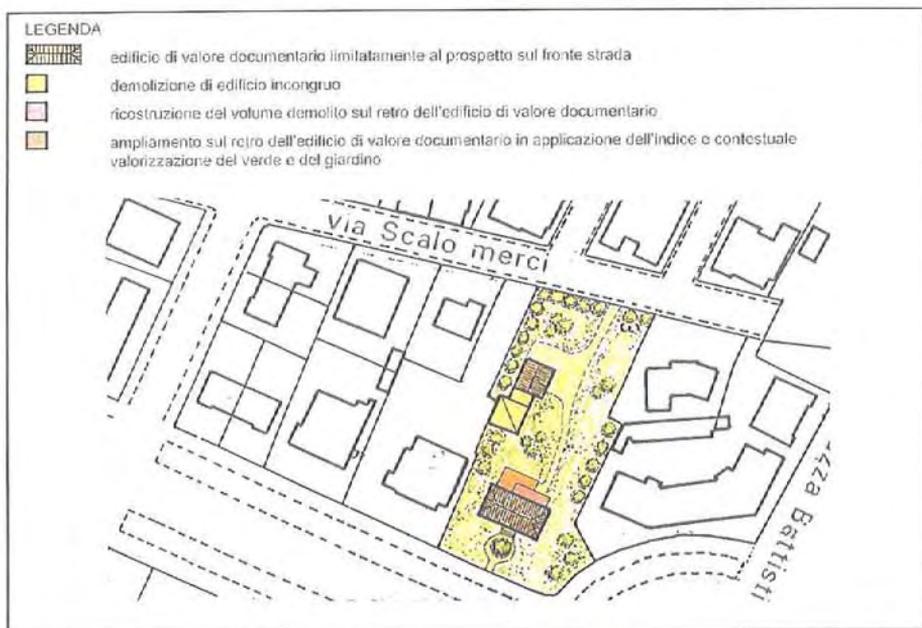
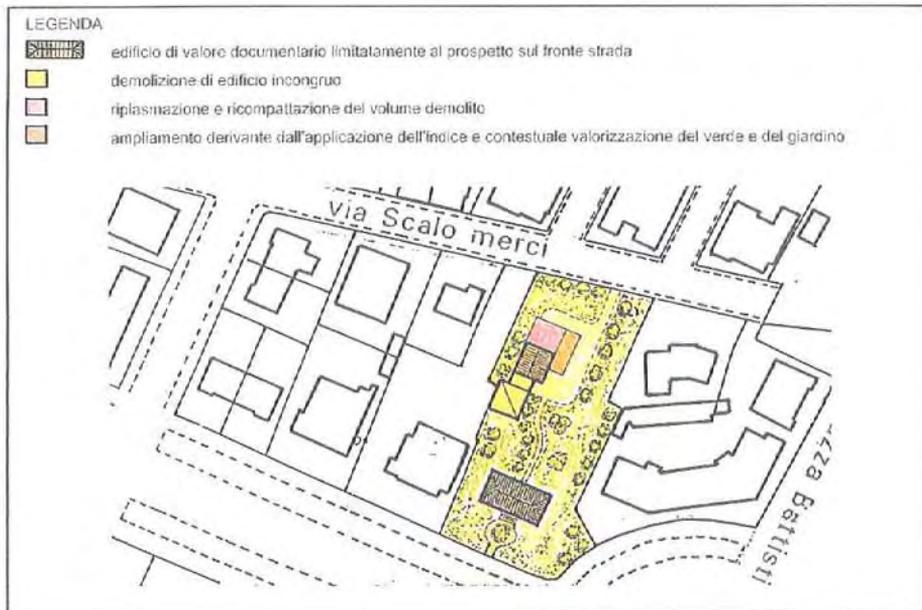
LEGENDA

ANALISI DEGLI SPAZI LIBERI

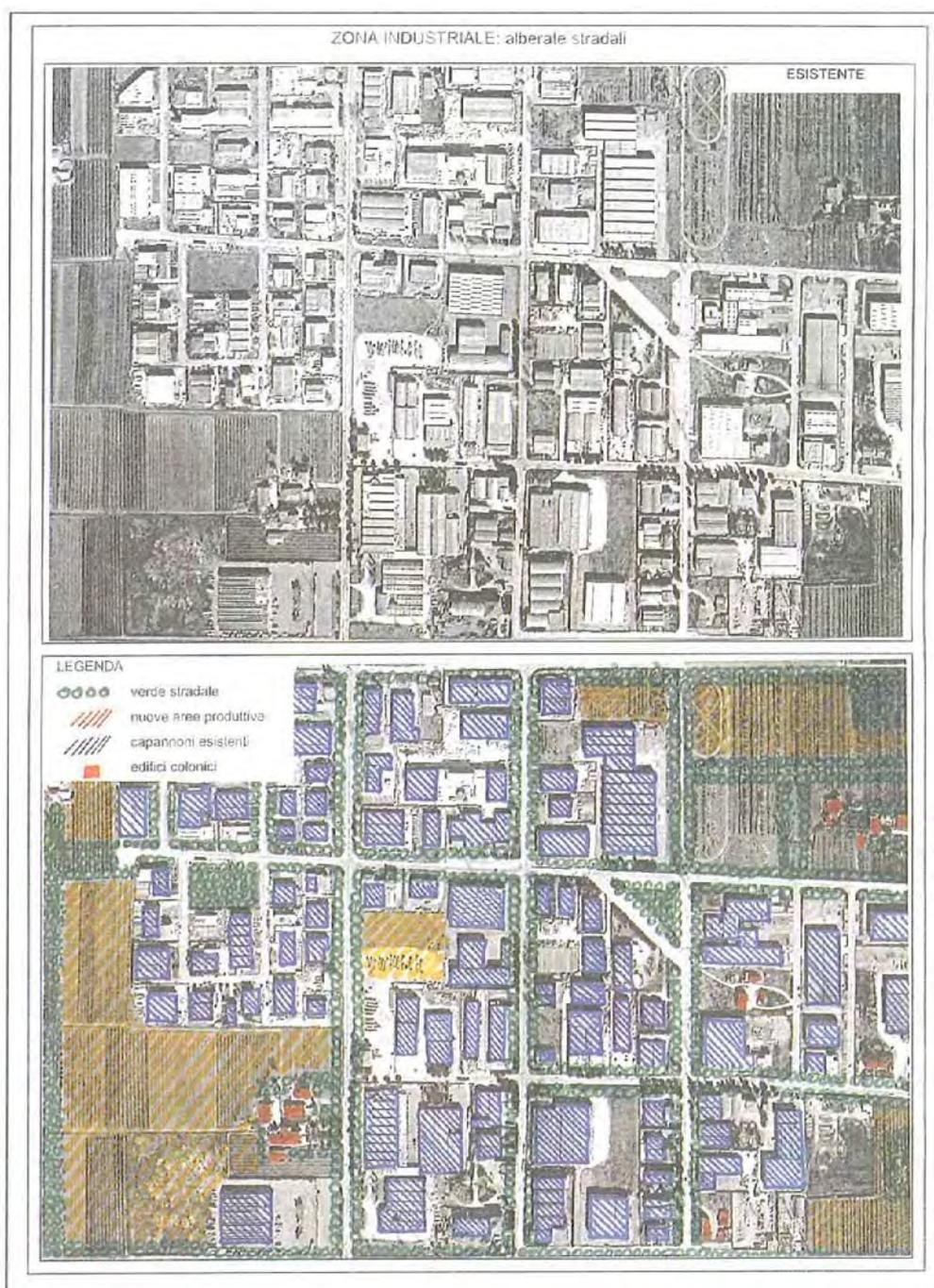
	Perimetrazione centro storico (limite zona territoriale omogenea "A")		Giardini e parchi attrezzati pubblici
	Corti, cortili e giardini di grande pregio storico e ambientale		Aluole e viali alberati
	Giardini privati e cortili di pregio		Incolto e spazi degradati di bassa qualità o/o fruizione
	Altri giardini e cortili a verde		Spazi pubblici prevalentemente utilizzati a parcheggio
	Spazi pavimentati, condominiali di pertinenza		Viabilità e spazi pubblici
	Viali, frutteti, fioricoltura, serre e orti privati		Spazi utilizzati o/o attrezzati per attività sportive



