



**PSC 2009**

# Piano Strutturale Comunale Associato

Faenza - Brisighella - Casola Valsenio - Castel Bolognese - Riolo Terme - Solarolo

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

**PSC\_PROGETTO**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

---

SINDACO DI FAENZA  
Claudio Casadio

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO COMUNE DI FAENZA  
Donatella Callegari

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Daniele Bambi

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Davide Missiroli

PROGETTO  
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME  
Emma Ponzi

SINDACO DI CASOLA VALSENI  
Nicola Iseppi

SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Anconelli



Alla redazione del Piano Strutturale Comunale Associato hanno partecipato:

#### **Progetto Generale**

Ennio Nonni

#### **Gruppo di progettazione**

Mauro Benericetti

Federica Drei

Devis Sbarzaglia

Gabriele Tampieri

Marco Villa

#### **Elaborazioni cartografiche**

Antonello Impellizzeri

#### **Collaborazioni**

Daniele Bernabei

Cinzia Neri

#### **Aspetti normativi**

Lucio Angelini

Roberta Darchini

#### **Azioni Comunali**

*Faenza*

Giovanni Alboni

*Brisighella*

Laura Vecchi

*Casola Valsenio*

Fausto Salvatori

*Castel Bolognese*

Mauro Camanzi

*Riolo Terme*

Alfio Gentilini

*Solarolo*

Cristina Santandrea

#### **Quadro Conoscitivo**

Daniele Babalini

Federica Drei

Devis Sbarzaglia

Marco Villa

#### **Val.S.A.T**

Ecoazioni S.n.c. – Gubbio

Massimo Bastiani – Valerio Calderaro

Luca Tantari – Virna Venerucci

#### **Aspetti giuridici**

Deanna Bellini

#### **Sistema economico e sociale**

Claudio Facchini

Gualtiero Malpezzi

Maurizio Marani

Simonetta Torroni

#### **Sistema naturale e ambientale**

Unione dei Comuni di Brisighella,  
Casola Valsenio, Riolo Terme:

Luca Catani

Alvaro Pederzoli

Alessandro Poggiali

#### **Aspetti geologici e di tutela sismica**

Stefano Marabini

#### **Sistema insediativo storico**

Stefano Saviotti

#### **Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

TPS Associazione Professionale - Perugia:

Stefano Ciurnelli

Giancarlo Bocchini - Guido Francesco Marino

#### **Aziende a Rischio di Incidenti Rilevanti (R.I.R.)**

Crea S.r.l. – Ravenna:

Domenico Mirri

#### **Archeologia territoriale**

Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'E.R.

Chiara Guarnieri

*Collaboratori:*

Giovanna Montevecchi - Claudio Negrelli

#### **Bioarchitettura e risparmio energetico**

Francesco Marinelli

Dea Biondi

Graziano Pompeo

#### **Segreteria**

Tiziana Piancastelli

Claudia Lanzoni



## Indice:

<b>1.</b>	<b>Introduzione</b>	<b>pag. 1</b>
1.1	LINGUAGGIO ED OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE	pag. 1
1.2	CONTINUITÀ CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE	pag. 3
1.3	GLI INDIRIZZI E I TEMI STRATEGICI CHE STANNO A CUORE AI SEI COMUNI	pag. 4
1.4	IL RAPPORTO CON LA L.R. URBANISTICA E IL PTCP DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	pag. 5
1.5	PARTECIPAZIONE E CONDIVISIONE	pag. 5
<b>2.</b>	<b>La lettura dinamica del territorio</b>	<b>pag. 7</b>
2.1	LE ECCELLENZE DA ESALTARE: L'IDENTITÀ	pag. 7
	I centri storici	
	Il Parco della Vena del Gesso	
	Faenza Ceramica	
	La rete delle eccellenze	
2.2	LE CRITICITÀ DA MITIGARE: LE OPPORTUNITÀ	pag. 10
	La carenza infrastrutturale	
	Le riqualificazioni rurali	
	Le integrazioni di funzioni	
	Le pertinenze stradali	
	Il consumo energetico	
	Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa	
	La discontinuità delle reti ecologiche	
	La carenza di aree edificabili di proprietà pubblica	
	La bassa densità abitativa nei centri urbani	
	Il settore delle terme e del benessere	
2.3	NUOVI SCENARI DEMOGRAFICI	pag. 19
2.4	NUOVI SCENARI ECONOMICI	pag. 23
2.5	NUOVI SCENARI ABITATIVI	pag. 29
<b>3.</b>	<b>Gli scenari di progetto</b>	<b>pag. 34</b>
3.1	LE STRATEGIE URBANISTICHE: LA PROSPETTIVA	pag. 35
	Le finalità della perequazione: accordi, incentivi, compensazioni	
	Lo spazio urbanizzabile	
	Lo spazio rurale	
3.2	I PROGETTI DI RILIEVO PUBBLICO: LA CONCRETEZZA	pag. 47
	Le infrastrutture	
	I centri storici	
	I poli funzionali	
	I pixel delle eccellenze	
3.3	LE RETI TERRITORIALI: LA PROMOZIONE	pag. 61

Le reti ecologiche  
Il percorso archeologico  
Il percorso delle fortificazioni  
Il percorso delle case e ville rurali  
Il percorso degli edifici religiosi extraurbani  
Il percorso paesaggistico e ambientale  
Il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia

<b>4.</b>	<b>Indirizzi per POC e RUE</b>	<b>pag. 68</b>
4.1	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO Le tipologie edilizie rurali più ricorrenti nell'ambito faentino	pag. 68
4.2	TERRITORIO URBANO	pag. 69
4.3	TERRITORIO RURALE	pag. 74
4.4	DOTAZIONI TERRITORIALI Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti Attrezzature e spazi collettivi Dotazioni ecologiche ed ambientali il programma dei servizi pubblici Il tema del trasporto pubblico	pag. 79
4.5	LE QUATTRO QUALITÀ	pag. 85
<b>5.</b>	<b>La valutazione dell'urbanistica sostenibile</b>	<b>pag. 87</b>
5.1	UNA ESEMPLIFICAZIONE CONCRETA PER I NUOVI AMBITI	pag. 96
5.2	VALUTAZIONE DI INCEDENZA DEL PSC SUI SITI RETE NATURA 2000	pag. 102
<b>6.</b>	<b>L'impianto strutturale dei sei comuni</b>	<b>pag. 103</b>
6.1	STRATEGIE CONDIVISE	pag. 103
6.2	FAENZA	pag. 106
6.3	BRISIGHELLA	pag. 118
6.4	CASOLA VALSENIO	pag. 123
6.4	CASTEL BOLOGNESE	pag. 126
6.6	RIOLO TERME	pag. 131
6.7	SOLAROLO	pag. 134
7	CONCLUSIONI	pag. 137
	<b>Elenco degli studi ed elaborati prodotti per la redazione del Piano Strutturale Comunale Associato</b>	<b>pag. 139</b>

# 1. Introduzione

---

I sei comuni associati dell'Ambito faentino - Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo - sono giunti a questa fase di pianificazione partendo da esperienze e percorsi molto diversi tra loro.

Nell'affrontare il Piano Strutturale, secondo gli indirizzi che esporremo di seguito, i sei Comuni si sono attestati su una linea di pensiero condivisa che è quanto mai necessario spiegare, in quanto influenza e dirige questa prima esperienza di pianificazione associata.

Innanzitutto, il Piano Strutturale Associato viene visto come una nuova opportunità per garantire la flessibilità delle tematiche territoriali e la loro automatica convergenza ad una società in continua e spesso imprevedibile modificazione; in pratica, quindi, non un nuovo piano urbanistico che si sovrappone alla pianificazione vigente, da redigere perché nuove leggi impongono questo strumento, bensì una visione organica e inedita del territorio che si esprime con strategie di lungo respiro.

## 1.1 Linguaggio ed obiettivi del Piano Strutturale

I comuni dell'Ambito faentino sintetizzano le proprie aspirazioni, nella volontà di approvare pochi e buoni progetti strutturali; l'intento, infatti, è quello di promuovere strategie urbanistiche orientate ad elevare il benessere della collettività, attraverso tempistiche e metodi in grado di cogliere segnali che ora, magari, sono sconosciuti e che possono irrompere sulla scena in futuro, per ragioni extraterritoriali.

Nello specifico, tutti i sei comuni dell'Ambito faentino hanno il loro Piano Regolatore Generale, che ha dettato, attraverso una tecnica onnicomprensiva, le linee per lo sviluppo e la tutela del loro territorio.

Il PSC sposta il problema su una scala maggiore e costringe ad affrontare pochi grandi temi territoriali, che non sono più diluiti nella frammentazione urbanistica di interessi divergenti.

Definire gli argomenti strutturali (grande viabilità, direzioni di sviluppo, ecc.) impone di dare una risposta chiara a delle problematiche concrete, attraverso due azioni: le strategie generali e i progetti puntuali da approfondire e confermare nel POC e RUE in modo tale da garantire la flessibilità della pianificazione in funzione della qualità generale delle trasformazioni.

Questa affermazione sottintende una filosofia alla quale i comuni si adeguano: il territorio si modifica per progetti concreti e la qualità delle azioni e la bontà di un piano si valutano a fatti avvenuti, con la tecnica del confronto, molti anni dopo la sua approvazione; questa, infatti, è la vera prova del nove alla quale non ci si vuole sottrarre.

Oltre a questo approccio per progetti, la redazione del Piano Strutturale è l'occasione per fare conoscere maggiormente le qualità e le eccellenze di un territorio; non solo urbanistica, quindi, e non solo divulgazione di un piano auspicabilmente innovativo, bensì la messa in rete di un sistema di tematismi e attrazioni in grado di aumentare l'attrattività di un territorio.

L'identità di un territorio è sintetizzata dalle sue eccellenze (in rete e tematiche) che fungono da elementi di attrazione, non solo turistica, e che vengono amplificate con le azioni strutturali.

Si coglie, già da questa introduzione, che l'approccio alla formulazione del Piano Strutturale, pur non volendo essere semplicistico, si orienta verso la massima semplificazione dei temi, mediante un linguaggio volutamente sintetico. Questo per consentire una lettura ed una comprensione veloci e chiare anche ai non addetti ai lavori.

Per raggiungere questo fondamentale obiettivo e formulare un piano strutturale snello e flessibile ci si è limitati (per meglio dire, concentrati) alla proposta di progetto, rinviando ad altri strumenti, elaborati criticamente dai Comuni in questa fase (Quadro Conoscitivo e Valsat), o prodotti in precedenza da enti sovraordinati (in particolare il PTCP), ogni approfondimento tematico e le tendenze evolutive del territorio.

A questa sintesi progettuale si contrappone un corposo e vastissimo lavoro di conoscenza del territorio.

Le attività di analisi, ricognizioni, documentazioni storiche, statistiche, ecc., corredate da elaborazioni grafiche (che in diversi casi, per il livello di approfondimento e di scala, arrivano al dettaglio conoscitivo), non sono state concepite come un'esercitazione o un obbligo di legge, bensì costituiscono, in primo luogo, una dettagliata fotografia critica e valutativa del territorio necessaria per la definizione degli obiettivi e dei contenuti degli strumenti di pianificazione comunale (PSC, POC e RUE) e per la VALSAT e, poi, un documento storico coordinato ed ordinato per temi, da consegnare a chi, in futuro, si avvicinerà, per le più svariate ragioni professionali, a questi argomenti.

La classica considerazione "*conoscere il passato, per capire il presente e immaginare il futuro*" non è uno slogan, ma l'unico modo per assicurare uno sviluppo sostenibile, conservando le identità; il Quadro Conoscitivo risponde a queste domande.

Il mosaico si completa con un'approfondita valutazione che garantisce la conformità delle scelte strutturali agli obiettivi di pianificazione e di sostenibilità: una VALSAT redatta con connotati concreti che, non solo mantiene una visione complessiva, ma entra anche nel merito di che cosa significhi realmente adottare scelte sostenibili.

Questo percorso, che conduce ad un metodo per misurare e valutare in quale segmento si attesti la sostenibilità del Piano Strutturale, è stato possibile in quanto la valutazione di sostenibilità, quale studio che accompagna la pianificazione, è, per il territorio faentino, un metodo ordinario di pianificare, precedente alla Legge 20/2000; infatti, la prima valutazione di sostenibilità ha accompagnato il Piano Regolatore del 1996, la seconda VALSAT di aggiornamento è stata collegata, nel 2004, ad un accordo territoriale con la Provincia, quindi, nel 2005, è stato prodotto un ulteriore aggiornamento per simulare concretamente (sui quattro parametri, acqua, verde, energia e rete ecologica) cosa significhi aumentare le prestazioni e le efficienze di un territorio; l'obiettivo è quello di un risparmio energetico minimo del 20% contestualmente ad una minore emissione di CO<sub>2</sub> in atmosfera da raggiungere anche con il modello della città compatta (città con brevi vie).

**il campo di azione:  
solo azioni strutturali**

Il Piano Strutturale si mantiene esclusivamente alla scala che gli è propria e che gli è stata affidata dalla legge urbanistica regionale; quindi, delinea unicamente le scelte strategiche di assetto e di sviluppo, di tutela dell'integrità fisica ed ambientale e della identità culturale del territorio.

Queste regole di gioco, espresse dal concetto di "non uscire mai fuori campo", consentono di assicurare lunga vita al Piano Strutturale, nel rispetto dei suoi essenziali obiettivi strategici.

Altri strumenti, quali il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) saranno deputati a completare il quadro, per farlo coincidere, per quanto concerne l'efficacia, con i vecchi Piani Regolatori Generali.



Questo PSC, quindi, non sarà comparabile ad un piano regolatore con contenuti meno indagati, non sarà onnicomprensivo e non risponderà a tutte le domande necessarie per capire come sarà la configurazione fisica della specifica trasformazione, bensì risponderà in modo chiaro, attraverso una drastica selezione di argomenti, su quale sarà l'assetto, la struttura portante del territorio. Paragonando un Piano Strutturale ad un edificio, possiamo affermare che, in questa fase, si definisce e si progetta la sua struttura, unitamente ad indirizzi per garantirne l'assoluta qualità formale.

Sull'impianto strategico, invece, l'idea è chiara (nella sostanza, anche se flessibile nella tecnica) e la direzione è ben tracciata, per evitare di incorrere nella facile soluzione del rinvio delle scelte, generalmente contenuta nei documenti che prospettano una corposa molteplicità di direzioni progettuali.