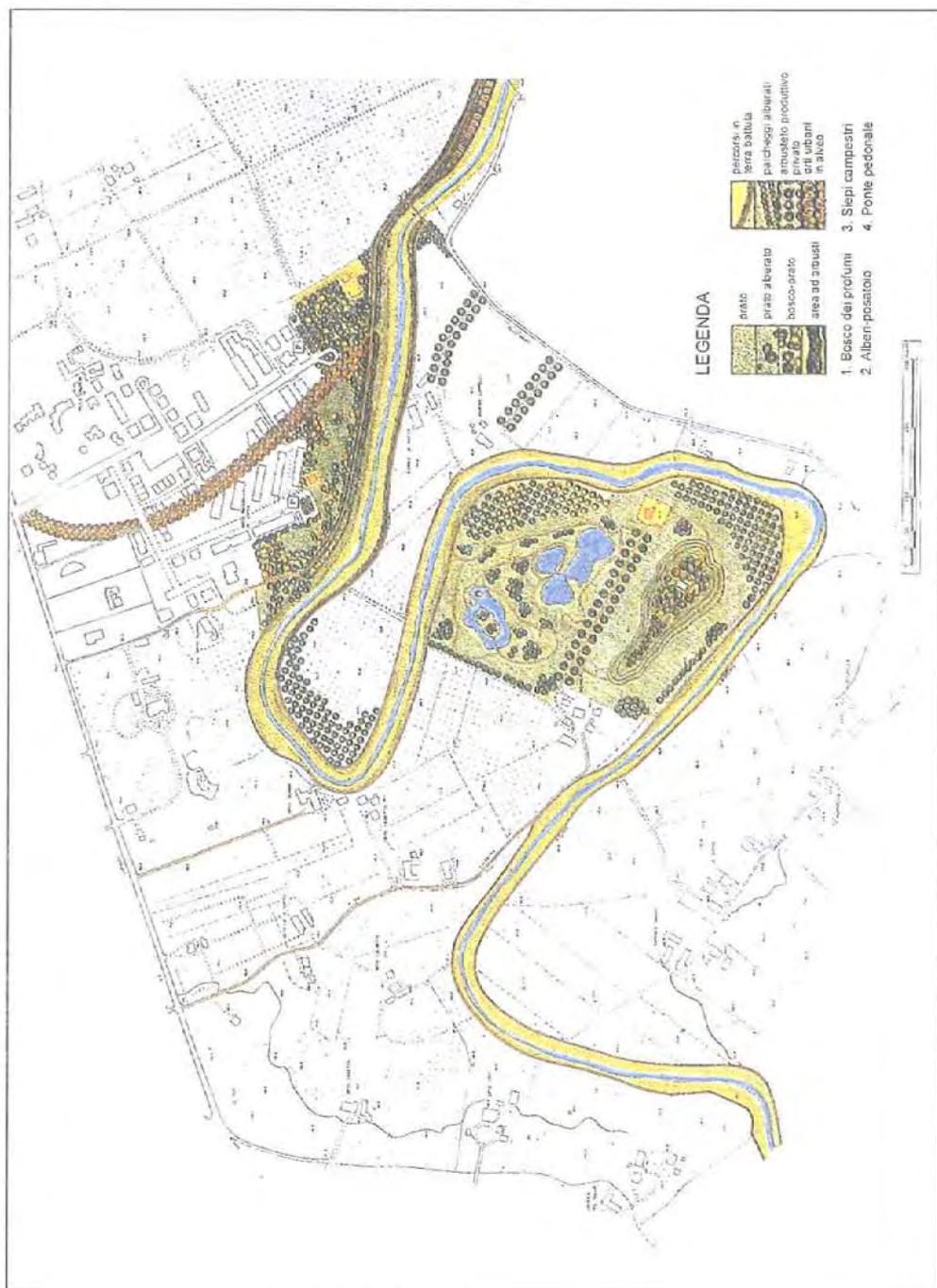
AMBITI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA (ART. 23)