In relazione alla prevalente funzione di indirizzo della presente relazione, POC e RUE, alla luce di ulteriori studi ed approfondimenti potranno riadeguare gli aspetti tecnico-operativi e di dettaglio al fine di garantire l'efficacia delle trasformazioni urbanistiche.

## 1.2 Continuità con la pianificazione vigente

I comuni dell'ambito faentino sono disciplinati da Piani Regolatori Generali recentemente approvati:

Riolo Terme	approvato dalla Regione Emilia-Romagna	il 14.05.1987
Castel Bolognese	approvato dalla Provincia di Ravenna	il 14.11.1997
Faenza	approvato dalla Provincia di Ravenna	il 29.04.1998
Casola Valsenio	approvato dalla Provincia di Ravenna	il 30.05.2001
Solarolo	approvato dalla Provincia di Ravenna	il 20.03.2002
Brisighella	approvato dalla Provincia di Ravenna	il 30.04.2002

Questi piani hanno garantito un'efficace qualità delle trasformazioni ed una risposta alle molteplici iniziative che si sono, via via, presentate in questi anni.

Ad esempio, il Piano Regolatore Generale di Faenza, che ha interessato una popolazione pari ad oltre il 65% di quella del territorio ora considerato, ha fatto da battistrada alla L.R. 20/2000 anticipando, fin dal 1996, molte strategie innovative che è necessario evidenziare, al fine di confermare che il Piano Strutturale prosegue sullo stesso percorso tracciato dalla pianificazione attualmente vigente.

Nello specifico, queste azioni innovative del PRG faentino, risalenti ad oltre dieci anni fa, hanno riguardato:

- la valutazione di sostenibilità delle scelte di piano;
- la perequazione urbanistica di ambiti omogenei;
- gli accordi con i privati;
- l'acquisizione gratuita di un patrimonio comunale di aree edificabili;
- il superamento dello zoning, con l'individuazione di due soli ambiti: urbano e rurale;
- l'individuazione degli ambiti da riqualificare, oggetto di strategie puntuali e di accordi;
- l'introduzione, per la prima volta in Italia, degli incentivi urbanistici per favorire la bioarchitettura e la biourbanistica;
- l'introduzione di un indice di permeabilità dei suoli associato all'obbligo di trattenerne e riusare le acque meteoriche;
- l'individuazione degli standard pubblici, non esclusivamente pertinenti l'insediamento, bensì ubicati dove realmente servono;
- il concorso dei privati per le dotazioni ecologiche, con una quantità prestabilita di

spazi verdi attrezzati (a giardino e pensili);

- la valorizzazione delle corti, la riqualificazione e il riordino degli immobili esistenti come requisiti prestazionali, mettendo in secondo piano gli usuali parametri edilizi.

Come si evince, le azioni innovative che hanno interessato e toccato in vari modi tutti i sei comuni non sono il punto di arrivo, ma costituiscono il punto di partenza del nuovo Piano Strutturale: nessuna intenzione o ripensamento decisi, bensì la necessità di mettere a sistema, in un processo condiviso, queste strategie che costituiscono un elemento innovativo riconosciuto a vari livelli. Sostanzialmente, quindi, il piano Strutturale, eccezion fatta per alcune, motivate, questioni particolari ed eccezionali, non mette in discussione la pianificazione vigente, che viene in gran parte confermata come scelte localizzative e come impianto normativo principale. Questo, però, non esime dall'indicare, in questo processo di avvicinamento condiviso, indirizzi omogenei per il futuro POC e RUE.

E' evidente che, pur mantenendo sostanzialmente l'impianto normativo, le grandi aree non attuate e sottoposte a PUA entreranno nel POC secondo le modalità, quantità e procedure che verranno definite nello strumento operativo.

Le carte di Piano individuano, con apposita campitura, le aree di espansione incluse nei PRG vigenti con destinazione residenziale, mista o produttiva, sulle quali vigono transitoriamente le norme di Piano Regolatore, tenendole ben distinte dalle aree per nuovi insediamenti introdotte dal PSC e sottoposte a Valutazione di Sostenibilità Ambientale.

Spetterà al POC incentivare opportunamente l'attuazione dei diversi ambiti, favorendo la saturazioni dei volumi edificatori residui dei PRG in atto.

### 1.3 Gli indirizzi e i temi strategici che stanno a cuore ai 6 Comuni

I Consigli Comunali dei sei comuni dell'ambito faentino, costituendosi in associazione, hanno deliberato la volontà di orientare il Piano Strutturale verso precise strategie e indirizzi puntuali.

In pratica, prescindendo dal linguaggio della legge urbanistica regionale di riferimento, ma, comunque, rientrando totalmente nella sostanza delle sue problematiche, le comunità locali, dopo un lungo percorso di concertazione e condivisione, hanno chiarito, in modo concreto e pratico, la loro idea per dare forma alle aspirazioni di benessere di una collettività.

In particolare, lo hanno fatto precisando, dapprima, gli obiettivi strategici generali, per scendere, poi, nel concreto con dieci indirizzi.

A livello concreto si sono assunti precisi indirizzi che costituiscono una sorta di decalogo per la sostenibilità:

1. individuare e riqualificare i confini dei centri urbani, cercando di dare priorità alle scelte rivolte alla saturazione e valorizzazione degli spazi incompiuti e/o incongrui prima di aggiungere aree nuove;
2. caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro;
3. valorizzare, con regole ambientali, l'ambiente urbano, quello extraurbano e le nuove zone di trasformazione;
4. non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali;
5. incentivare i progetti di urbanistica sostenibile e di bioedilizia anche con agevolazioni economiche, in quanto l'obiettivo è la qualità delle trasformazioni unitamente alla riduzione di CO<sub>2</sub> in atmosfera;
6. perseguire, sotto forma di accordi specifici e trasparenti, la partecipazione dei

- privati alle trasformazioni urbanistiche;
7. lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive;
  8. evidenziare le scelte urbanistiche a livello descrittivo e grafico alla stregua di progetti, con creatività e innovazione;
  9. perseguire la semplificazione normativa ad ogni livello;
  10. garantire, comunque, la flessibilità delle scelte attraverso strumenti agili, di manutenzione continua, per conservare attualità al Piano.

Questo decalogo non nasce ora, in quanto è stato già oggetto di approfondimenti tematici e di validazione a vari livelli; in particolare, il PRG di Faenza, che lo ha introdotto nel 1996, è stato selezionato, nel 1999, dall'ENEA quale esperienza pilota innovativa di urbanistica sostenibile, e, successivamente, validato a Parigi dal Consiglio Europeo degli Urbanisti, nel 2001.

#### **1.4 Il rapporto con la L.R. urbanistica e il P.T.C.P. della Provincia di Ravenna**

Il contenuto del presente piano, fatti propri gli indirizzi di cui ai punti precedenti, unitamente al Quadro Conoscitivo e alla VALSAT, è stato redatto in conformità alla Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), recentemente approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 9 del 28/02/2006, è lo strumento di riferimento principale al quale il presente PSC si è adeguato.

Il PTCP, pur limitandosi alla definizione degli interessi sovracomunali, delinea già, per molte tematiche, linee di tendenza evolutiva (contenute nella relazione generale e negli allegati) che, per il dettaglio critico, sono condivisibili e attuali per il territorio faentino.

Stesso ragionamento vale per la relazione del Quadro Conoscitivo con gli elaborati annessi che offrono una fotografia critica del territorio provinciale, particolarmente esaustiva per l'ambito territoriale di questo Piano Strutturale.

Queste brevi considerazioni per affermare, non tanto la conformità del PSC al PTCP, ovvia, bensì la totale acquisizione del contenuto teorico nell'elaborazione del Piano Strutturale.

Lo studio, le tendenze demografiche, economiche, sociali, culturali, evolutive in generale, non sono un tema che nasce oggi, bensì che è già stato indagato in tanti strumenti ed in particolare nel PTCP; è, quindi, necessario dare per acquisito questo patrimonio di conoscenza effettuando solo interventi di approfondimento, quando necessitano.

Questo rinvio critico (in quanto conoscitivo e condiviso) consente di assicurare al presente PSC una esclusiva opzione progettuale che permette una concentrazione maggiore sui singoli temi.

#### **1.5 Partecipazione e condivisione**

Per quanto concerne la partecipazione, per l'approvazione del Documento Preliminare (e, quindi, della presente relazione di PSC) si sono svolti 120 incontri preliminari con enti, amministrazioni e associazioni economico-sociali e un laboratorio condotto attraverso la metodologia "European Awareness Scenario Workshop" (EASW) che aiuta ad elaborare scenari di sviluppo condivisi.

Attraverso queste azioni, unitamente al Quadro Conoscitivo (che porta a sintesi 135 elaborazioni tematiche in altrettante tavole grafiche) e alla Valsat, sono state fatte emergere su scala territoriale due situazioni opposte, che rispondono a macroscopici ambiti delle positività e negatività di un'area geografica: da una parte l'individuazione delle eccellenze di un territorio (le identità) e, dall'altra, le principali criticità. Operazione difficile, in quanto ogni comune cerca di fare emergere una molteplicità di questioni e progetti, ma necessaria per evitare che il Piano Strutturale Associato possa diventare un comodo contenitore di problemi ed esigenze, a prescindere da una strategia chiara e condivisa.

La metodologia EASW, unica ad avere il protocollo ufficiale della Comunità Europea, ha avuto lo scopo di far comprendere i miglioramenti che possono essere realizzati in campo ecologico, utilizzando processi decisionali consultativi, e di sviluppare, nel frattempo, nuove prospettive di impegno e nuove opportunità imprenditoriali locali.

Nel laboratorio, rappresentato dalle quattro categorie - cittadini, esperti di tecnologia, amministratori e imprenditori - sono stati affrontati i temi dell'urbanistica sostenibile, qualità della vita, ambienti e paesaggi, sviluppo economico, attraverso la risposta continua ai due quesiti: chi è il responsabile per la soluzione dei problemi e come operare il cambiamento.

Conseguentemente, il 28 febbraio 2008 è stato sottoscritto unanimemente, da tutti i rappresentanti di Enti ed Amministrazioni, il Verbale Conclusivo della Conferenza di Pianificazione che costituisce, tanto in questa fase del procedimento che in quella di redazione di POC e RUE, un riferimento puntuale.

Nella medesima data è avvenuta la concertazione, con le associazioni economiche e sociali, sulle strategie del PSC, con l'approvazione unanime del relativo documento.

Il 25 agosto 2008 è stato, poi, firmato dai Comuni dell'Ambito faentino e dalla Provincia di Ravenna l'Accordo di Pianificazione per la redazione del PSC Associato.

## 2. La lettura dinamica del territorio

---

Pur rinviando al PTCP le indagini argomentative del PSC, è qui necessario tratteggiare sinteticamente l'apice di alcune tendenze evolutive (demografia, abitazioni, economia, turismo) al fine di delineare la cornice del nuovo Piano Strutturale. Si evidenzia che il dettaglio lo si ritrova nel Quadro Conoscitivo comunale e nel PTCP.

Come approccio innovativo al progetto, inoltre, sono stati fatti emergere alla scala territoriale (con qualche specificazione locale) due poli opposti che rappresentano i macroscopici ambiti delle positività e negatività di un'area geografica.

In pratica, da una parte c'è l'individuazione delle eccellenze di un territorio (la sua identità) e dall'altra quella delle principali criticità.

Operazione non facile, ma necessaria per non cadere nell'onnicomprendente generico, quella di rispondere alla domanda sulle pochissime ragioni per cui un territorio, o parte di esso, funge da polo di attrazione, magari a discapito di un altro.

Altrettanto difficile l'operazione di individuare le criticità, che interagiscono con le eccellenze e che, al loro diminuire, liberano ulteriori sinergie positive.

Questa analisi degli opposti, applicata alla scala urbanistica, porta, attraverso l'individuazione di nuove strategie o progetti, ad esaltare le eccellenze attraverso una costante riduzione delle criticità.

A questo metodo si affida il percorso progettuale del Piano Strutturale (individuazione delle identità e criticità, strategie conseguenti, verifica del risultato).

**il metodo:  
eccellenze e criticità**

### 2.1 Le eccellenze da esaltare: l'identità

Il territorio dei sei comuni dell'ambito faentino contiene, per ragioni anche geografiche, situazioni di notevole eccellenza.

In questa vasta area sono riassunte quasi tutte le diversificazioni paesaggistiche, naturalistiche, ricreative, costruttive, storiche che si possono riscontrare nel territorio provinciale. Ai 10 ml sul livello del mare nel punto più basso del Comune di Faenza (Prada), rispondono i 965 ml sul livello del mare del Comune di Casola Valsenio (Monte Macchia dei Cani). A questa grande diversità geografica corrispondono delle forti identità locali e territoriali, che si qualificano come i temi salienti di un'area così interessante.

Un'eccellenza costituisce la ragione per cui un numero significativo di afflussi, generalmente non locali (turisti, studiosi, escursionisti, sportivi, ecc.), è interessato a vari livelli ad interagire con le sue potenzialità.

I punti di attrazione di rilievo generale, localizzati in aree puntuali del territorio, riguardano, in sintesi, i sei centri storici dei comuni, il Parco del Vena del Gesso e Faenza in quanto capitale della ceramica e città simbolo del neoclassicismo italiano.

Affermare che i sei centri storici costituiscono un'eccellenza per il territorio faentino, può apparire scontato, ma è assolutamente necessario ribadirlo per confermare, che le strategie e le politiche sono rivolte alla massima valorizzazione di tali ambiti pregiati (consolidati, densi di popolazione e di attività).

Se, prima della seconda guerra mondiale, i sei Centri Storici si presentavano con pari valore, oggi, purtroppo, dopo le devastazioni belliche, alcuni offrono un'immagine diversa, da sfruttare comunque come attrazione di un territorio.

### ■ I Centri Storici

I sei Centri Storici rispondono a tipologie insediative complesse e diverse fra loro: Faenza ha un impianto romano sul quale si innesta l'impronta neoclassica, Castel Bolognese e Solarolo sono un esempio di centro murato di pianura, Riolo Terme esprime le caratteristiche di un centro collinare che ruota attorno alla Rocca, Casola Valsenio è un tipico esempio di insediamento montano, mentre Brisighella riassume, senza uguali, l'eccellenza di un centro storico medioevale.

Valorizzare i centri storici, per elevarne ulteriormente l'attrazione, significa riassumere le azioni in strumenti strategici che vanno oltre l'urbanistica e che si pongono, come obiettivi primari, la non delocalizzazione dei servizi, l'aumento di popolazione, il favorire le nuove attività economiche con incentivi fiscali, il riordino delle facciate dagli elementi incongrui e la ricostruzione sui sedimi storici solo per ragione di interesse generale.

### ■ Il Parco della Vena del Gesso

Il Parco, istituito con L.R. n. 10 del 21 febbraio 2005, interessa sei comuni (Brisighella, Borgo Tossignano, Casal Fiumanese, Casola Valsenio, Fontanelice e Riolo Terme) e costituisce un ambito che ha caratteristiche uniche nel territorio nazionale, con un potenziale raggio di influenza che si estende all'esterno dei confini provinciali.

È un sito di interesse comunitario che copre una superficie di 6.063 ettari, con altimetrie comprese fra i 70 e i 515 metri. Una specie vegetale rarissima presente nel parco è la *Cheilanthes Persica*. Il parco è caratterizzato da imponenti fenomeni carsici: il rio Stella, che scompare fra Monte Mauro e il Monte delle Volpe, vicino al monte di Rontana il "Catino di Pilato" che è la dolina più significativa, mentre gli abissi Fantini, Garibaldi, Carnè e Faenza sono cavità a sviluppo verticale. La più conosciuta, fra le cavità naturali, è la grotta di Re Tiberio, ma anche la grotta Tanaccia e la grotta dei Banditi sono altrettanto famose per i rinvenimenti di età protostorica.

Per aumentarne la fruizione e promuoverne un turismo sostenibile, è necessario perseguire le seguenti azioni strategiche:

- la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e del paesaggio;
- la tutela, il risanamento, il restauro, la valorizzazione della preesistente edilizia storica, delle emergenze architettoniche, dei manufatti e degli assetti storici del paesaggio;
- il recupero di aree degradate nonché la ricostituzione e la difesa degli equilibri ecologici;
- la promozione e la realizzazione di programmi di studio, ricerca ed educazione ambientale e di percorsi didattici naturalistico-storici;
- l'incentivazione di attività culturali e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale;
- le produzioni agroalimentari tipiche dell'area e la promozione dell'agricoltura locale/biologica legata a modalità colturali ecosostenibili;
- la qualificazione e la promozione delle attività economiche compatibili con le finalità istitutive del Parco e con l'occupazione locale, secondo criteri di sviluppo sostenibile;
- la valorizzazione della cultura, della storia, delle tradizioni e delle identità locali più significative.

## ■ Faenza ceramica

Ragioni storiche elevano il centro urbano più popoloso dell'ambito a capitale della ceramica, con il Museo Internazionale che ne costituisce il fiore all'occhiello, per le esposizioni uniche al mondo ivi contenute. Faenza (faience) è nota nel mondo per la ceramica attorno alla quale ruotano una molteplicità di azioni, fra le quali l'insegnamento specialistico, le botteghe d'arte tradizionali, alcune industrie innovative, le esposizioni, gli artisti contemporanei e le installazioni di arte urbana contemporanea. Questa ultima innovativa azione è contenuta nel PTCP, che prefigura un'esposizione che esce dalle stanze di un edificio (museo all'aperto) per realizzare un nuovo percorso di arte urbana contemporanea nella cintura periferica.

Valorizzare ulteriormente l'immagine di Faenza, capitale della ceramica, significa individuare azioni che, uscendo dagli spazi museali, facciano percepire ai turisti questa connessione fra ceramica e città. Le azioni volte alla valorizzazione e promozione della ceramica artigianale e artistica rientrano fra gli obiettivi di interesse generale.

**30.000 visitatori nel 2006  
al Museo Internazionale delle Ceramiche**

**15.000 mq di superficie del MIC**

**51 botteghe di ceramica in città**

## ■ La rete delle eccellenze

Se i tre temi descritti, che costituiscono l'apice attrattivo del territorio, possono fermare l'attenzione su argomenti ben precisi, il vero collante di quest' area geografica si sposta verso un reticolo di percorsi tematici, una sorta di griglia delle attrazioni che copre l'intero territorio, con particolare rilevanza per l'ambito collinare e montano.

Questa griglia investe tutti i comuni dell'ambito che entrano in sinergia fra loro, mettendo sul piatto della bilancia le identità e specialità locali.

L'individuazione di questa rete ne amplifica la riconoscibilità e, in ambito progettuale, consente di concentrare le strategie per una loro maggiore fruibilità turistica.

Le reti territoriali sono state oggetto di appositi studi tematici finalizzati a promuovere, nella sede progettuale, una serie di azioni fra le quali:

- riconoscibilità della rete e dei punti;
- azioni di tutela e conservazione;
- azioni di riqualificazione ed eliminazione delle incongruità;
- promozione delle azioni di recupero conservativo;
- promozione di strategie urbanistiche per elevare l'attrazione turistica.

Per semplicità, definiamo le seguenti eccellenze territoriali "percorsi" in quanto solcano, in associazione con le viabilità storiche e panoramiche, tutto il territorio:

- le reti ecologiche
- i percorsi archeologici
- il percorso delle fortificazioni
- il percorso delle case e ville rurali
- il percorso degli edifici religiosi extraurbani
- il percorso del paesaggio e dell'ambiente
- il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia

## 2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

Le dieci criticità che, di seguito, vengono esaminate sono un contributo sintetico e concreto a realtà e problemi che i Comuni si trovano a trattare in campo urbanistico. Attenuare le criticità significa elevare la qualità di un territorio, attraverso azioni coordinate.

L'individuazione delle criticità non è una operazione ricognitiva fine a se stessa, in quanto all'analisi segue la soluzione (o il tentativo di soluzione) attraverso una strategia urbanistica contenuta nel presente documento.

La riduzione delle criticità rappresenta la prospettiva di un territorio e i progetti puntuali ne esaltano la concretezza.

Gli ambiti che necessitano di azioni innovative e strategiche interessano, in maniera più o meno estesa, tutti i comuni e sono, di seguito, sinteticamente analizzati.

### l'assenza di una maglia viaria connessa e strutturale

#### ■ La carenza infrastrutturale

Le infrastrutture che solcano il territorio sono certamente il tema più critico del Piano Strutturale in quanto, solo negli ultimi anni, si è avuta consapevolezza dell'importanza di una solida rete viaria per aumentare l'attrazione economica e turistica dell'intero ambito.

In sostanza, la rete infrastrutturale, specie per i comuni di pianura, è discontinua e, nel migliore dei casi, funziona bene solo per ambiti limitati del territorio; in particolare, i comuni di collina soffrono maggiormente questa situazione, in quanto non sono collegati in modo diretto con la grande viabilità di attraversamento regionale (autostrada).

A prescindere da puntuali carenze di snodi o di percorsi viari e ciclabili all'interno del territorio urbanizzato, che vanno affrontati nell'ambito del POC, le principali carenze infrastrutturali riguardano:

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

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

- la carenza di parcheggi alla stazione di Faenza, con grave disagio per le affluenze dai comuni collinari e per la linea Ravenna/Faenza/Firenze;
- il mancato raccordo ferroviario da Forlì in funzione del nuovo scalo merci sulla Faenza /Ravenna;
- la criticità dell'intersezione del Ponte Rosso sulla Modiglianese;
- la presenza di tre barriere ferroviarie nel centro abitato di Castel Bolognese;
- l'assenza, a Solarolo, di un'alternativa all'unico accesso all'abitato che avviene, ora, attraverso un solo passaggio a livello;
- l'assenza, sempre a Solarolo, di una viabilità alternativa a quella del transito obbligato attraverso il centro;
- la difficile situazione di accessibilità al centro storico di Casola Valsenio in corri-



spondenza con la Casolana;

- la carenza di parcheggi nel centro urbano di Brighella e Fognano.
- l'attraversamento dell'abitato di Borgo Rivola.

Si registra, poi, l'assenza di collegamenti ciclabili strutturali extraurbani (tra questi, alcuni decisamente importanti) che, fino ad ora, ogni Comune ha pianificato con logiche locali, e precisamente:

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

Nel capitolo successivo, riguardante gli scenari di progetto, queste problematiche troveranno una risposta in scala strutturale, unitamente a ulteriori valutazioni inerenti circonvallazioni che appaiono sovradimensionate, fra le quali il Bypass di Fognano, nel Brisighellese.

### ■ Le riqualificazioni rurali

Come emerge dal Quadro Conoscitivo, il territorio extraurbano dell'ambito faentino si presenta con un'immagine complessiva di assoluta compatibilità.

Questo non toglie che siano presenti siti puntuali su quali concentrare l'attenzione mediante una pluralità di azioni, quali:

- mitigazioni paesaggistiche;
- riqualificazioni architettoniche;
- demolizioni e ricostruzioni parziali in siti compatibili e con funzioni pregiate.

Le principali tipologie che necessitano di ipotesi di riqualificazione riguardano:

- alcuni allevamenti che, per la loro vicinanza ai centri abitati, sono fonte di problemi ambientali;
- le strutture edilizie isolate, in genere dismesse e incompatibili con il paesaggio;
- le aree produttive sorte all'ingresso dei paesi che hanno una forte identità turistica;
- le aree produttive sparse, in territorio rurale di pregio.

Ad esempio, l'apice di queste problematiche è rappresentato: da un grandissimo allevamento avicolo alle porte di Faenza, da un allevamento dismesso adiacente alla zona sportiva di Casola Valsenio e dal forte impatto rappresentato dalla zona produttiva di Casola Valsenio, ai margini della Strada Provinciale. Le modalità per affrontare le operazioni di riqualificazione rientrano nel sistema degli incentivi, degli accordi e della perequazione, da dettagliare nel RUE, ma da affrontare nel PSC.

### ■ Le integrazioni di funzioni

Se ricondotto nel giusto alveo di ragionamento, il tema delle aree produttive urbane esistenti, da affrontare nel RUE secondo indirizzi del PSC, non rappresenta una criticità.

Come emerge dallo scenario economico e dall'evoluzione delle attività produttive nei prossimi 15/20 anni è necessario assumere, in ambiti puntuali, un atteggiamento dinamico, per evitare di creare rigidità immotivate e il conseguente mancato utilizzo degli immobili. Alcune aree produttive di rilevanza locale, caratterizzate da aziende artigianali di piccole e medie dimensioni, possono progressivamente qualificarsi come ambiti in grado di accogliere destinazioni più pregiate, in stretta conformità al PTCP, senza sconfessare la prevalente natura economico-produttiva dell'ambito. In sostanza, non si tratta di individuare "ambiti di riqualificazione" bensì norme puntuali per migliorare la qualità ambientale, l'integrazione urbana e l'immagine complessiva dei vecchi comparti produttivi.

ambiti puntuali di riqualificazione  
nel territorio extraurbano

le vecchie aree produttive urbane

Queste aree esistenti, poste ai margini della città e, in diversi casi, all'interno di ambiti specializzati sovracomunali, nel caso in cui, per le più svariate ragioni economiche locali o globali, si arrivi ad una dismissione di certi tipi di attività (e non ci sia più il naturale ricambio), possono rappresentare, pur con interventi puntuali, una risposta qualitativa, di moderno disegno urbano, con inserzione di spazi collettivi ed una molteplicità di funzioni.

L'apice di questo problema è rappresentato dalla vecchia zona produttiva di Faenza, risalente agli anni '70 e posta ad ovest della città.

Queste problematiche rientrano nella visione europea di "sviluppo dello spazio" come approvato dai Ministri responsabili dell'assetto del territorio a Postdam, nel maggio 1999, e divulgato dalla Commissione Europea, nella misura in cui è necessario attivare: *"... strategie globali di pianificazione urbana che si propongano di favorire la diversità sociale e funzionale, ponendo l'accento sulla lotta contro l'esclusione sociale e prevedendo la riutilizzazione dei siti meno o per nulla sfruttati. Politiche adeguate di localizzazione e di pianificazione dell'occupazione dei suoli, che favorisca la commistione delle funzioni delle città"*.

La Provincia di Ravenna e il Comune di Faenza, nell'ambito di un accordo territoriale in variazione del PRG, nel 2005 hanno approfondito il tema delle integrazioni funzionali, il risultato di sintesi, contenuto nell'accordo territoriale, approvato dalla Provincia il 12.10.2004, è stato quello di prevedere, a seconda delle caratteristiche e ubicazioni degli ambiti, quote di funzioni abitative comprese fra il 20% e il 30% e case per lavoratori comprese fra il 3/5% dell'utilizzazione territoriale.

Si legge in uno stralcio della relazione allegata all'accordo territoriale:

*"... Un argomento da tenere in considerazione, è quello legato alla residenza (di grande qualità e da rapportare al sistema del verde) dei lavoratori stagionali, temporanei, ma anche permanenti. L'Europa e l'Italia sono ricche di esempi di quartieri per lavoratori, realizzati fino alla metà del '900, e che oggi sono esempi di architetture di qualità, addirittura da additare come modello di integrazione. Nelle nuove zone di trasformazione è essenziale che una parte delle superfici sia riservata (non come facoltà, ma come obbligo) alle funzioni aggregative sopraccitate. Inoltre, una parte delle aree produttive va utilizzata (in percentuale rispetto alla possibilità edificatorie) per una residenza economica, con una qualità architettonico/ambientale alta. Una città che si espande deve pensare in primo luogo a dove fare alloggiare chi lavora; assicurando in primis, alloggi in affitto o a basso costo, per evitare situazioni di degrado o per l'impossibile accesso al libero mercato. L'obiettivo è che qualunque intervento, medio o grande che sia, debba partecipare a questa offerta di residenza per lavoratori che oltre ad alleviare concrete situazioni di disagio, contribuisce a rendere più viva la periferia. E' un argomento quanto mai attuale quello della residenza economica per i lavoratori; non affrontarlo in questa fase significa dover risolvere il problema, non si sai poi con quali mezzi, in un futuro molto prossimo. Faenza si è già distinta dal 1996 per avere abbandonato la politica dei PEEP, che necessitano di espropri sempre problematici, individuando, in alternativa, soluzioni concertate coi privati al fine di garantire, comunque, il ruolo del Comune nell'offerta di case economiche. La residenza collegata all'attività è stata ampiamente sperimentata in Italia, in molti casi con risultati di maggiore qualità rispetto alla cosiddetta edilizia libera; a volte sono piccolissimi quartieri, inseriti nel verde, ispirati ad un paternalismo aziendale, di forme domestiche e tipologie tradizionali, con piccolo orto e con una dignità formale e una gerarchia stilistica attenta a mediare il rapporto fra lo spazio del lavoro e l'abitazione.*

*Nelle zone di espansione (caratterizzate dalla produzione) si individuano, così, fasce funzionali per il lavoro e il commercio sui fronti strada, per la residenza aziendale, in-*

serita in piccoli comparti di verde, e per la ricreazione, all'interno del sistema dei servizi".