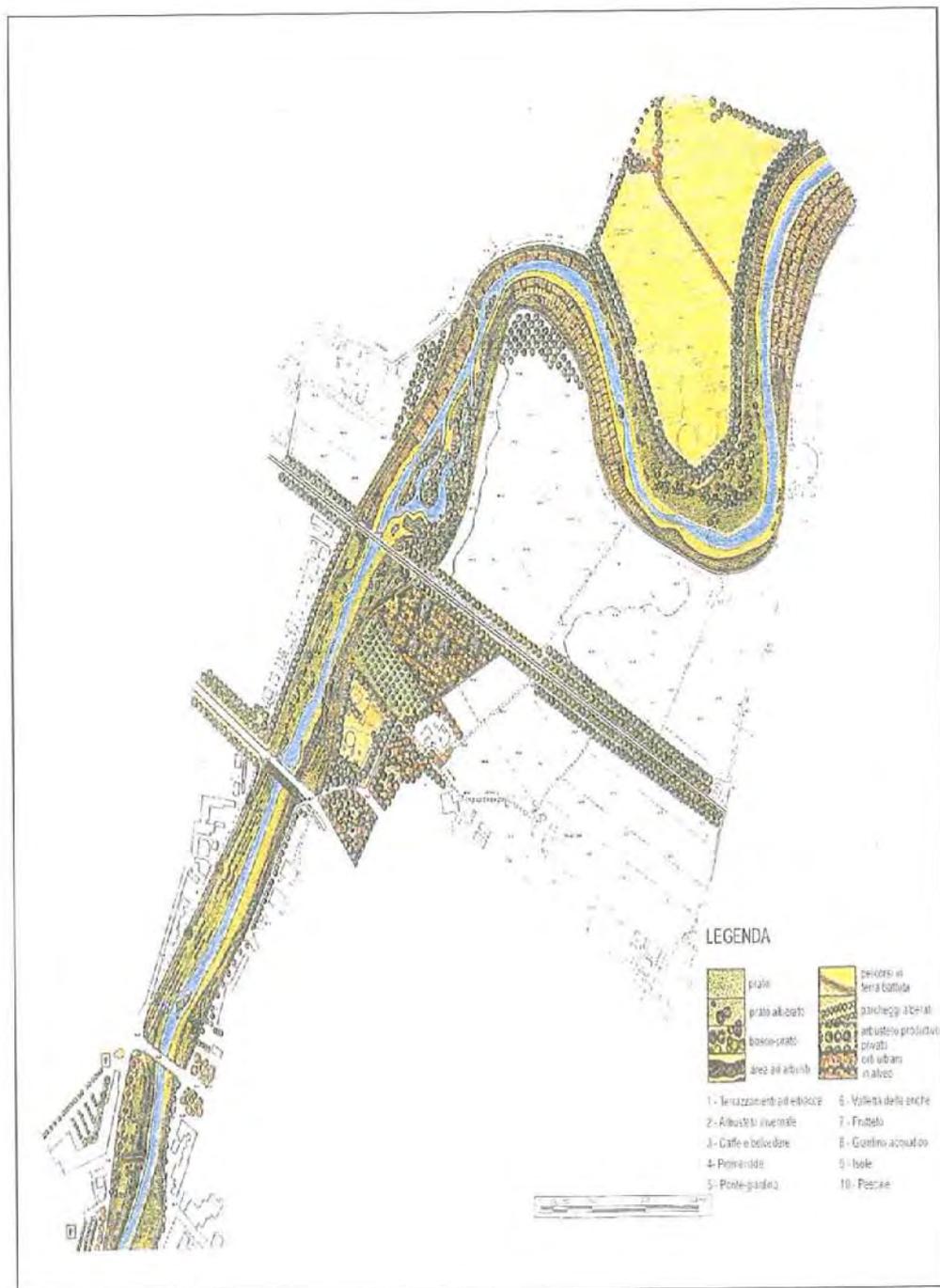


ZONA INDUSTRIALE: ALBERATE STRADALI

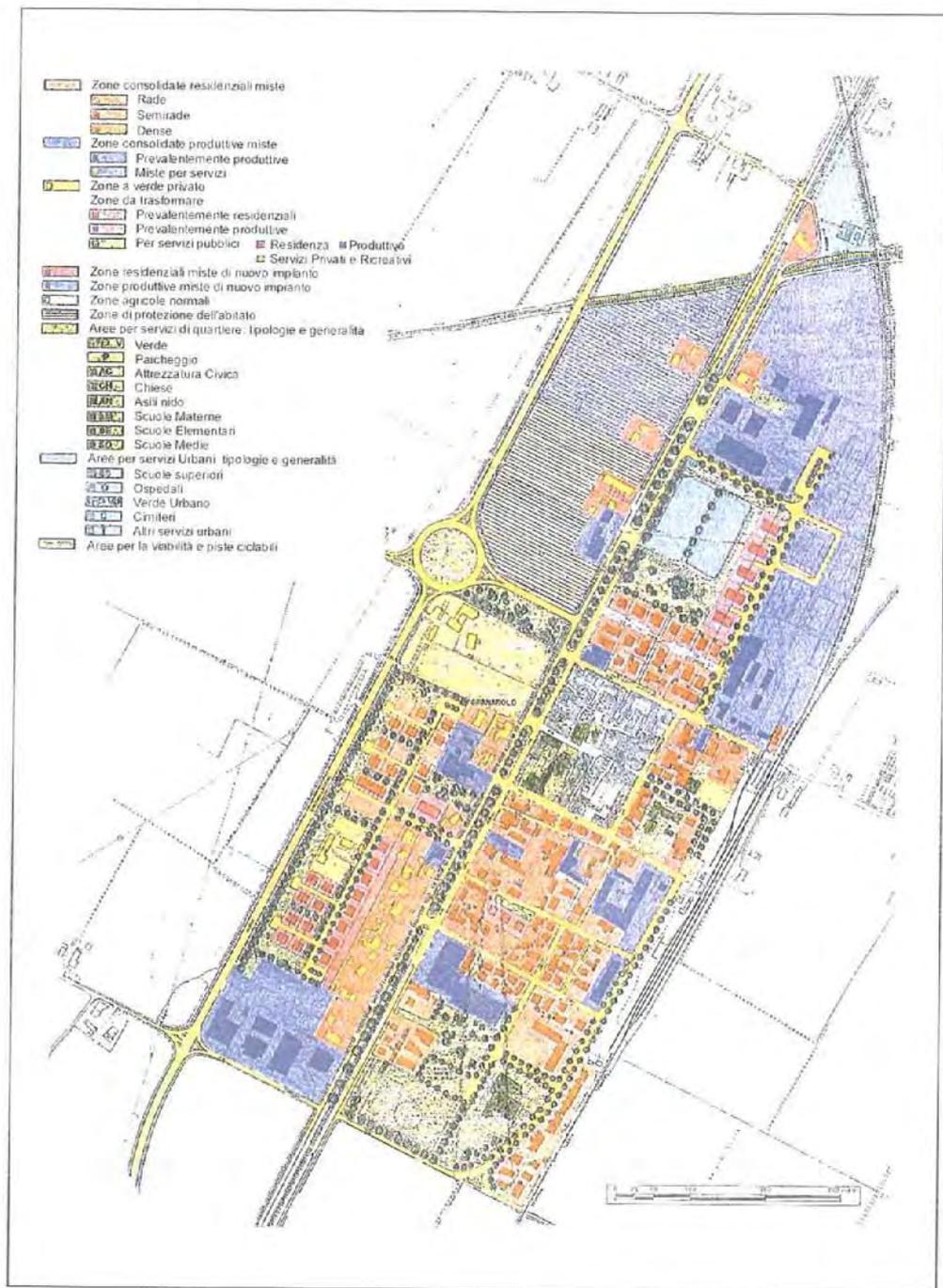


IL PARCO FLUVIALE DI FAENZA

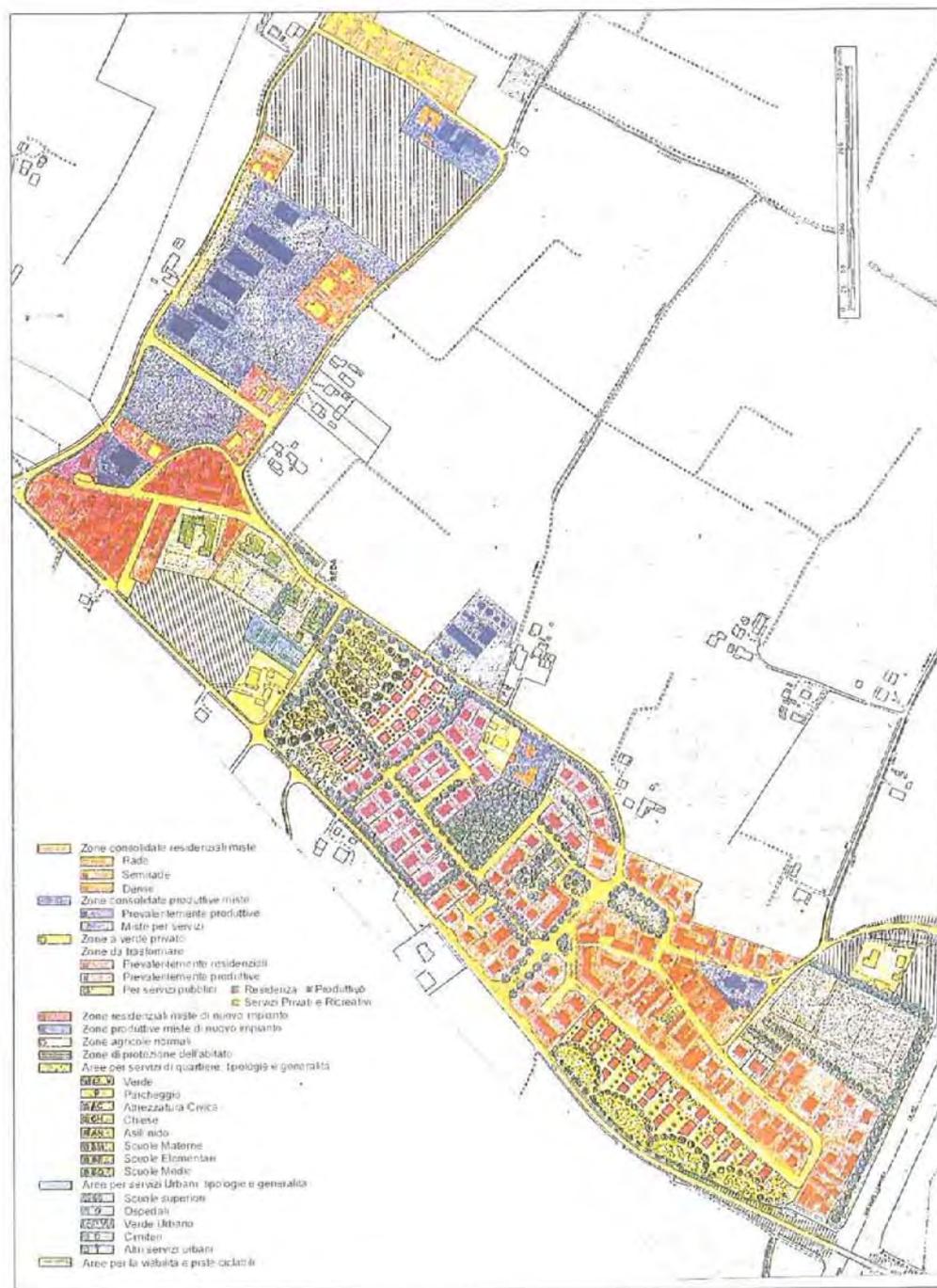




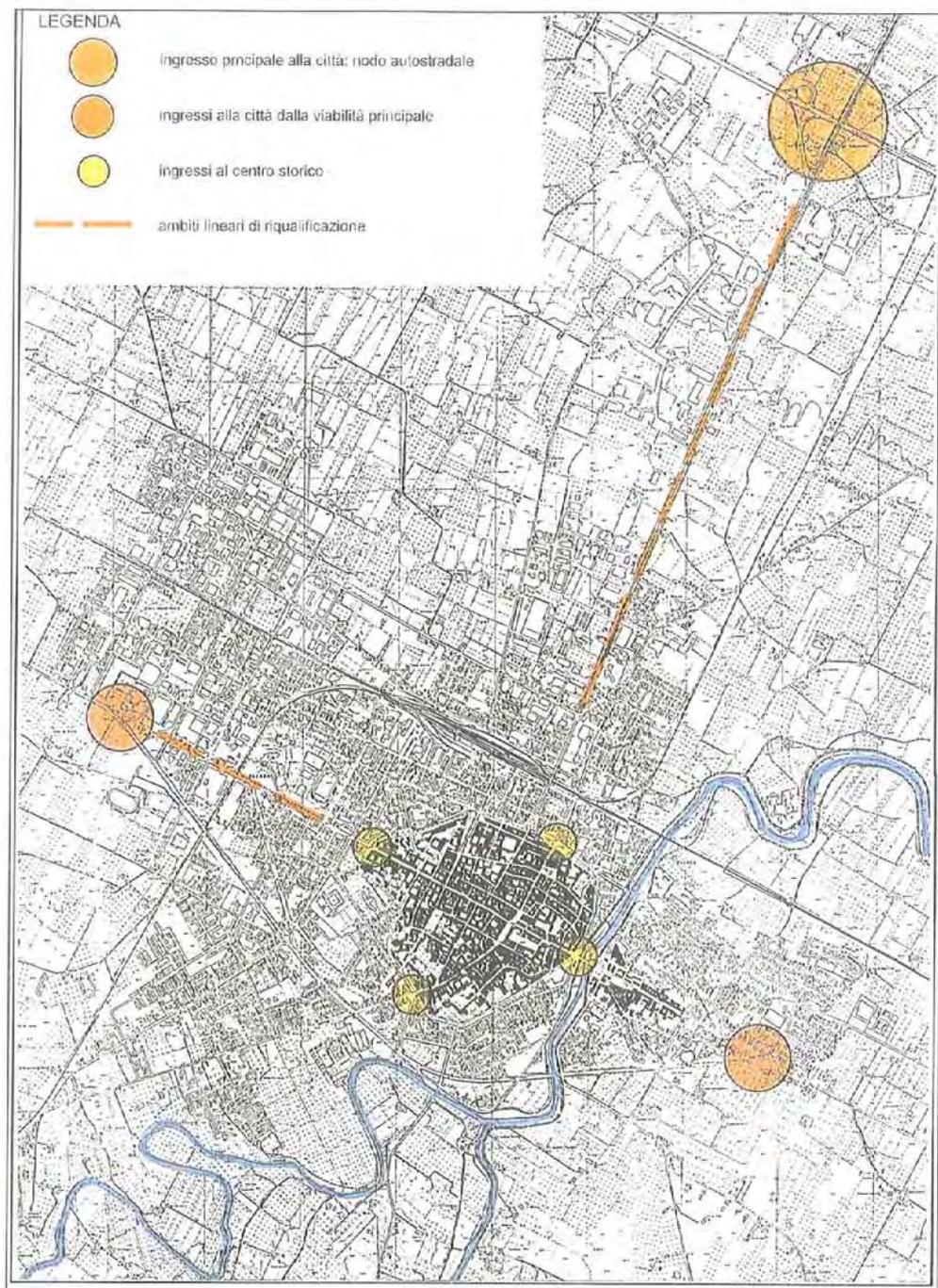
LA PROPOSTA PROGETTUALE DI GRANAROLO



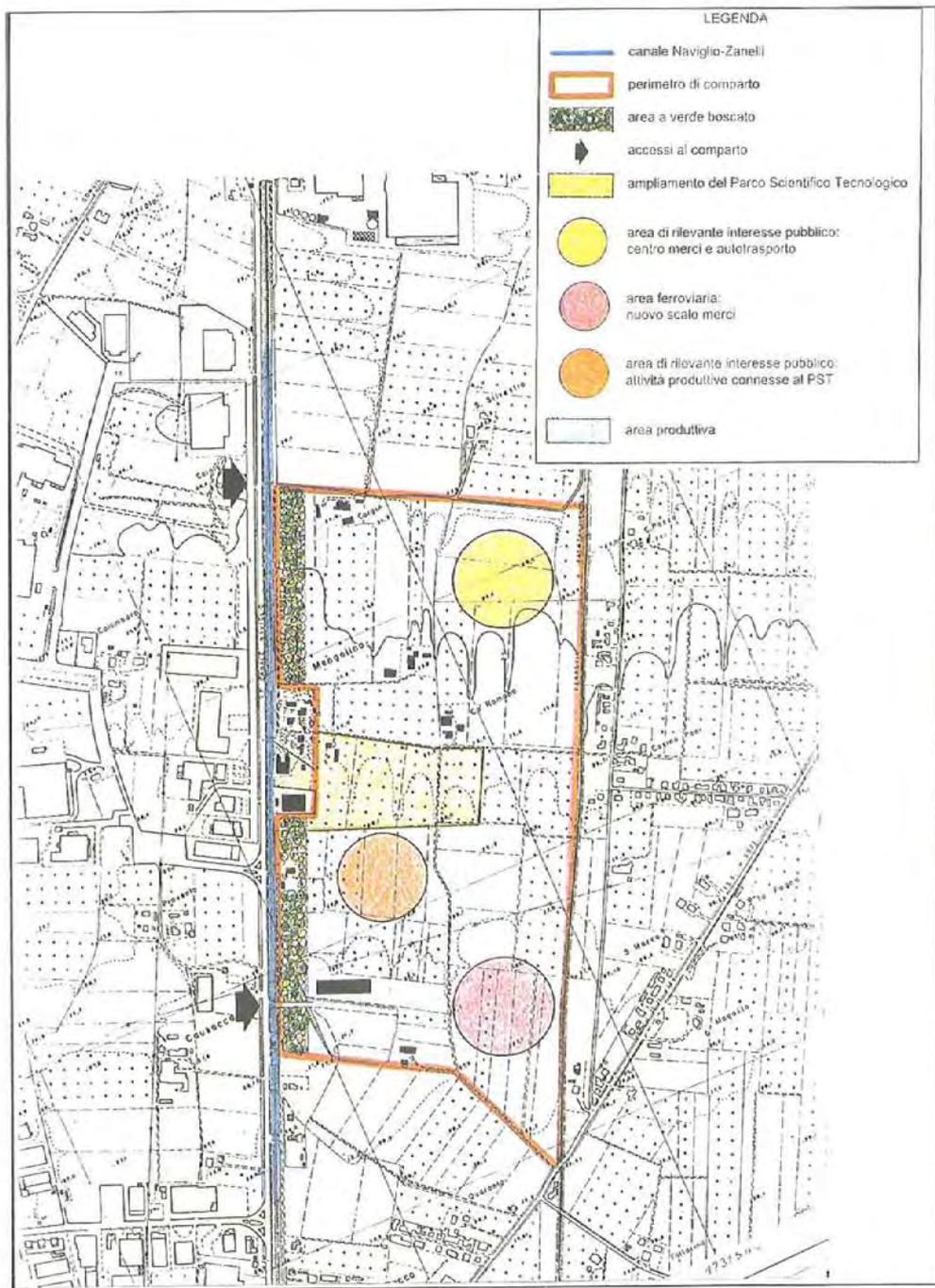
LA PROPOSTA PROGETTUALE DI REDA