Valorizzare le vecchie zone produttive significa decentrare in quegli ambiti anche funzioni pregiate attinenti la ricreazione, i servizi pubblici e quelle attività private, pur a valenza produttiva, in grado di fungere da polo di attrazione.

Fra le aree a diversa destinazione funzionale devono essere interposte fasce cuscinetto a verde alberato.

### ■ Le pertinenze stradali

Le pertinenze stradali costituiscono una criticità, in quanto non riescono ad assicurare collegamenti ciclabili o pedonali funzionali all'assetto strutturale dei percorsi.

In sintesi, i quartieri sorti nel dopoguerra non hanno tenuto conto, a differenza di quelli sorti successivamente, degli spazi pertinenti la viabilità, oggi imprescindibili per assicurare un razionale sviluppo, finalizzato alla sicurezza dei cittadini, della rete ciclabile.

In questo caso sono necessarie strategie urbanistiche per favorire le acquisizioni e trasformazioni dei bordi strada (non storicizzati) attraverso incentivi urbanistici e compensazioni edilizie.

Il secondo aspetto inerisce tutte le pertinenze stradali all'esterno del territorio urbanizzato che rappresentano, fra l'altro, la struttura portante per il corretto assetto idrogeologico e di deflusso ordinato delle acque.

E' un tema a cui, negli ultimi decenni, si è prestata poca attenzione e che è ragione di molti piccoli dissesti e frane in svariati punti del territorio.

La pianificazione sovraordinata (Autorità di Bacino del Reno) indica in 3 mt la pertinenza da riservare a fossi e siepi.

Le strategie urbanistiche da elaborare per il territorio rurale non potranno più prescindere dalle prioritarie ragioni di sicurezza idraulica territoriale.

### ■ Il consumo energetico

Dal dopoguerra, l'urbanistica razionalista ci ha consegnato quartieri con un altissimo consumo di energia.

Se nei quartieri nuovi, ad alta efficienza energetica, questi temi saranno affrontati con efficacia, è necessario che, nei dispendiosi quartieri esistenti, inizino politiche di convergenza sulla riduzione dei consumi.

Nell'Unione Europea, il 40% del consumo di energia è rappresentato dagli edifici e il consumo energetico degli edifici esistenti è circa il doppio di quelli nuovi.

Anche se i nuovi edifici previsti dal Piano Strutturale saranno ad alta efficienza energetica, questo non rappresenta una reale, significativa riduzione dei consumi; è necessario, perciò, a prescindere dalle leggi di settore, coinvolgere i quartieri e gli edifici esistenti mediante progetti per elevare l'efficienza energetica.

In tutti i comuni ci sono quartieri che non hanno tenuto in alcun conto il tema dell'energia; per questa ragione, dovranno essere individuate precise regole, adottando anche tecniche incentivanti; il POC e il RUE dovranno obbligatoriamente adeguarsi agli obiettivi prestazionali di risparmio energetico e di previsione di fonti rinnovabili qui espressi.

Costituisce un obiettivo ambizioso del Piano Strutturale quello di un risparmio energetico di almeno il 30% e l'elevazione ad almeno il 30% delle energie rinnovabili, unitamente a minori emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera (il cui metodo di computazione sarà specificato in appositi strumenti).

Tale obiettivo può essere raggiunto per la percentuale eccedente il 20%, stabilita dalla Comunità Europea, attraverso incentivi.

**l'assenza di una rete ciclopedonale continua e organica**

**oltre Kyoto**

**Valutazione riferita ad un appartamento di 100 mq all'interno di un quartiere anni '70**

	Dati stimati allo stato di fatto	Dati stimati a seguito di interventi sull'unità immobiliare <sup>(1)</sup>	Dati stimati a seguito di interventi estesi <sup>(2)</sup>	Vantaggi	
				Al privato in €/anno	All'ambiente in t CO <sub>2</sub> /anno
Richiesta energia per riscaldamento ed acqua calda sanitaria in kwh/mq*anno	160	110	70		
Consumi in mc/anno	1.679	1.154	735		risparmio 1,05–1,09
Costi in €/anno	1.175	807	514	risparmio 367–660	

**Note:**

(1) *Interventi edilizi quali: applicazione di doppi vetri agli infissi esterni, controllo dei ponti termici e coibentazione nicchie radiatori; interventi sugli impianti: sostituzione della caldaia con caldaia bitermica a condensazione, inserimento di valvole termostatiche, termostati ambiente, applicazione di rompigetto nei rubinetti per ottimizzare il consumo di acqua calda.*

(2) *Oltre alle indicazioni di cui al punto (1) sono previste opere edilizie che interessano la palazzina condominiale quali la coibentazione delle pareti esterne e dei solai posti a contatto con ambienti non riscaldati e, a livello degli impianti, la sostituzione di caldaie singole con impianto di riscaldamento centralizzato, installazione di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, sostituzione dell'impianto a radiatori con impianto radiante.*

*Un intervento ad alta efficienza, a livello di nuovo quartiere, può comportare per un appartamento di 100 mq, una richiesta di energia fino a 40 kwh/mq\*anno pari a 419 mc/anno con emesse 0,8 t CO<sub>2</sub> ed un risparmio, rispetto ad un appartamento analogo anni '70, di 2,5 t CO<sub>2</sub>/anno*

La soluzione per abbassare i consumi domestici va perseguita ordinariamente con incentivi per le soluzioni più radicali. I pannelli fotovoltaici, il solare termico e gli impianti che sfruttano la temperatura del sottosuolo (costante a 14°) non possono sostituire l'importante azione derivante dal risparmio energetico. Oggi le tecniche disponibili (pur ancora con ovvie difficoltà) consentono di realizzare edifici di classe A, con un consumo di 30 Kwh al mq/anno, ma ci sono esempi anche di "Passiv-Haus" con consumi di 10 Kwh/mq/anno. Questi esempi estremi, che rientrano nel campo delle sperimentazioni, vanno fortemente incentivati e anche promossi dal Comune, per stimolare la ricerca verso nuovi materiali, l'innovazione e la cultura della sostenibilità.

**conclusioni della Presidenza del Consiglio Europeo: il piano d'azione per la politica dell'UE (2007-2009)**

*"... In questa prospettiva, il Consiglio Europeo:*

*- sottolinea la necessità di aumentare l'efficienza energetica nell'UE in modo da raggiungere l'obiettivo di risparmio dei consumi energetici dell'UE del 20% rispetto alle proiezioni per il 2020, come stimato dalla Commissione nel suo Libro verde sull'efficienza energetica, e invita gli Stati membri a far buon uso, a tal fine, dei loro piani d'azione nazionali per efficienza energetica;*

*... Il Consiglio Europeo riafferma l'impegno a lungo termine della Comunità a promuovere lo sviluppo delle energie rinnovabili in tutta l'Unione successivamente al 2010, sottolinea che ogni tipo di energia rinnovabile, se impegnato in modo efficiente in termini di costi, contribuisce simultaneamente alla sicurezza dell'approvvigionamento, alla competitività e alla sostenibilità, ed è persuaso che sia di capitale importanza dare un chiaro segnale all'industria, agli investitori, agli innovatori e ai ricercatori. Per tali motivi, tenendo conto delle singole specificità quanto a circostanze, livelli di partenza e potenzialità, esso adotta i seguenti obiettivi: un obiettivo vincolante che prevede una quota del 20% di energie rinnovabili nel totale dei consumi energetici dell'UE entro il 2020."*

## ■ Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa

Unitamente a quello della energia, il tema dell'acqua sarà la grande sfida dei prossimi decenni.

Sono i due grandi e più importanti temi della pianificazione strutturale che interessano in uguale misura tutti i comuni dell'ambito; solo Faenza, nel PRG del 1996, aveva anticipato la pianificazione sovraordinata degli anni successivi, con due principi:

- l'acqua di pioggia va raccolta all'interno degli insediamenti, per evitare nuovi apporti nel sistema di deflusso;
- l'acqua va riutilizzata per usi non pregiati.

Il primo principio riguarda la prevenzione da probabili allagamenti, mentre il secondo è volto a trattenere l'acqua per un uso più razionale.

Come emerge dalla VALSAT, la distorta visione dell'acqua, considerata ancora, da alcuni, come risorsa illimitata e quindi poco costosa, determina una scarsa attenzione nei progetti strutturali di un territorio; progetti, che, invece, proprio perché strutturali, devono indicare dei radicali cambi di direzione da recepire poi nei POC e nel RUE.

Questa criticità, affrontata ora in maniera episodica, dovrà essere condivisa alla scala territoriale mediante decise azioni volte alla sicurezza e al riuso dell'acqua, fra cui:

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

Trattenere l'acqua in maniera diffusa, oltre alle primarie ragioni di prospettiva economica, determina una puntiforme caratterizzazione naturalistica del territorio, da far esaltare nella progettazione delle reti ecologiche.

Si tratta, anche, di un'importante dotazione ecologico-ambientale.

la conservazione  
dell'acqua meteorica  
in campagna e in città

### Valutazione riferita ad un appartamento di 100 mq all'interno di un quartiere esistente

	Dati allo stato di fatto	Dati stimati a seguito di interventi sull'unità immobiliare <sup>(1)</sup>	Dati stimati a seguito di interventi estesi <sup>(2)</sup>	Vantaggi	
				Al privato in €/anno	All'ambiente in l/ab./giorno
Consumi espressi in l/ab./giorno	300	255	190		risparmio 45-110
Costi in €/anno	420	357	266	risparmio 63-154	

#### Note:

(1) Interventi quali: installazione di cassette di scarico dei wc con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua, applicazione di rompigetto ai rubinetti, installazione di dispositivi per la limitazione della portata idrica.

(2) Oltre alle indicazioni di cui al punto (1) sono previste opere che interessano la palazzina condominiale quali la raccolta dell'acqua piovana con predisposizione di reti duali per l'utilizzo compatibile dell'acqua piovana.

Un intervento a livello di nuovo quartiere, oltre che tramite gli interventi ipotizzati al punto (1) e (2), col recupero per usi compatibili delle acque grigie, può comportare, per un appartamento di 100 mq, una richiesta di acqua potabile fino a 150 mc/anno ed un risparmio, rispetto ad un appartamento analogo esistente di tipo tradizionale, del 50%.

dare continuità  
ad un sistema a verde lineare,  
dalla montagna alla pianura

### ■ La discontinuità delle reti ecologiche

I sei comuni dell'ambito faentino, con recenti strumenti urbanistici, hanno promosso e realizzato importanti dotazioni di spazi pubblici e di verde.

Considerando l'intero territorio di questa associazione emerge, con chiarezza, che non si ha continuità progettuale in tema di connessione degli spazi verdi né una visione strategica di un sistema di reti ecologiche.

Questo aspetto costituisce una seria criticità, in quanto la rete ecologica non ha solo funzione ambientale, bensì contribuisce ad accrescere l'interesse di ambiti precisi del territorio in termini culturali, di fruibilità e di sviluppo sostenibile.

E' necessario rendere visibile e fruibile (non solo sulla carta) questa rete ecologica principale, in grado di unire, dalla montagna alla pianura, tutti i variegati paesaggi presenti. Nel territorio considerato dal Piano, i due assi portanti sono rappresentati dall'asta del Torrente Senio-Canale dei Molini (da Casola Valsenio a Solarolo) e da quella del Fiume Lamone-Canale Naviglio (da Brisighella a Faenza); queste arterie ecologiche, naturalmente definite, presentano molte criticità e discontinuità, specialmente nei nodi urbani, che dovranno essere ricucite con interventi e opere mirate, tesi a ristabilire continuità e a recuperare spazi ed elementi di naturalità anche all'interno del centro urbano.

Mediante un uso appropriato delle fasce ambientali viarie, degli spazi collettivi e delle dotazioni ecologico-ambientali, è necessario definire le strategie di ricucitura paesaggistica.

### ■ La carenza di aree edificabili di proprietà comunale

E' un argomento di grande criticità in quanto, a fronte della necessità del Comune di disporre di aree edificabili pubbliche, per le più svariate esigenze di interesse generale (finanziamenti pubblici, residenza per i ceti meno abbienti, lotti produttivi a costi contenuti, possibilità di effettuare permuta, ecc.), il mercato privato ha conservato ovvie rigidità nel corrispondere a tali esigenze. Alcuni comuni hanno affrontato il tema dell'acquisizione concertata di terreni in maniera episodica e, sostanzialmente, solo il Comune di Faenza (agevolato anche per le dimensioni del mercato), anticipando la L.R. 20/2000, ha attivato, dal 1996, numerosi accordi urbanistici che hanno consentito di acquisire al patrimonio comunale una notevole quantità di aree edificabili. Questo non toglie che, in riferimento all'intero territorio, tenuto conto della sostanziale difficoltà nel promuovere espropri, questo aspetto rappresenta una criticità importante, dal momento che alcuni comuni non si sono mai orientati verso questa ineludibile strategia. In questo settore il Comune di Faenza, dal 1998, adottando tecniche perequative e accordi incentivanti, ha ottenuto gratuitamente aree per l'edilizia residenziale, fino al 60% delle superfici territoriali, e fino al 15% di superficie già urbanizzata per attività economiche.

Nell'ambito di un accordo territoriale del 2005, la Provincia di Ravenna e il Comune di Faenza, hanno affrontato questo argomento, come si evince da una sintesi della relazione: "... E' ormai prassi urbanistica ricorrente che una parte delle aree di nuova urbanizzazione sia riservata alla collettività (a costo zero), da utilizzare, poi, per finalità sociali, pubbliche, attività innovative, ecc..

*Questa strategia consente di dotare il comune di un patrimonio pubblico di aree da utilizzare per i più vari fini, non ultimo quello economico a favore di maggiori investimenti sulla città storica. La decisione di destinare un'area per la edificazione attiene ad una sfera di discrezionalità (circa le quantità e la localizzazione), temperata solo da congrue soluzioni urbanistiche e da un equilibrato assetto territoriale.*

*Una strategia che, con la soddisfazione economica dei proprietari, consente al comune, intervento dopo intervento, di ottenere gratuitamente aree per i più svariati usi, rispondendo a bisogni futuri senza costi a carico del bilancio comunale.*

incrementare il patrimonio  
di aree edificabili  
di proprietà comunale

*Si creano due mercati paralleli che guardano ad interessi diversi.”*

Il Piano Strutturale crea le condizioni, attraverso la perequazione e gli accordi urbanistici, per attenuare tale criticità, ben sapendo che non affrontare questo tema significa trasferire nel futuro problemi che già ora si stanno delineando in tutta la loro imponenza.

### ■ La bassa densità abitativa nei centri urbani

Il tema della corretta densità, sostenibile, di un territorio è un argomento decisivo nell'impostazione strutturale del Piano. La premessa per affrontare il tema della densità inizia dalla valutazione di sostenibilità ambientale e dalla struttura dei servizi pubblici, in relazione agli ambiti urbani ed extraurbani.

Negli ultimi 30 anni in diverse aree italiane, per assenza non di pianificazione, ma di strategia, si è consolidato un modello di dispersione insediativa; si sono confusi i connotati che una volta rappresentavano le differenze fra il vivere in città e il vivere in campagna; in pratica, una nebulosa periferia ha invaso, con svariate tipologie insediative (tentacoli, punti, insiemi), la campagna. Questo sistema urbanizzativo rappresenta, già ora, un grave costo economico per la collettività, sia per la gestione dei servizi, che per l'enorme dispendio energetico. È necessario premettere che un sistema urbanistico rado rappresenta un costo per l'intera collettività (in termini di incrementi di svariate tasse locali) e non solo per gli abitanti dello specifico quartiere. La Comunità Europea, negli schemi di sviluppo dello spazio europeo, ha già indicato dal 1999, che Comuni e Regioni devono perseguire il modello di "città compatta" (la città con brevi vie).

Per l'ambito urbanizzato, un errato approccio al tema ha, fino ad ora, associato la densità insediativa con la speculazione, quando invece occorre tenere conto di questi aspetti:

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

Questo tema, da approfondire nel RUE, è comune a tutti i Comuni del territorio al fine di affrontare con una visione diversa le microproblematiche insediative delle periferie esistenti.

Una maggiore densità abitativa dei centri urbani dei sei comuni va perseguita per rafforzare l'identità policentrica del territorio.

A questo tema urbano corrispondono le problematiche opposte, inerenti il territorio extraurbano.

In questo caso, pur favorendo il recupero del patrimonio edilizio sparso, con particolare vigore per i Comuni di Brisighella e Casola Valsenio, è necessario constatare la criticità dovuta ad un eccessivo frazionamento dell'edilizia rurale, che comporta una pluralità di aspetti negativi, quali:

- situazioni di vita condominiale in campagna che contraddicono il tradizionale assetto rurale (appartamenti e giardini piccoli, rapporti di vicinato, ecc.);
- maggiori costi per accedere ai servizi.

A livello di indirizzo, la densità abitativa, correggendo la criticabile impostazione urbanistica del passato, va aumentata nei centri urbani (andando a valorizzare tutti i vuoti che possono elevare il senso di contiguità).

#### Densità ab./kmq

##### Comune di Faenza

Densità media:	253
Densità urbana:	2.289
Densità rurale:	58

##### Comune di Brisighella

Densità media:	39
Densità urbana:	2.175
Densità rurale:	12

##### Comune di Casola Valsenio

Densità media:	33
Densità urbana:	2.167
Densità rurale:	10

##### Comune di Castel Bolognese

Densità media:	280
Densità urbana:	2.631
Densità rurale:	51

##### Comune di Riolo Terme

Densità media:	124
Densità urbana:	2.525
Densità rurale:	22

##### Comune di Solorolo

Densità media:	162
Densità urbana:	1.177
Densità rurale:	60

### ■ Il settore delle terme e del benessere

Da possibile punto di eccellenza, che deve caratterizzare sempre più i comuni di Brisighella e Riolo Terme e, quindi, l'intero territorio, oggi è divenuto un elemento di criticità, per la difficoltà ad orientare l'offerta verso un turismo moderno, alla ricerca di un benessere molto diverso da quello di qualche decina di anni fa.

Lo sviluppo del settore termale attiene prevalentemente alla decisione imprenditoriale privata, che va incoraggiata nello sforzo di ammodernamento.

Le azioni strutturali che il Piano può innescare per aiutarne il rilancio sono volte a inserire i complessi termali in una rete di interessi culturali, sportivi ed enogastronomici che costituiscono una fra le eccellenze maggiori del territorio. Trattandosi di attività, pur private, di grande interesse pubblico, potranno essere attivati accordi sulla priorità di opere pubbliche funzionali anche a questa esigenza e sulla gestione di specifici servizi ricettivi.

La conservazione della rete alberghiera esistente consente, poi, di non isolare i centri termali da un contesto più ampio di ricettività.



## 2.3 Nuovi scenari demografici

Trattandosi di un territorio con caratteristiche insediative disomogenee, lo scenario demografico, immaginato al 2024 (questa proiezione tiene conto del fatto che il PSC sarà operativo, di fatto, dal 2009), va integrato da considerazioni sulle tendenze in atto nei singoli territori.

Il panorama sulle previsioni demografiche e sulla loro articolazione strutturale presenta rilevanti caratteri di incertezza, dovuti al fatto che le dinamiche sociali non dipendono da situazioni locali, ma da un ambito molto più vasto e complesso.

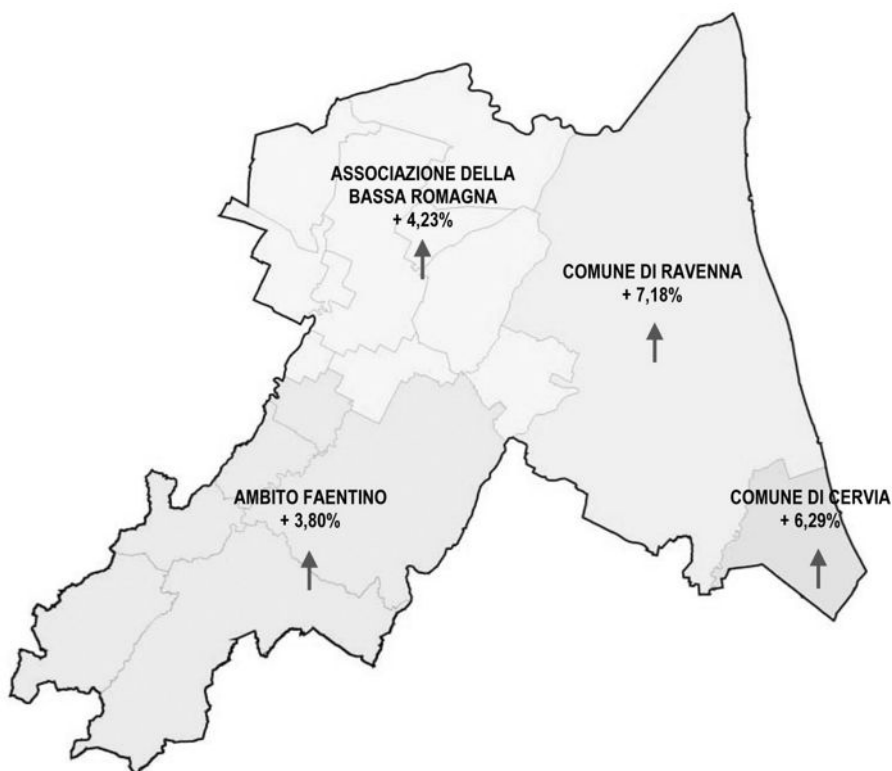
Una curiosità statistica fa emergere che gli strumenti urbanistici del passato, pur con una limitata proiezione decennale, alla verifica, si sono discostati considerevolmente dalla realtà.

In sostanza, possiamo leggere nel dettaglio i fenomeni in corso, ben sapendo che non necessariamente proseguiranno con lo stesso trend in futuro.

Per questa ragione, dal Quadro Conoscitivo si estrapolano i macrofenomeni, che consentono di focalizzare meglio le problematiche demografiche, in un'ottica di indicazioni urbanistiche strutturali.

### Andamento della popolazione dal 2001 al 2006 in ambito provinciale

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)



#### Popolazione al e superficie degli ambiti della Provincia di Ravenna:

##### Comune di Ravenna:

Superficie: 653,43 kmq

Abitanti: 151.055

##### Comune di Cervia:

Superficie: 82,34 kmq

Abitanti: 27.193

##### Ambito lughese:

Superficie: 526,10 kmq

Abitanti: 110.029

##### Ambito faentino:

Superficie: 597,84 kmq

Abitanti: 84.869

**Massima popolazione registrata dal dopoguerra nei Comuni dell'Ambito faentino:**

**Brisighella:**

Anno: 1951  
Abitanti: 15.041

**Casola Valsenio:**

Anno: 1951  
Abitanti: 5.647

**Castel Bolognese:**

Anno: 2006  
Abitanti: 9.055

**Faenza:**

Anno: 1975  
Abitanti: 55.652

**Riolo Terme:**

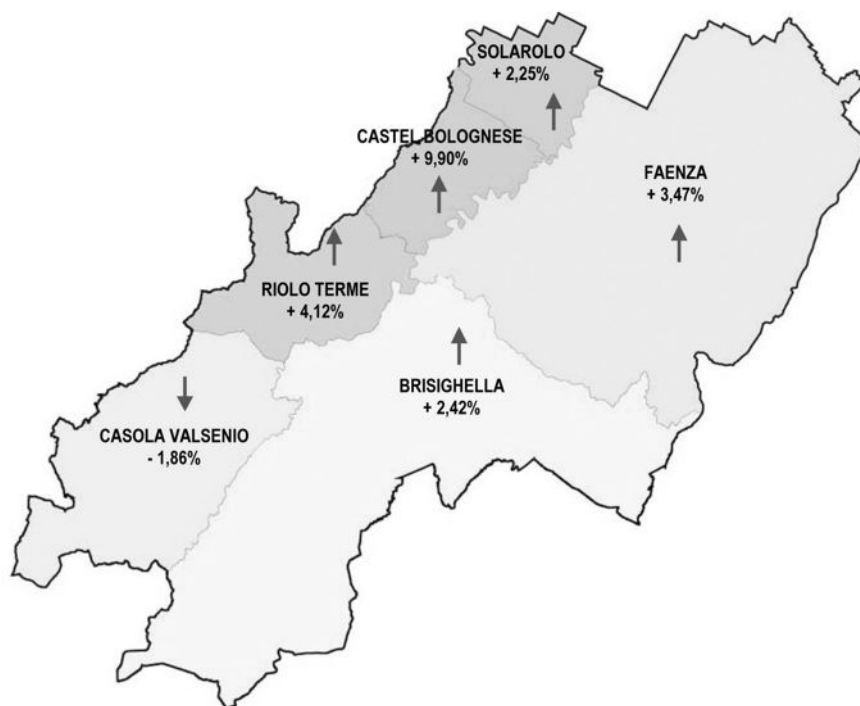
Anno: 2006  
Abitanti: 5.556

**Solarolo:**

Anno: 1961  
Abitanti: 4.364

**Andamento della popolazione dal 2001 al 2006 in Ambito faentino**

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)



Da questi dati viene in evidenza il grande patrimonio edilizio sparso presenti nei comuni di Brisighella, che nel 1951 aveva 7.359 abitanti in più di oggi, e Casola Valsenio alla stessa data 2.856 in più

**Serie storica, variazione numerica e percentuale della popolazione nell'ambito faentino**

Comuni	Abitanti			Variazioni			
	Censimento 1991	Censimento 2001	Al 2006	1991/2001		2001/2006	
				N	%	N	%
Brisighella	7.803	7.500	7.682	-303	-3,88	+182	+2,42
Casola Valsenio	2.930	2.844	2.791	-86	-2,94	-53	-1,86
Castel Bologn.	7.891	8.212	9.025	+321	+4,07	+813	+9,90
Faenza	54.139	53.641	55.504	-489	-0,92	+1.863	+3,47
Riolo Terme	5.013	5.336	5.556	+323	+6,44	+220	+4,12
Solarolo	4.004	4.216	4.311	+212	+5,29	+95	+2,25
<b>Ambito faentino</b>	<b>81.780</b>	<b>81.749</b>	<b>84.869</b>	<b>+31</b>	<b>-0,04</b>	<b>+3120</b>	<b>+3,81</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

**Serie storica, variazione numerica e percentuale del numero di famiglie presenti nell'ambito faentino**

Comuni	Famiglie			Variazioni			
	Censimento 1991	Censimento 2001	Al 2006	1991/2001		2001/2006	
				N	%	N	%
Brisighella	2.962	3.129	3.337	+167	+5,64	+208	+6,65
Casola Valsenio	1.065	1.156	1.183	+91	+8,54	+27	+2,33
Castel Bologn.	2.823	3.188	3.745	+365	+12,93	+554	+17,47
Faenza	19.766	21.739	23.632	+1.973	+9,98	+1.893	+8,71
Riolo Terme	1.818	2.111	2.270	+295	+16,24	+159	+7,53
Solarolo	1.414	1.604	1.735	+190	+13,44	+131	+8,17
<b>Ambito faentino</b>	<b>29.846</b>	<b>32.927</b>	<b>35.902</b>	<b>+3.081</b>	<b>+10,32</b>	<b>+2.975</b>	<b>+9,03</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

**Serie storica e variazione % del numero componenti per nucleo familiare nell'ambito faentino**

Comuni	Numero componenti per nucleo familiare					Variazione sul numero di componenti al 1971/2006
	1971	1981	1991	2001	2006	
Brisighella	3,36	2,92	2,63	2,40	2,30	- 1,06
Casola Valsenio	3,30	2,95	2,75	2,46	2,36	- 0,94
Castel Bologn.	3,46	3,04	2,80	2,58	2,41	- 1,05
Faenza	3,32	2,82	2,74	2,47	2,35	- 0,97
Riolo Terme	3,44	3,04	2,76	2,53	2,45	- 0,99
Solarolo	3,45	3,04	2,83	2,63	2,48	- 0,97
<b>Ambito faentino</b>	<b>3,35</b>	<b>2,88</b>	<b>2,74</b>	<b>2,48</b>	<b>2,36</b>	<b>- 0,99</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

Come si evince dalle tabelle, la popolazione dell'ambito faentino ha iniziato a crescere decisamente dal 2001, dopo decenni di lento declino. I sei comuni presentano, però, situazioni differenziate che fanno prevedere dinamiche evolutive molto diverse.

Nello specifico, le ragioni della crescita sono sostanzialmente due:

- la ripresa della natalità, con un forte aumento della presenza di bambini stranieri, che tende a ridurre il saldo naturale negativo; si passa, infatti, da 7,49 nati ogni 1000 abitanti, del periodo 1991-2001, a 8,76 nati in quello 2001-2006. Questo, però, non pareggia il tasso di mortalità che passa, negli stessi periodi, da 11,89 a 11,92 ogni 1000 abitanti.
- il saldo migratorio, largamente positivo, dovuto soprattutto ad una immigrazione costantemente in crescita.
- il costante allungamento della vita media pari a 80 anni per gli uomini e 85 per le donne (dato al 2006), cui non può che seguire una crescita del numero degli anziani, in un contesto già presente di forte invecchiamento della popolazione;
- ulteriore diminuzione della dimensione media delle famiglie, già molto ridotta.