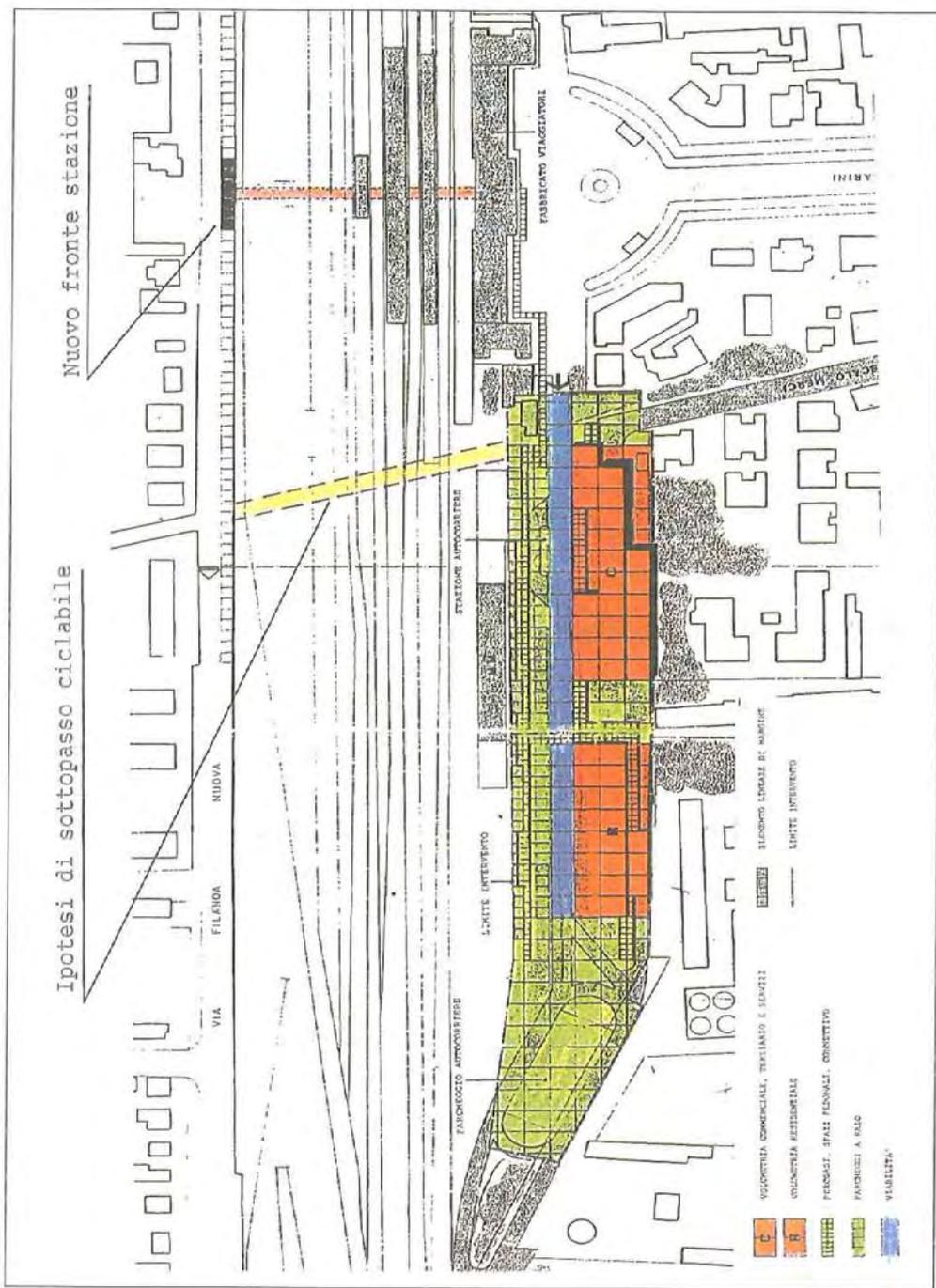
GLI INGRESSI ALLA CITTÀ: SISTEMI URBANI DI VALORIZZAZIONE



L'AREA DEL PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO A FAENZA

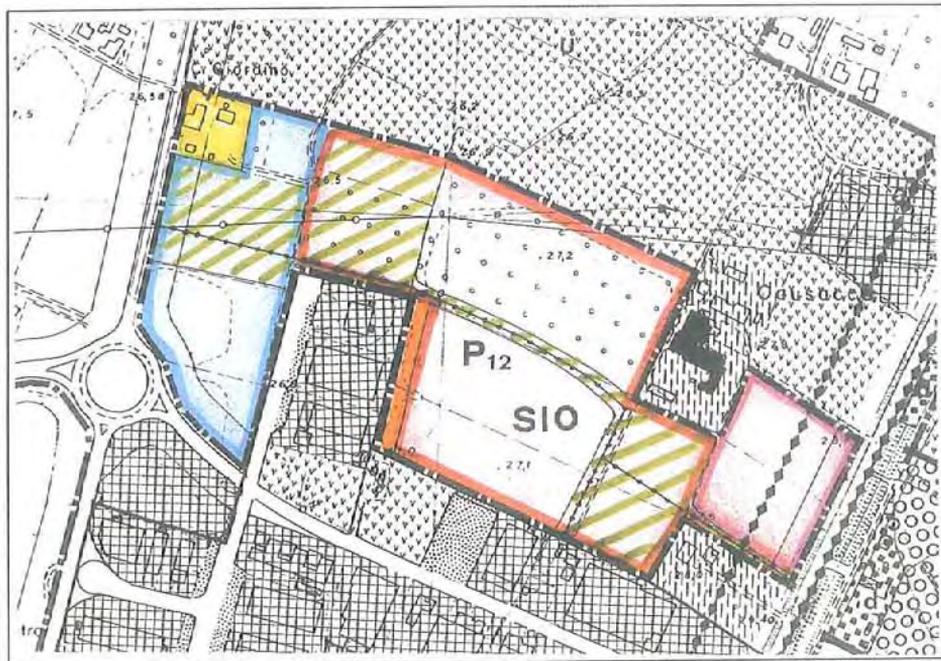


AREE OCCUPATE DALL'ATTUALE SCALO MERCI: IPOTESI DI UTILIZZO (PROPOSTA METROPOLIS)



S.I.O. - SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (art. 5.4)