I dati evidenziano che la popolazione è in crescita in cinque comuni dell'ambito, mentre Casola Valsenio è in lievissimo calo; questo aumento della popolazione è dovuto esclusivamente all'aumento di residenti stranieri nel quinquennio 2001/2006, infatti, la popolazione dell'ambito è aumentata di 5.318 unità, mentre gli stranieri sono cresciuti di 3.287 unità.

Il dato più eclatante, però, è costituito dall'aumento dei nuclei familiari che, in 5 anni, ha fatto registrare un aumento di 2.975 unità, elemento che spiega le ragioni della forte richiesta di appartamenti.

Analizzando la struttura della popolazione, emerge che a Brisighella e Casola Valsenio è concentrata un'alta percentuale di popolazione anziana, mentre a Castel Bolo

**Percentuale di residenti stranieri sulla popolazione al 31/12/2006:**

Brisighella:	6,93%
Casola Valsenio:	5,23%
Castel Bolognese:	5,61%
Faenza:	6,42%
Riolo Terme:	7,31%
Solarolo:	6,94%

**Percentuale media di residenti stranieri sulla popolazione al 31/12/2006 in ambito provinciale:**

Provincia di Ravenna:	6,99%
Comune di Ravenna:	7,72%
Ambito faentino:	6,42%
Ambito lughese:	6,07%
Comune di Cervia:	6,42%

**Percentuale media di residenti stranieri sulla popolazione al 31/12/2005 in ambito nazionale:**

Italia:	4,5%
Nord-Ovest:	6,3%
Nord-Est:	6,6%
Centro:	5,7%
Sud:	1,6%
Isole:	1,4%

Proiezione al 2024 in ambito provinciale:

La proiezione al 2024 effettuata dal Servizio Statistico Provinciale sulla Provincia di Ravenna è pari a:

al 31/12/2006 abitanti: 373.446

Profilo basso (al 31/12/2024) abitanti: 390.346 + 4,52%

Profilo medio (al 31/12/2024) abitanti: 412.320 + 10,41%

Profilo alto (al 31/12/2024) abitanti: 435.370 + 16,58%

Proiezione al 2024 in ambito faentino applicando la percentuale di incremento provinciale:

al 31/12/2006 abitanti: 84.067

Profilo basso (al 31/12/2024) abitanti: 89.672

Profilo medio (al 31/12/2024) abitanti: 94.722

Profilo alto (al 31/12/2024) abitanti: 97.726

Popolazione >65 anni nell'ambito faentino

1991 21%

2001 24%

2008 24%

#### Andamento del numero di residenti stranieri, variazione numerica e percentuale in Ambito faentino

Comuni	Numero residenti stranieri							Variazioni 2001/2006	
	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	+/- N	+/- %
Brisighella	45	237	307	423	503	510	532	+295	+124
Casola Valsenio	2	52	67	113	131	129	146	+94	+181
Castel Bologn.	25	196	243	328	361	460	506	+310	+158
Faenza	276	1356	1.686	2.273	2.736	3.223	3.562	+2.206	+163
Riolo Terme	19	213	247	301	339	369	406	+193	+90
Solarolo	11	110	143	180	233	263	299	+189	+172
<b>Ambito faentino</b>	<b>378</b>	<b>2.164</b>	<b>2.693</b>	<b>3.618</b>	<b>4.303</b>	<b>4.954</b>	<b>5.451</b>	<b>+3.287</b>	<b>+152</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

#### Andamento percentuale delle classi di età in ambito faentino

Comuni	0 - 24			25 - 64			> 65		
	%	%	%	%	%	%	%	%	
	1991	2001	2006	1991	2001	2006	1991	2001	2006
Brisighella	23%	19%	19%	52%	54%	54%	25%	27%	27%
Casola Valsenio	25%	21%	20%	52%	53%	53%	23%	26%	27%
Castel Bologn.	26%	22%	22%	54%	56%	57%	19%	22%	22%
Faenza	25%	20%	21%	54%	56%	55%	21%	24%	25%
Riolo Terme	26%	23%	23%	54%	54%	55%	20%	23%	23%
Solarolo	25%	22%	22%	53%	53%	53%	22%	25%	25%
<b>Ambito faentino</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>54%</b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>21%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

#### Proiezione in ambito faentino della popolazione, numero famiglie e componenti per famiglia al 2024, ipotizzando costante l'andamento del quinquennio 2001-2006

Comuni	Situazione Attuale			Proiezione al 2024			Variazione 2006/2024	
	Popolazione	Famiglie	N. componenti famiglie	Popolazione	Famiglie	N. componenti famiglie*	+/- N Popolazione	+/- N Famiglie
Brisighella	7.682	3.337	2,30	8.301	3.689	2,25	+619	+352
Casola Valsenio	2.791	1.183	2,36	2800	1.244	2,25	+9	+61
Castel Bologn.	9.025	3745	2,41	11.876	5.278	2,25	+2.851	+1.533
Faenza	55.504	23.632	2,35	62.193	27.641	2,25	+6.689	+4.009
Riolo Terme	5.556	2.270	2,45	6.366	2.829	2,25	+810	+559
Solarolo	4.311	1.735	2,48	4.685	2.082	2,25	+374	+347
<b>Ambito faentino</b>	<b>84.869</b>	<b>35.902</b>	<b>2,36</b>	<b>96.040</b>	<b>42.684</b>	<b>2,25</b>	<b>+11.171</b>	<b>+6.782</b>

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

\* la proiezione del numero di componenti per famiglia è stata effettuata analizzando congiuntamente il saldo naturale ed il saldo migratorio.

gnese il 57% degli abitanti è in età lavorativa. Inoltre, Brisighella è anche il Comune con una bassissima presenza di popolazione giovane.

Questa situazione ha un'ovvia incidenza sulla tipologia e qualità dei servizi pubblici. Proiettando questi dati sulla struttura dei centri urbani, si evidenzia che, in misura maggiore nei Comuni di Faenza e Castel Bolognese, e, in proporzione, anche negli altri, è necessario prevedere servizi aggiuntivi fra cui:

- servizi pre-scolastici per tutta la scuola dell'obbligo, per l'integrazione stranieri e l'aggregazione anziani;

- servizi sanitari di base e di assistenza della popolazione anziana, da integrarsi con assistenza domiciliare, case protette, centri diurni, ecc.;
- disponibilità di alloggi a prezzo o affitto più contenuto, variamente distribuiti in ambito urbano, per favorire la massima integrazione.

## 2.4 Nuovi scenari economici

Nel definire i nuovi scenari economici e le loro probabili tendenze, si rinvia in primis alla relazione al P.T.C.P. della Provincia di Ravenna e, in seconda istanza, per l'ambito faentino, alle puntuali ricognizioni del Quadro Conoscitivo e ai contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale.

In questa sede si sintetizzano unicamente alcuni macrofenomeni che caratterizzano il territorio faentino.

Un ambito, questo, molto competitivo, perché storicamente si è sempre distinto per una pluralità di segmenti economici che hanno assicurato flessibilità e tenuta complessiva nei momenti di rallentamento di un settore rispetto agli altri.

Questa diversificazione, che deriva dalla storia di un territorio, è alimentata da una pluralità di ambiti e paesaggi che si completano e che rappresentano il carattere distintivo del faentino.

Innanzitutto l'invidiabile posizione geografica, con i centri maggiori attestati sulla storica Via Emilia, attribuisce all'ambito, non per merito, ma per dato di fatto, un rango

### Tasso di disoccupazione

#### Provincia di Ravenna:

2000: 4,3%  
2001: 5,1%  
2002: 3,9%  
2008: 3,4%

#### Regione Emilia-Romagna:

2000: 4,0%  
2001: 3,8%  
2002: 3,3%  
2008: 3,4%

#### Italia:

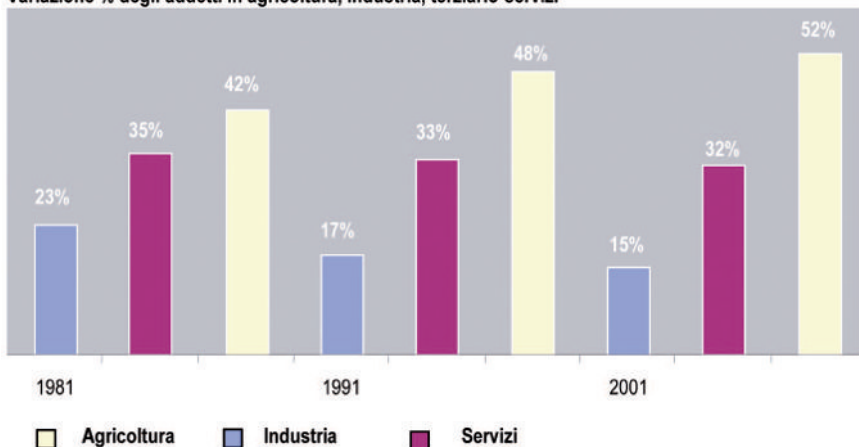
2000: 10,6%  
2001: 9,5%  
2002: 9,0%  
2008: 7,1%

### Serie storica della percentuale degli addetti dell'ambito faentino

Comuni	1981			1991			2001		
	agricoltura	industria	servizi	agricoltura	industria	servizi	agricoltura	industria	servizi
Brisighella	30%	38%	32%	25%	36%	39%	21%	34%	45%
Casola Valsenio	36%	32%	32%	30%	31%	39%	24%	33%	43%
Castel Bolognese	21%	41%	38%	16%	40%	44%	15%	37%	48%
Faenza	21%	34%	45%	14%	33%	53%	13%	32%	55%
Riolo Terme	18%	37%	45%	15%	36%	49%	12%	35%	53%
Solarolo	37%	27%	36%	31%	30%	39%	20%	33%	47%
<b>Ambito faentino</b>	<b>23%</b>	<b>35%</b>	<b>42%</b>	<b>17%</b>	<b>33%</b>	<b>48%</b>	<b>15%</b>	<b>32%</b>	<b>52%</b>

(fonte: elaborazione di dati censuari a cura del Servizio Aziende e Partecipazioni comunali)

### Variazione % degli addetti in agricoltura, industria, terziario-servizi



In Ambito faentino al 2001  
con riferimento al 1981:

Agricoltura: -33%  
Industria: -6,2%  
Servizi: +22,5%

**Serie storica degli addetti in agricoltura-industria-terziario/servizi dell'ambito faentino.**

	1981			1991			2001		
	agricoltura	industria	servizi	agricoltura	industria	servizi	agricoltura	industria	servizi
<b>Ambito faentino</b>	8.231	12.725	15.569	6.352	12.465	17.967	5.506	11.922	19.045

(fonte: elaborazione di dati censuari a cura del Servizio Aziende e Partecipazioni comunali)

territoriale unico, vocato a insediamenti economici moderni, che guardano al futuro con ottimismo; vale a dire che le iniziative imprenditoriali non sono legate alla episodicità dell'investimento, bensì sono in grado di sostenersi, riconvertirsi, modificarsi, mantenendo attuale il valore economico, proprio perché inserite in una struttura e in una posizione geografica che identifica, per l'intersecarsi della via Emilia, dell'autostrada, del casello, del crocevia Ravenna-Firenze e di quello Bologna-Rimini, un nodo regionale a livello tanto viario che ferroviario.

Se il sistema produttivo si appoggia alla via Emilia, la storia del territorio faentino è legata all'agricoltura e alle sue industrie di trasformazione che, in varia misura, interessano tutti i comuni.

E' un'agricoltura specializzata nella zona di pianura, coincidente con il paesaggio della centuriazione romana, che si diversifica con produzioni di qualità nel paesaggio della collina romagnola e si ramifica in una pluralità di nicchie produttive nella Vena del Gesso e nell'alta collina.

Anche l'attrazione commerciale del territorio è esercitata prevalentemente dal suo centro maggiore; e Faenza sarà destinata, in futuro, a diventare un polo di attrazione commerciale, per certi aspetti unico, in seguito all'attivazione e ampliamento del nuovo Polo, adiacente il casello autostradale, che, quanto a localizzazione e visibilità, può competere con le più importanti strutture nazionali.

Tra le valenze produttive, agricole e commerciali, si innesta anche il turismo che, con dimensioni sempre più interessanti, va ad implementare l'economia dei comuni collinari, oltre, naturalmente, quella di Faenza.

L'incertezza sull'evoluzione dello scenario economico, dovuta a fattori che non dipendono dalla sfera di influenza provinciale, bensì guardano alla collocazione stessa dell'Italia nel mercato globale, si stempera, come sopra evidenziato, in questa rete economica, in grado di attutire gli effetti negativi, con eventuali e imprevedibili assestamenti economici.

Anche nel nostro territorio è avvenuta una contrazione di alcune produzioni industriali, parzialmente decentrate in paesi a basso costo della mano d'opera, ma questo, a differenza di altre aree geografiche, non ha fatto registrare particolari distorsioni.

E' evidente che la competizione sull'attrazione degli investimenti non può vivere di rendita poggiando solo sulla strategica posizione geografica; il completamento della viabilità strutturale, unitamente alle agevolazioni all'insediamento dei nuovi lavoratori, saranno il complemento necessario affinché tale politica riesca con successo.

In questo mercato globale l'attrazione economica di un territorio guarda anche ad altri fattori rispetto a quelli tradizionali, come la reperibilità di manodopera e di cervelli e l'ubicazione rispetto ai trasporti.

La calamita che porta un'azienda ad insediarsi in un'area, invece che in un'altra, è sempre più influenzata dal livello di servizi della città, dalla sua bellezza, dalla presenza di attività ricreative e culturali (ristoranti, teatri, bar, negozi ecc.): in pratica, il fattore del "vivere bene", che attesta il tono della città e che assicura all'investimento ini-

ziale la certezza del permanere nel tempo.

Gli insediamenti produttivi dell'ambito faentino sono, ora, distribuiti in tutti e sei i comuni, anche se, in prospettiva, saranno i tre comuni di pianura a caratterizzarsi quanto a vocazione economica.

Il Comune di Solarolo, che possiede un'area produttiva di carattere locale, è anche interessato da un nuovo polo produttivo sovracomunale adiacente l'Autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata previa sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale, forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate, direttamente o indirettamente dallo stesso.