Simulazione a carattere esemplificativo



INDIVIDUAZIONE DEI SUB-COMPARTI E TIPI DI STRUMENTI ATTUATIVI



PIANI PARTICOLAREGGIATI



CONCESSIONE CONVENZIONATA CON PROGETTO UNITARIO



CONCESSIONE DIRETTA



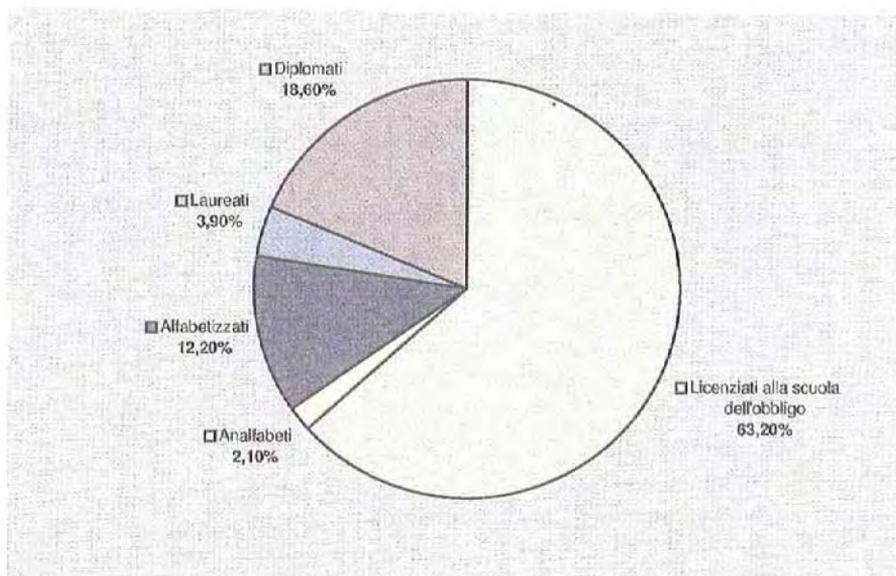
AREA MARGINALE SCORPORATA

INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA DELLE URBANIZZAZIONI A RETE

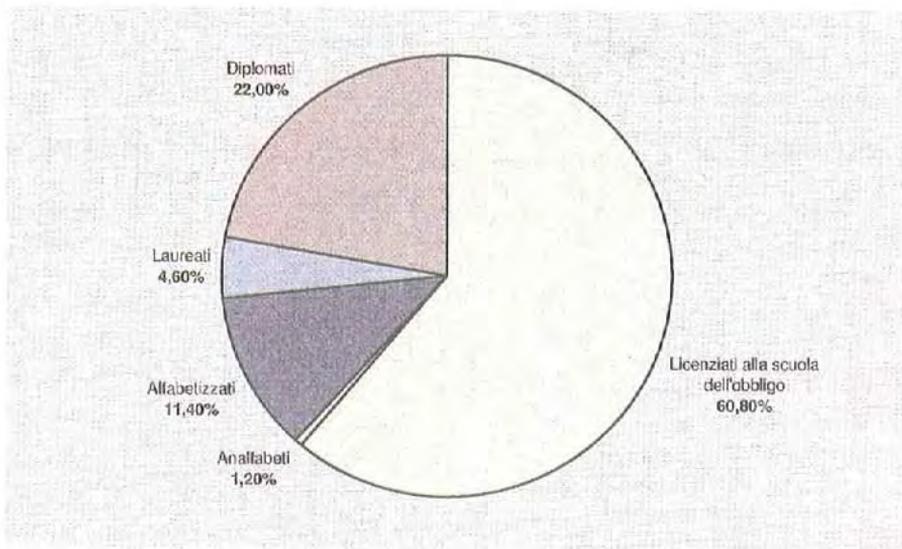


DISLOCAZIONE DEGLI SPAZI DI URBANIZZAZIONE (VIABILITA', PARCHEGGI, VERDE, ECC.)

COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE PER TITOLO DI STUDIO AL CENSIMENTO 1991



SITUAZIONE IN ITALIA



SITUAZIONE A FAENZA

La Bioarchitettura nel PRG di Faenza

Il PRG di Faenza è stato il primo che, in Italia, ha introdotto incentivi volumetrici per ottenere edifici progettati con i criteri dell'architettura sostenibile (la bioarchitettura).

Sulla validità dell'idea urbanistica, l'argomento è stato affrontato a tutti i livelli ed ha ottenuto il massimo dei riconoscimenti possibili per uno strumento di pianificazione del territorio: "Il primo premio nazionale ENEA" nel dicembre 1999.

Il percorso per fare di Faenza una città laboratorio per la bioarchitettura parte nel settembre 1996 con l'adozione del nuovo PRG del Comune.

A fronte di indici volumetrici molto contenuti viene data la possibilità di incrementarli qualora si realizzino edifici di bioarchitettura.

E' la prima volta che un PRG si pone nell'ottica di valorizzare economicamente la qualità dell'architettura; e questo fin dal momento in cui si prevedono gli insediamenti nel territorio a livello di norma di indirizzo generale.

L'art. 31 delle Nda del PRG '96 prevede:

"ART. 31 - INDIRIZZI ED INCENTIVI

31.1 Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

31.2 Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

In sede di approvazione del progetto di bioedilizia viene richiesto il rispetto integrale di una serie di parametri ambientali e tecnici, sintetizzati, al fine di consentire una facile applicazione, in una apposita appendice del Regolamento edilizio.

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 7 - aree a verde privato	Ampliamento Sul. del 5% (10+5=15%) previo progetto di qualificazione di tutta l'area a verde privato effettivo	B + V + R + E
Art. 10 - zone urbane consolidate residenziali miste	Ampliamento volumetrico del 20%	B + V + R + E
Artt. 11.2 - zone urbane consolidate produttive miste prevalentemente produttive, prevalentemente commerciali, integrate per servizi	<ul style="list-style-type: none"> • La destinazione a residenza può arrivare complessivamente al 20% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività • Nelle zone integrate per servizi il commercio al dettaglio può arrivare al 20% della Sul 	V + R + E
Art. 12.2.1 - zone di completamento a prevalenza residenziale	Ampliamento volumetrico del 10%	B + V + R + E
Artt. 11.6, 12.2.2 - attività produttive contrassegnate e zone di completamento a prevalenza produttiva	La superficie a residenza può arrivare complessivamente al 20% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività	B + V + R + E
Art. 12.3.1 - zone atipiche limitatamente a: APIDA-SARIAF-LIVERANI	Ampliamento volumetrico del 20%	B + C + E o in alternativa B+E con cessione aggiuntiva di aree nella misura di 1 m ² ogni 1 m ³ di volume aggiunto
Art. 12.3.3 - attività produttive dismesse o da dismettere	Ampliamento volumetrico del 10%	B + E
Art. 12.4 - zone miste residenziali pubbliche - private	Ampliamento volumetrico del 10%	C (solo per aree private > 10.000 m ²) + B + E o in alternativa B+E con cessione aggiuntiva di aree nella misura di 1 m ² ogni 1 m ³ di volume aggiunto
Art. 12.5 - zone residenziali miste di nuovo impianto	Ampliamento volumetrico del 20%	B + E + C (solo per gli interventi privati)

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 14 - zone agricole normali	maggiorazione dell'incremento per ogni successivo ettaro oltre i primi 5 ha nella misura di: <ul style="list-style-type: none"> · 30 m²/ha per i servizi agricoli, aumentabili a 50 m²/ha esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti; · 50 m²/ha per le serre con strutture fisse 	V + R + E
Art. 14.1 - Abitazioni agricole	<ul style="list-style-type: none"> - La Sul è incrementata per i primi 5 ettari di 10m²/ha (55 + 10 = 65) per complessivi m² 325 - Per le nuove costruzioni la Sul è incrementata del 10% - Per le abitazioni agricole resta fermo il limite di 500 m² di cui all'art. 14.1 	V + R + E B
Artt. 18.2, 18.3 - zone prevalentemente produttive e zone integrate per servizi	La superficie a residenza, può arrivare complessivamente al 10% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività	B
Art. 21 - aree da trasformare per servizi	Ampliamento indici del 10%	C (solo per aree private > 10.000 m ²) + B + E o in alternativa B+E con cessione aggiuntiva di aree nella misura di 1 m ² ogni 1 m ³ di volume aggiunto
Art. 22 - ambiti di riqualificazione	<ul style="list-style-type: none"> · ampliamento indici del 10%; · per il commercio al dettaglio, ampliamento dell'indice del 20% (10 + 20 = 30%) · per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, ampliamento dell'indice del 20% (20 + 20 = 40%) 	B + V + R + E

31.2.2 Nelle zone di cui al comma 11.6 [attività produttive contrassegnate da apposita simbologia], al punto 12.3.3 [Attività produttive dismesse o da dismettere], al comma 12.4 [[Zone miste residenziali pubbliche-private], al comma 12.5 [Zone residenziali miste di nuovo impianto], è previsto un incentivo volumetrico di qualità funzionale pari al 5% del volume massimo consentito: il volume derivante da tale incentivo deve essere utilizzato integralmente per la realizzazione di ambienti privati destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, servizi generali di forte valenza aggregativa, posti al piano terra e in diretta relazione con gli spazi pubblici.