Castel Bolognese si presenta con un comparto produttivo più ampio ed è ricompreso fra gli ambiti specializzati per attività di rilievo sovracomunale; un ambito sostanzialmente consolidato, come definito dal PTCP provinciale.

Le ambizioni produttive del territorio sono concentrate a Faenza, con l'individuazione di un ambito produttivo di grande sviluppo che ha come perno lo snodo autostradale e il nuovo polo funzionale commerciale.

I Comuni di Brisighella, Riolo Terme e Casola Valsenio hanno zone produttive di valenza sostanzialmente locale che vanno consolidate nelle dimensioni attuali, senza prevedere espansioni e, anzi, attivando opere di mitigazione visiva, specialmente per quella nel Comune di Casola Valsenio.

La struttura su cui poggia questa scelta è solida ed è la seguente:

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

Sono, già così, delineate le vocazioni di questo nodo della rete viaria nazionale: la presenza di aziende ceramiche, che si stanno evolvendo in termini sempre più innovativi, il comparto della logistica, che sta assumendo uno spessore rilevante per la presenza di importanti aziende; è un distretto che sarà destinato ad essere maggiormente competitivo, per un disegno urbano efficiente ed attento alla qualità e grazie alla realizzazione del nuovo scalo merci e della bretella ferroviaria Forlì - Ravenna.

Se, però, il distretto della logistica e l'identificazione della città con la ceramica, rispondono ad un disegno chiaro, in quanto coglie dei fenomeni già in atto, il futuro, magari più di nicchia, ma maggiormente strategico per Faenza, è quello legato alla ricerca e all'innovazione; la presenza dell'ENEA, del CNR e di alcune aziende innovative, danno solidità a questa eccellenza, che troverà il suo apice nel nuovo "Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli", in corso di costruzione.

Il futuro risiede in questo segmento economico, da promuovere non con chissà quali agevolazioni, bensì investendo sulla qualità e presenza di servizi urbani maggiormente qualificati, più funzionali, in maggiore quantità, rispetto ad analoghi poli produttivi di altre città.

Faenza sarà scelta da una forza lavoro qualitativa se sarà in grado di offrire una città attraente, che faccia della "bellezza e vivibilità urbana" il parametro decisivo di localizzazione.

Il mondo dell'agricoltura si affaccia sui prossimi decenni con grandi incertezze per lo

scenario evolutivo, ma, mentre in altri ambiti geografici l'uniformità del territorio rende ancora più problematica la prospettiva, nell'ambito faentino la situazione è diversa; infatti, la diversità dei paesaggi rurali, che di fatto coincidono con altrettante unità di paesaggio (pianura, collina bassa, vena del gesso, collina alta), non solo rappresenta una ricchezza percettiva, da mettere in sinergia con la fruizione turistica, bensì costituisce un contenitore di possibilità economiche che si integrano e si completano fra loro. La diversificazione produttiva in campo industriale si ritrova, per naturale situazione paesaggistica, anche in ambito agricolo, per cui, all'elevata specializzazione delle produzioni e alla concentrazione di importanti industrie di trasformazione, riscontrabili nei Comuni di Faenza, Castel Bolognese e Solarolo, risponde un territorio collinare (medio e alto), con le sue eccellenze a Casola Valsenio, Brisighella e Riolo Terme, che fa della tipicità delle produzioni un segmento che ha, già ora, un suo valore economico e che, per il futuro, rappresenta una prospettiva importante, associato alle attività agrituristiche, da sostenere con ogni mezzo, e alla rete dei percorsi territoriali che rappresentano la vera spina dorsale di questo paesaggio. In questo panorama in cui le difficoltà derivanti dai mercati globali sono diluite nelle diversità produttive e nelle eccellenze di nicchia, l'innovazione imprenditoriale, se orientata al rispetto del territorio, va stimolata e sostenuta; a questa casistica va ricondotto il tema dell'energia e, in particolare modo, di quella sostenibile, che può costituire in molti casi un'ulteriore nicchia di qualità del mondo rurale. Questo scenario presuppone una visione diversa circa il valore della campagna; in alcuni ambiti localizzati, una pressione insediativa notevole ha portato a vendere case e capannoni per realizzare appartamenti in funzione di una inedita categoria di

**Arrivi e presenze in strutture ricettive nell'ambito faentino (dati aggiornati al 31.12.2006)**

Comuni		2004	2005	2006
Brisighella	<b>Arrivi</b>	15.155	14.998	14.435
	<b>Presenze</b>	49.776	49.532	41.698
	<b>Perm. media</b>	3,28	3,30	2,89
Casola Valsenio	<b>Arrivi</b>	1.644	1.989	4.147
	<b>Presenze</b>	4.707	4.040	10.310
	<b>Perm. media</b>	2,86	2,03	3,71
Castel Bolognese	<b>Arrivi</b>	260	422	200
	<b>Presenze</b>	969	2.480	3.227
	<b>Perm. media</b>	3,73	5,88	16,14
Faenza	<b>Arrivi</b>	37.064	40.342	40.758
	<b>Presenze</b>	67.551	80.941	82.582
	<b>Perm. media</b>	1,82	2,01	3,32
Riolo Terme	<b>Arrivi</b>	12.519	14.157	13.634
	<b>Presenze</b>	97.784	102.112	86.624
	<b>Perm. media</b>	7,81	7,21	6,35
Solarolo	<b>Arrivi</b>	915	1.058	1.211
	<b>Presenze</b>	3.100	2.904	2.865
	<b>Perm. media</b>	3,39	2,74	2,37
<b>Ambito faentino</b>	<b>Arrivi</b>	<b>67.557</b>	<b>72.966</b>	<b>74.385</b>
	<b>Presenze</b>	<b>223.887</b>	<b>242.009</b>	<b>227.306</b>
	<b>Perm. media</b>	<b>3,31</b>	<b>3,32</b>	<b>3,05</b>
Prov. Ravenna	<b>Arrivi</b>	1.110.511	1.165.767	1.259.585
	<b>Presenze</b>	6.563.453	6.591.011	6.840.961
	<b>Perm. media</b>	5,91	5,65	5,43

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)



acquirenti, che mantengono nella campagna le ovvie esigenze urbane. E' agli imprenditori che la strategia urbanistica vuole assicurare sostegno, per garantire quelle diversificazioni che sono un'opportunità per l'economia agricola e per quella turistica.

La fruizione turistica del territorio guarda ad un ambito molto più vasto di quello provinciale e si sostiene anche grazie allo scenario agricolo prospettato.

Interessante la performance degli agriturismi, che, dal 2000 al 2006, nei Comuni di Faenza e Brisighella passano da 18 a 34.

#### Aziende agrituristiche dell'ambito faentino

Comuni	2000	2006	Variazione +/- N
Brisighella	10	19	+9
Casola Valsenio	5	4	-1
Castel Bolognese	1	1	/
Faenza	8	15	+7
Riolo Terme	/	/	/
Solarolo	/	/	/
<b>Ambito faentino</b>	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>+15</b>
Provincia di Ravenna	45	67	+22

nell'Ambito faentino, al 2006, è concentrato il 58,21% degli agriturismi della Provincia di Ravenna

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

#### Strutture ricettive e posti letto dell'ambito faentino nel 2005

2005	Strutture alberghiere		Str. Extra - alberghiere		Totale	
	Esercizi	Posti letto	Esercizi	Posti letto	Esercizi	Posti letto
Brisighella	6	337	21	435	27	772
Casola Valsenio	1	32	6	94	7	126
Castel Bolognese	/	/	/	/	/	/
Faenza	4	395	41	367	45	762
Riolo Terme	13	692	30	437	43	1.129
Solarolo	/	/	/	/	/	/
<b>Ambito faentino</b>	<b>24</b>	<b>1.456</b>	<b>98</b>	<b>1.333</b>	<b>122</b>	<b>2.789</b>
Prov. di Ravenna	562	38.685	9.330	71.602	9.892	110.287

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

#### Strutture ricettive e posti letto in ambito faentino nel 2006

2006	Strutture alberghiere		Str. Extra - alberghiere		Totale	
	Esercizi	Posti letto	Esercizi	Posti letto	Esercizi	Posti letto
Brisighella	6	372	22	440	28	812
Casola Valsenio	1	38	6	94	7	132
Castel Bolognese	1	17	/	/	1	17
Faenza	41	399	41	377	45	776
Riolo Terme	13	702	29	419	42	1.121
Solarolo	2	25	2	19	4	44
<b>Ambito faentino</b>	<b>30</b>	<b>1.553</b>	<b>100</b>	<b>1.349</b>	<b>127</b>	<b>2.902</b>
Prov. di Ravenna	562	40.195	9.308	71.131	9.870	111.326

(fonte: Servizio Statistico Provinciale)

L'analisi numerica degli arrivi e presenze in ambito faentino porta a ritenere che sussistano grandi margini di crescita turistica, nella misura in cui le eccellenze del territorio, analizzate nei capitoli precedenti, vengano sostenute da una rete di servizi di

accoglienza e da imprenditori che credano nella unicità e innovazione dei prodotti. Pur in aumento, il numero dei posti letto è inadeguato alle aspirazioni di crescita qualitativa del territorio, come è visibile dalla quantità di posti letto ogni 100 abitanti al 2006:

Brisighella	10,6
Casola	4,7
Castel Bolognese	0,2
Faenza	1,4
Riolo Terme	20,2
Solarolo	1,0
Ambito Faentino	3,4
Provincia Ravenna	29,8

Rappresenta, quindi, un obiettivo strategico quello di incrementare i posti letto dell'Ambito faentino.

## 2.5 Nuovi scenari abitativi

In una situazione così dinamica, che non dipende da fattori locali (e per di più proiettata, nel lungo periodo, al 2024), con movimenti di popolazione in atto, è assai arduo prevedere il fabbisogno abitativo primario, vale a dire quello necessario alle nuove famiglie insediate; inoltre, è da mettere in conto che alcuni comuni dell'Ambito (Brisighella, Riolo Terme e Casola Valsenio) sono interessati, e presumibilmente lo saranno sempre di più, ad una quota di alloggi finalizzati alla seconda casa (casa del tempo libero).

Come ambito di riferimento temporale si assume il 2024, in analogia alla previsione del Servizio Statistico Provinciale.

La forbice demografica previsionale del Servizio Statistico Provinciale, immaginando scenari di livello basso, medio e alto, è talmente ampia (dal 5,66% al 15,15%) da essere letta alla luce della particolare situazione territoriale; il quadro dimensionale riferito alle previsioni di residenza dovrà tenere conto anche di fenomeni e aspettative che solo ora iniziano a prendere forma.

Questo dimensionamento residenziale trae le sue origini da una pluralità di considerazioni che, per facilità di lettura, per ora, prendono in considerazione l'intero territorio e riguardano:

Proiettando al 2024 il ritmo di crescita della popolazione degli ultimi anni, emerge che la popolazione, da 84.869 unità, potrebbe passare a 96.040 (+11.171).

Con la contrazione dei componenti del nucleo familiare da 2,36 a 2,25 le famiglie dell'intero ambito potrebbero elevarsi da 35.902 a 42.684 (+6.782).

Se il ritmo di crescita della popolazione sarà analogo a quello degli ultimi 5 anni il numero di alloggi da prevedere sarà di 6.782, che corrisponde a una media di 377 appartamenti anno.

Altro elemento molto utile per un'ulteriore ipotesi di dimensionamento, è quello relativo alla quantità di alloggi realizzati negli ultimi 5 anni (periodo 2001-2006); infatti, questi ultimi anni interpretano il fenomeno dell'immigrazione, tuttora in atto e che si prevede possa proseguire per i prossimi anni.

Il Comune di Faenza, ogni anno, elabora una statistica dettagliata nella quale viene letto criticamente il variegato mondo dell'edilizia.

Si ritiene che il trend faentino possa essere assunto mediamente per l'intero ambito; infatti:

- a Faenza è concentrato il 65% della popolazione;
- la percentuale di crescita delle famiglie a Faenza, in questi ultimi anni, è stata dell'8,71% a fronte di una punta massima del 17,47% di Castel Bolognese e di una crescita minima, pari al 2,33%, di Casola Valsenio.

Il numero dei nuovi appartamenti realizzati a Faenza nel quinquennio 2001/2006 è stato di 3.082 (*Statistica dell'attività edilizia del Comune di Faenza 2006*) con una media per anno di 514. Estendendo lo stesso criterio alla totalità dei comuni, risulta una media di nuovi appartamenti per anno (2001-2006) di 824, che, proiettati al 2024, determinano 14.832 nuovi appartamenti.

**dinamica demografica  
degli ultimi 5 anni**

**dinamica delle costruzioni  
negli ultimi 5 anni**



**Abitazioni occupate in proprietà al 2001 rispetto al totale delle abitazioni occupate da residenti**

Italia	71,37%
Provincia di Ravenna	79,09%
Ambito Faentino	72,09%
Brisighella	71,05%
Casola Valsenio	73,36%
Castel Bolognese	74,25%
Faenza	71,69%
Riolo Terme	71,06%
Solarolo	75,81%

**Il 72% delle famiglie è proprietaria dell'appartamento: è ipotizzabile che tale percentuale arrivi all'80%**

Un altro elemento statistico è motivo di riflessione: al 2001, sulla base dei dati del censimento, risultano 35.782 abitazioni nei sei comuni dell'ambito, a fronte di 32.927 famiglie; un dato che, se letto in modo disaggregato per i sei comuni, evidenzia le ragioni della particolare vivacità costruttiva nei comuni di Castel Bolognese e Faenza.

**Serie storica delle abitazioni e dei numeri di famiglie dell'Ambito faentino**

Comuni	1991			2001		
	Abitazioni	Famiglie	DIF	Abitazioni	Famiglie	DIF
Brisighella	3.801	2.962	839	3.703	3.129	574
Casola Valsenio	1.258	1.065	193	1.450	1.156	294
Castel Bolognese	2.938	2.823	115	3.384	3.188	196
Faenza	21.361	19.554	1.807	23.016	21.739	1.277
Riolo Terme	2.178	1.816	362	2.545	2.111	434
Solarolo	1.496	1.414	82	1.684	1.604	80
<b>TOTALE</b>	<b>33.032</b>	<b>29.634</b>	<b>3.398</b>	<b>35.782</b>	<b>32.927</b>	<b>2.855</b>

(fonte:elaborazione a cura del Servizio Informativo Territoriale del Comune di Faenza)

In questo dato sono certamente presenti tutte le contraddizioni del mercato edilizio, che non si attiene, come ovvio, alla regola della coincidenza fra il fabbisogno reale e la produzione edilizia.