31.2.3 Per le aree da trasformare per servizi prevalentemente residenziali di cui al punto 21.3.1, in alternativa all'incentivo di cui al punto 31.2.1, è previsto un incentivo volumetrico del 10% per la realizzazione di autorimesse esterne con altezza interna pari a 2,40 m, purché vengano rispettate tutte le seguenti regole:

1. divieto di realizzare sull'intera lottizzazione, rampe a scivolo per l'accesso ad ambienti interrati e/o seminterrati;
2. cessione gratuita – per ogni mc di volume aggiunto – di 5 m² di aree non attrezzate destinate a servizi pubblici, comprese quelle entro il perimetro di intervento eccedenti la quantità minima prevista dalla normativa;
3. realizzazione in ogni singolo lotto di superficie a verde privato, totalmente permeabile per almeno il 30% della Sf.

31.3 Le seguenti definizioni sono riferite all'utilizzo degli incentivi.

Le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al punto 31.2.

31.3.1 Bioedilizia (B)

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della biodelizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;

- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

31.3.2 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

Si rinvia all'elaborato A [Relazione Generale] il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

31.3.3 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc. Si rinvia all'elaborato A [Relazione Generale] il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

31.3.4 Consultazione per un contributo di idee sulla progettazione (C)

Consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia Comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno 3. Le valutazioni della Commissione Edilizia come pure le proposte progettuali presentate saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune. Se il progetto viene redatto dagli uffici tecnici comunali non si applicano le procedure di cui sopra.

31.3.5 Estensione degli elementi naturali (E)

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e mes-

sa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m² di Sul derivante dall'incentivo."

E' evidente che una strategia del genere che premia chi si attiva verso soluzioni di bioarchitettura doveva essere affiancata oltre che da una regolamentazione attuativa che mettesse al riparo da eventuali anomalie applicative anche da una forte azione didattico/divulgativa sull'argomento.

Si è proprio partiti da questo ultimo aspetto concentrando a Faenza, per due anni consecutivi, corsi di aggiornamento in bioarchitettura condotti dalle Associazioni ANAB e INBAR e attivando un laboratorio di bioarchitettura condotto da LEON KRIER che ha visto la partecipazione di oltre 60 professionisti provenienti da ogni parte d'Italia.

Il PRG di Faenza è stato approvato nel maggio '98 ed è appunto da questa data che gli incentivi hanno potuto essere utilizzati.

Il 2 febbraio 1999 il Consiglio Comunale ha deliberato la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria al 50% per gli interventi che rispettano i criteri della bioedilizia.

Il 28 luglio 1999 lo stesso Consiglio Comunale nell'approvare il regolamento esecutivo sulla bioedilizia ha precisato le modalità per l'applicazione degli incentivi e quelle per la riduzione degli oneri secondari al 50%.

La riduzione degli oneri al 50% è garantita, in sede di rilascio della concessione edilizia, da una fideiussione pari all'intero importo degli oneri; tale fideiussione verrà svincolata solo dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

In sede di approvazione del progetto di bioedilizia viene richiesto il rispetto integrale di una serie di parametri ambientali e tecnici, sintetizzati, al fine di consentire una facile applicazione, in una apposita appendice del Regolamento edilizio.

Si riporta il testo integrale del Regolamento per la bioarchitettura.

"NORME PER L'APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PER INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

Una casa progettata con i criteri della bio-edilizia, dovrà:

- tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, definizione e orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);
- essere permeabile alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impiegati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili:
 - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbenza, ed igroscopicità;
 - strutture orizzontali portanti, solai, preferibilmente in legno con elevate caratteristiche di isolamento acustico ed igroscopicità;
 - strutture di copertura, tetti, preferibilmente in legno, opportunamente coibentate ventilate e traspiranti;
 - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di materiali naturali (calci, olii, cere e resine naturali), atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - materiali di coibentazione naturali privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti;
 - arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;
- essere correttamente orientata rispetto al sole: dovranno essere preferite ampie superfici

- vetrate verso sud-est e ovest, e limitata la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio; gli interventi dovranno comunque tenere conto del contesto ambientale, architettonico e tipologico;
- favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali;
 - avere impianti elettrici progettati affinché, per quanto possibile:
 - sia contenuta l'alterazione del campo elettromagnetico naturale
 - si limitino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico, con speciale attenzione per le camere da letto;
 - all'interno di ogni locale sia garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione dell'uso e della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riproducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
 - avere impianti termici progettati per:
 - favorire nel tempo il risparmio energetico;
 - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
 - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, dei moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
 - avere impianti idrici realizzati con tubature che non rilascino alcuna sostanza e rubinetti dotati di riduttori di flusso per evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
 - disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
 - avere giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti ed all'inquinamento acustico, e preferenzialmente allo smaltimento dei reflui domestici per sub-irrigazione;
 - risultare integralmente accessibile al piano terra, dentro e fuori dell'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

Per accedere agli **incentivi normativi ed economici** finalizzati alla progettazione in BIOEDILIZIA, all'atto della richiesta di concessione edilizia, dovrà essere allegata la seguente documentazione: che ne diverrà parte integrante a tutti gli effetti:

A Analisi del Contesto ai Fini Ambientali

B Analisi dei Sistemi costruttivi e dei materiali impiegati.

Tale documentazione, redatta in forma sintetica, nel rispetto degli schemi sottoposti, dovrà esplicitare le caratteristiche "ecologiche" e la compatibilità biologica del progetto e la rispondenza alle caratteristiche prestazionali minime richieste.

Il progettista potrà proporre soluzioni alternative e innovative delle quali si possa documentare la capacità di migliorare le caratteristiche prestazionali descritte negli schemi che seguono.

Al termine dei lavori di costruzione, ai fini dell'abitabilità e/o agibilità, il Direttore dei Lavori ed il proprietario dovranno dichiarare, sotto la propria responsabilità, la rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto - con particolare riferimento alle scelte bioecologiche - ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte e criteri bioecologici.

Check list

Prescrizioni

- | | |
|---|--|
| 1. Elettrodotti | – Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali. |
| 2. Cabine di trasformazione | – Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali., allontanando il più possibile l'edificio rispetto alla sorgente inquinante e all'asse nord-sud generato dalla sorgente stessa. |
| 3. Antenne di trasmissione telefonia | |
| 4. Ripetitori TV | |
| 5. Industrie a rischio di inquinamento acustico | – Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali. |
| 6. Assi viari con intenso traffico veicolare | <ul style="list-style-type: none"> – Realizzare barriera di verde compatto, anche con alberatura ed arbusti sempreverdi; – nei prospetti prospicienti strade o altre fonti di rumore, utilizzare vetri camera avanti almeno 2 lastre di diverso spessore; – Fare in modo che l'involucro edilizio presenti la minor superficie esterna possibile, rispetto alla fonte inquinante, limitando in questa direzione all'indispensabile l'apertura di vani porta e finestra. |
| 7. Perturbazioni di origine geobiologica ed elettromagnetica (sorgenti, faglie, punti geopatogeni, masse ferrose, ecc.) | <ul style="list-style-type: none"> – Nel caso di nuova costruzione ed ampliamento pari ad almeno il 50% della superficie coperta, dovrà essere redatta una relazione geobiologica: il progetto dovrà tenere conto delle risultanze della relazione quanto a ubicazione, orientamento, organizzazione distributiva funzionale degli ambienti interni. – Le autorimesse non possono essere poste in contiguità (orizzontale e verticale) con la zona notte. |
| 8. Esposizione solare e ombreggiamento | – Ubicare l'edificio nel punto che offre il maggior affaccio al sole e che consente la massima captazione solare in funzione della tipologia e dell'involucro edilizio; |
| 9. Sistema del verde | <ul style="list-style-type: none"> – Verificare che le ombre portate dal nuovo edificio non pregiudichino il diritto al sole dei confinanti; – Verificare che le alberature esistenti soddisfino le esigenze di: <ul style="list-style-type: none"> • ombreggiamento estivo; • protezione venti invernali dominanti e cioè direzione nord est - sud ovest; • favorire l'esposizione della zona notte ad est, sud est; • prevedere verso est, sud-est finestrature atte a garantire un rapporto $f/p \geq 1/6$; • prevedere nei casi di nuova costruzione sistemi che favoriscano lo sfruttamento di energia solare. |

Check list

Prescrizioni

- | | |
|--|---|
| 10. Esposizione ai venti dominanti ventilazione naturale | <ul style="list-style-type: none">- Per i soli edifici di nuova costruzione da realizzare in zona agricola occorrerà verificare che l'ubicazione e la forma dell'edificio nonché le piantumazioni, facciano in modo da attenuare l'impatto con i venti invernali dominanti in direzione Nord Est - Sud Ovest;- Favorire sistemi di ventilazione naturale, camini o torri di ventilazione, atti a garantire processi di ricambio d'aria;- Prevedere coperto ventilato. |
| 11. Raccolta differenziata | <ul style="list-style-type: none">- Deve essere previsto, ove possibile, un sistema domestico di raccolta differenziata con area di compostaggio per sostanze organiche, sfalci e potature. |

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

1. Strutture verticali esterne ed interne

Prescrizioni

- | | |
|--|--|
| 1.1 Muratura di mattoni di laterizio | <ul style="list-style-type: none">- Utilizzare laterizi di argilla non miscelata con scorie od altre sostanze.- Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm. 38. |
| 1.2 Muratura di blocchi di laterizio alveolato | <ul style="list-style-type: none">- La microporizzazione dovrà essere realizzata con materiali di origine naturale o minerale. |
| 1.3 Muratura di blocchi di argilla | <ul style="list-style-type: none">- Le murature di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm. 38. |
| 1.4 Muratura di mattoni forati in laterizio | <ul style="list-style-type: none">- Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni. |
| 1.5 Muratura di altri materiali ecologici | <ul style="list-style-type: none">- L'eventuale microporizzazione non dovrà essere realizzata con espandenti chimici o gas non inerti;- Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm. 38;- Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni. |
| 1.6 Muratura armata | <ul style="list-style-type: none">- Limitare l'armatura metallica interrompendo la continuità dei cordoli perimetrali con accorgimenti specifici (es. impiegando per piccoli tratti acciaio austenitico). |

I. Strutture verticali esterne ed interne

Prescrizioni

- 1.7 Telaio in c.a.
- Utilizzare il telaio in c.a. solo nei casi in cui, per la tipologia dell'edificio, non sia oggettivamente possibile impiegare muratura o muratura armata. In questi casi occorrerà comunque limitare l'armatura metallica interrompendo la continuità dei cordoli perimetrali con accorgimenti specifici (es. impiegando per piccoli tratti acciaio austenitico).

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

2. Strutture orizzontali

Prescrizioni

- 2.1 Solaio in legno
- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 20, compresi sottofondi e pavimenti.
- 2.2 Solaio in legno con soletta in c.a.
- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 25, compresi sottofondi e pavimenti.
- 2.3 Solaio in laterocemento con soletta
- Utilizzare solo nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da documentare) non sia possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2: in questi casi limitare l'armatura metallica.

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

3. Strutture di copertura

Prescrizioni

- 3.1 Solaio in legno
- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 20, compresa la camera di ventilazione.
- 3.2 Solaio in legno con soletta in c.a.
- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 24, compresa la camera di ventilazione.
- 3.3 Solaio in laterocemento con soletta
- Utilizzare solo nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da dimostrare) non sia tecnicamente possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2. Lo spessore del pacchetto di coibentazione non dovrà essere inferiore a cm. 8.

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

7. Pavimentazioni e rivestimenti

Prescrizioni

- 7.1 Pavimenti interni, pavimenti esterni, rivestimenti. - Impiegare preferibilmente materiali tradizionali (pietra, legno, cotto) possibilmente di provenienza locale.
- 7.2 Lavorazioni superficiali - Non eseguire trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

8. Canne fumarie e di ventilazione

Prescrizioni

- 8.1 Canne fumarie - Non impiegare fibrocemento
- 8.2 Sistemi di controllo flussi d'aria - Predisporre griglie regolabili di immissione aria orientate a nord, sulla parte bassa dell'edificio e verso sud nella parte alta, per innescare processi di ventilazione naturale, utilizzando eventualmente come "motore" anche il flusso dell'aria dal tetto ventilato

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

9. Scarichi e rete fognante

Prescrizioni

- 9.1 Scarichi acque saponate - Realizzare disoleatori con capacità di 100 lt. per abitante equivalente.
- 9.2 Scarichi acque nere - Realizzare esclusivamente vasche IMHOFF con capacità di 200 lt per abitante equivalente.
- 9.3 Scarichi acque piovane - In tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio. Realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo e non pregiato in misura di 1000 lt. per unità immobiliare
- 9.4 Sistemi di raccolta e riutilizzo
- 9.5 Sistemi di smaltimento - Nei casi di nuova costruzione prevedere preferibilmente lo smaltimento mediante fitodepurazione per sub-irrigazione totale.
- 9.6 Permeabilità dei suoli - Per le nuove costruzioni, prevedere una maggior percentuale di superficie permeabile pari al 5% rispetto alle norme della zona di riferimento.

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

10. Impianto idrico e sanitario

Prescrizioni

- | | | | |
|------|--|---|---|
| 10.1 | Sistema di approvvigionamento | - | Nel caso di approvvigionamento da pozzo artesiano o freatico installare contatore |
| 10.2 | Sistema di distribuzione | - | Utilizzare condutture che non rilascino sostanze nocive, escludendo ad esempio rame, piombo, materiali siliconici, ecc. |
| 10.3 | Accorgimenti per il contenimento dei consumi | - | Utilizzare riduttori di flusso sulle rubinetterie
Utilizzare cassette di scarico a flusso regolabile |

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

11. Impianto termico, pannelli e collettori solari

Prescrizioni

- | | | | |
|------|--|---|--|
| 11.1 | Impianto termico - caldaia - corpi scaldanti - sistemi controllo temperature | - | Installare caldaia ad alto rendimento (ad es.: condensazione);
Prevedere temperatura media di esercizio dell'acqua pari a 45°;
Preferire sistemi di irraggiamento, radiatori a battiscopa, impianti a pavimento, incausto. |
| 11.2 | Pannelli solari, sistemi di recupero calore | - | Nel caso di utilizzo di pannelli solari, questi dovranno non risultare integrati nel sistema delle coperture. Prevedere (nei soli casi in cui vengano previsti) per le cucine economiche ed i caminetti sistemi di recupero del calore ad aria o ad acqua. |
| 11.3 | Altri sistemi di controllo | - | Installare valvole termostatiche di zona o sui singoli radiatori. |

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

12. Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer

Prescrizioni

- | | | | |
|------|--|---|--|
| 12.1 | Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer | - | Realizzare distribuzione stellare;
Installare disgiuntore sulla linea elettrica della zona notte;
Tenere trasformatori e amplificatori in genere il più lontano possibile dalla zona notte;
Utilizzare preferibilmente lampade che riproducano lo spettro e la luce solare;
Nei casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio, realizzare due diverse linee ben distanziate, non in direzione Nord-Sud di messa a terra: una per la struttura di fondazione in c.a. ed una per l'impianto elettrico; |
|------|--|---|--|

Finito di stampare presso
la Tipografia MF di Faenza
nel Dicembre 2000