Certamente, questa ricognizione su ciò che è successo negli ultimi anni (popolazione ed appartamenti), in quanto dato certo, può trovare una verosimile forbice di previsione circa la necessità di nuovi appartamenti, al 2024, compresa fra 9.000 e 13.000.

**gli aspetti critici del dimensionamento**

Si tratta di un trend edilizio assolutamente orientativo, che tiene conto 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.) si può considerare di poco inferiore al 10%;
- le abitazioni che non rientrano nel concetto di residenza permanente, in quanto vengono utilizzate temporaneamente da operai, studenti, ricercatori, professionisti, turisti; di tale segmento di mercato occorre tener conto, stante la sua progressiva espansione;

- il numero di famiglie locali che aspirano ad elevare la qualità dell'abitazione e, quindi, ad avere unità abitative di maggiori dimensioni;
- la riduzione dei componenti del nucleo familiare ancora in atto;
- le famiglie che scelgono l'Ambito faentino come luogo dove abitare, per la centralità territoriale e per la qualità di offerta abitativa.

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

1. non tutte le aree residenziali vengono trasformate nei tempi assegnati dalla pianificazione urbanistica. Per le più svariate ragioni, le aree non strategiche, come, ad esempio, le zone di completamento ed 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, specie nelle aree di dimensioni medio-piccole.
3. le norme tecniche di attuazione conteggiano nel volume tutto ciò che emerge dal livello del terreno e, quindi, anche i garage, gli spazi comuni, i sottotetti ecc.;
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.

Entrando nel dettaglio dei sei comuni si può immaginare un'ipotesi di ripartizione del dimensionamento residenziale in una percentuale che tenga conto, ad esempio, del totale della popolazione, delle famiglie e dei nuovi abitanti da insediare, sempre al 2024.

Si otterrebbero le seguenti percentuali (assolutamente orientative):

<b>in rapporto al totale della popolazione e delle famiglie al 2024</b>		<b>in rapporto all'incremento di popolazione</b>	
Brisighella	8%	Brisighella	6%
Casola Valsenio	3%	Casola Valsenio	0%
Castel Bolognese	12%	Castel Bolognese	25%
Faenza	65%	Faenza	59%
Riolo Terme	7%	Riolo Terme	7%
Solarolo	5%	Solarolo	3%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>Totale</b>	<b>100%</b>

All'interno di questo dimensionamento complessivo rientrano le superfici edificabili residenziali che non sono ancora state realizzate; questo dato è desunto dal Quadro Conoscitivo, che ha contabilizzato i residui, in maniera molto analitica e precisa; per la quantificazione degli appartamenti che si possono edificare in base ai PRG vigenti, si ipotizza una superficie per abitante pari a 50/55 mq che, moltiplicata per i componenti del nucleo familiare, porta a ritenere che, mediamente, può considerarsi una superficie di circa 110 mq per appartamento, compresi gli spazi pertinenziali, comuni, di servizio all'abitazione; dimensione auspicabile per una rinnovata qualità del vivere che supera il concetto di esigenza abitativa e di "esistenza minima".

Valutando le rigidità del mercato, di cui ai quattro punti precedenti, si ritiene di considerare quale realmente fruibile, per appartamenti, una superficie corrispondente al

70% del residuo di PRG. Anche il recupero del patrimonio edilizio sparso può offrire, nell'intero ambito, una quota di nuovi appartamenti per la residenza permanente, anche se, in questi ultimi anni, grazie alle possibilità offerte dai PRG, gran parte del patrimonio edilizio dei comuni di pianura è stato oggetto di intervento.

Valutazioni effettuate prendendo in esame le dinamiche locali portano a ritenere, in una ipotesi ottimistica, che si possano ancora prevedere 2 nuovi appartamenti ogni 100 ettari nei tre comuni di pianura, 1,5 nel comune di Riolo Terme e 0,3 appartamenti ogni 100 ettari nei Comuni di Casola Valsenio e Brisighella.

La percentuale assai contenuta in questi due comuni è dovuta al fatto che difficilmente il recupero del patrimonio sparso è interessato dalla residenza permanente. Inoltre, per le ragioni esposte nei capitoli precedenti, la diffusione delle residenze permanenti nel territorio agricolo va contenuta, per l'aggravio di costi sociali ed ambientali.

La determinazione del fabbisogno residenziale espresso dalle nuove trasformazioni viene esemplificato nella tabella sottostante che adotta, in questa fase, un valore intermedio, assolutamente orientativo, di 11.000 appartamenti (compreso fra 9.000 e 13.000), rinviando, poi, la variabile della forbice a situazioni locali e alla verifica puntuale e generale della VALSAT.

dimensionamento  
del fabbisogno residenziale

Dimensionamento del fabbisogno residenziale strutturale (in appartamenti)					
Comuni	Appartamenti assegnati dal PSC		Appartamenti nei PRG Vigenti ancora da realizzare	Appartamenti ottenuti con recupero del patrimonio sparso	Appartamenti in nuove aree
Brisighella	550	5%	410	58	108
Casola Valsenio	220	2%	175	25	20
Castel Bolognese	1.760	16%	208	64	1.488
Faenza	7.150	65%	2.911	432	3.877
Riolo Terme	770	7%	367	66	337
Solarolo	550	5%	376	52	122
<b>TOTALE</b>	<b>11.000</b>	<b>100%</b>	<b>4.447</b>	<b>697</b>	<b>≈ 6.000</b>

Alla luce di valutazioni specifiche sulle singole realtà comunali, desunte dal quadro conoscitivo e dalla sua lettura critica, tenuto conto che il PTCP della Provincia di Ravenna ha deciso di concentrare le risposte abitative, produttive e di servizi nei tre centri maggiori di Faenza, Ravenna e Lugo, si può ipotizzare uno scenario abitativo di nuovi appartamenti compreso nel seguente intervallo:

Brisighella	100 - 200
Casola Valsenio	50 - 100
Castel Bolognese	1.250 - 1.700
Faenza	3.200 - 4.400
Riolo Terme	300 - 400
Solarolo	100 - 200
<b>Totale</b>	<b>5.000 - 7.000</b>

Nella VALSAT sono stati determinati il carico urbanistico massimo, l'articolazione funzionale e il sistema delle dotazioni territoriali suddivisi per singolo ambito di intervento.

Questa ripartizione tiene conto, oltre che dell'andamento dell'attività edilizia negli ultimi anni, soprattutto della necessità di conservare, nelle varie realtà, un equilibrio

dimensionale desunto dalla forma dei singoli paesi e dalla presenza della struttura dei servizi.

E' evidente che, nei comuni di collina, Casola e Brisighella, ci si dovrà orientare verso tipologie particolarmente qualitative, al fine di attivare quel segmento di mercato che non trova soddisfazione in altre realtà.

La lettura dello scenario abitativo, confrontata con la dimensione del fenomeno della immigrazione, porta a rendere sistematiche alcune tecniche già sperimentate con il vigente PRG di Faenza; vale a dire una pluralità di direzioni, che consentono di offrire appartamenti idonei anche a questa categoria di utenti.

In particolare, si prefigurano le seguenti esigenze:

- acquisire, attraverso la perequazione, una quantità di aree finalizzate all'edilizia sociale, convenzionata e anche da utilizzare come patrimonio disponibile per elevare l'integrazione sociale ed i servizi,
- favorire, attraverso gli incentivi, la realizzazione di alloggi in affitto (promossa anche da parte dei titolari di attività economiche ed imprenditoriali).

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

La strategia per la scelta dei nuovi ambiti da trasformare dovrà confrontarsi con questi ineludibili obiettivi.

**a quale categoria di utenti  
è rivolto il fabbisogno residenziale?**

### 3. Gli scenari di progetto

---

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

Al di là delle teorie, le reali questioni che si trovano ad affrontare i Comuni possono essere così sintetizzate:

- ottenere dal privato, senza espropri, aree edificabili e per servizi;
- realizzare quartieri belli, creativi, vivibili;
- progettare quartieri a bassissimo consumo energetico;
- consumare meno terreno agricolo possibile e, comunque, dare una risposta molteplice alle esigenze insediative urbane.

Le quattro parole chiave, di conseguenza, sono: accordi, qualità, sostenibilità, densità. Lo strumento principale, per assicurare la sostenibilità economica ad un programma così ambizioso, è quello dell'accordo urbanistico, o patto operativo, nelle sue varie articolazioni (perequazione, compensazione, incentivi) da applicare in ogni situazione territoriale.

Se, con la perequazione urbanistica, l'obiettivo è quello di incrementare il patrimonio pubblico di aree edificabili, per assolvere ad esigenze abitative economiche e sociali, con la compensazione territoriale si istituisce un fondo che ridistribuisce gli oneri economici, generati dagli insediamenti produttivi, fra quei comuni (di collina) che hanno una vocazione soprattutto turistica.

Con questa strategia economica si ferma la corsa di ogni comune ad ampliare la propria zona industriale a prescindere dalle vocazioni del territorio.

Il tema dell'incentivo urbanistico, già da molti anni sperimentato con risultati eccellenti, consente in ogni situazione di premiare la qualità e la sostenibilità, andando ben oltre quanto stabilito dalla legislazione di settore (energie rinnovabili, risparmio energetico, consumo acqua, ecc.).

La sintesi del progetto di PSC, espressa in 10 punti, costituisce una prima griglia prestazionale per misurare la qualità e la sostenibilità:

1. **progetto partecipato**: per individuare problemi e soluzioni nel modo più oggettivo e condiviso possibile. Le associazioni economiche e sociali e i soggetti pubblici (Soprintendenza, AUSL, ecc.) hanno condiviso il progetto attraverso un accordo sottoscritto;
2. **piano sostenibile**: è l'azione più importante del PSC, con l'individuazione degli standard di sostenibilità da assicurare e verificare nel POC e nel RUE;
3. **infrastrutture**: un'individuazione puntuale di grandi infrastrutture, da associare prevalentemente a grandi trasformazioni territoriali private e inserite in fasce di ambientazione e mitigazione;
4. **nuovi quartieri**: in futuro solo nuovi quartieri ecosostenibili che tendano al con-



sumo zero d'energia, che s'ispirino, in chiave contemporanea, alla filosofia aggregativa dei centri storici (densità, compattezza, mix di funzioni) e riservino almeno il 20% all'edilizia economica sociale;

5. **centri storici:** individuazione di un'alternativa alla pianificazione tradizionale (d'attesa) che si esprime prevalentemente con l'individuazione delle categorie d'intervento, mediante un Piano Strategico della città storica;
6. **poli funzionali:** le strategie sui grandi attrattori urbani (stazione, ospedale, fiera, parco delle arti, vetrina commerciale) sono anche l'occasione per un ridisegno della mobilità e dei parcheggi;
7. **accordi urbanistici:** per garantire la fattibilità economica delle strategie urbanistiche
8. **progetti concreti:** una selezione di progetti comunque strategici per finalizzare le risorse e programmare opere, a prescindere dalla durata della legislatura: ad esempio;
9. **urbanistica e turismo:** promuovere il territorio con l'azione urbanistica di percorsi tematici di grande interesse, fra cui: archeologia, fortificazioni, case rurali, edifici religiosi, paesaggio, tempo libero ed enogastronomia;
10. **nuove strategie:** l'attrazione, con le tecniche dell'urbanistica, di studenti, professori, ricercatori, creativi, innovatori, ecc., per influenzare la struttura economica e sociale della città, da abbinare al marketing immobiliare rivolto ad un mercato almeno europeo e al turismo d'architettura, da promuovere anche attraverso il meccanismo dei concorsi.

### 3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

#### ■ Le finalità della perequazione: accordi, incentivi, compensazioni

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

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

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

Prima di procedere a delineare la strategia del Piano Strutturale (che andrà poi ritagliata per i singoli comuni), è opportuno effettuare una ricognizione, sotto l'aspetto economico e della fattibilità urbanistica, circa la tecnica perequativa prevista nel PRG di Faenza.

Trattandosi di aree già urbanizzate, con le cessioni a favore del Comune, già avvenute, si può affermare che l'esame economico ed urbanistico (la cosiddetta prova del nove) risponde positivamente alle esigenze del mercato e alla qualità urbanistica immaginata.

Si sono sperimentate (ed ora le possiamo valutare) 3 soluzioni, in relazione alla omogeneità degli ambiti, alla loro posizione nel contesto urbano, agli obiettivi del piano

dei servizi e alle strategie insediative:

### 1<sup>a</sup> ipotesi

Si tratta di comparti residenziali ai margini della città, dove era necessario reperire unicamente lo standard pubblico di 30 mq/ab., con l'obiettivo di realizzare quartieri densi, essendo all'interno di un robusto sistema di servizi pubblici.

In questo caso, l'indice perequato privato è di 0,12 mq/mq da concentrare nel 40% circa dell'intera superficie territoriale.

La rimanente superficie, pari al 60%, dell'area conserva un indice di edificabilità pubblica pari a 0,18 mq/mq.

Tali indici possono essere incrementati del 20% (+ 0,024 il primo e 0,036 il secondo) per compensare i maggiori costi dovuti alla realizzazione di quartieri progettati con le tecniche della biourbanistica.

Aree in prevalenza residenziali:  
indice perequato privato di 0,12 mq/mq  
concentrato sul 40% dell'area totale



Faenza: un esempio concreto di perequazione, accordi ed incentivi - il grande quartiere di via Fomarina.

### 2<sup>a</sup> ipotesi

Si tratta di comparti residenziali più integrati con la città nei quali è necessario prevedere importanti dotazioni pubbliche (ad esempio campi sportivi, spogliatoi, ecc.). Lo standard, in questo caso, non viene calcolato sull'area specifica, in quanto è necessario sopperire a carenze urbane, e viene, quindi, dimensionato alla scala di quartiere.

Queste dotazioni pubbliche, che possono elevare lo standard anche a 70 mq/ab., determinano un indice perequato privato di 0,21 mq/mq da concentrare su circa il 40% dell'intera superficie. L'indice di edificabilità riservato al Comune viene ad essere limitato allo 0,04 mq/mq.

Aree in prevalenza residenziali:  
indice perequato privato di 0,21 mq/mq  
nel caso di rilevanti dotazioni  
di standard da prevedere

### 3<sup>a</sup> ipotesi

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

Aree prevalentemente produttive:  
il privato cede gratuitamente  
al Comune dal 10 al 15%  
di aree edificabili già urbanizzate

la perequazione nel PSC

Dopo aver percorso questa essenziale carrellata, risulta più agevole capire realmente quale sia l'utilità della perequazione urbanistica e quali problemi si proponga di

risolvere. Il principio è quello di compensare le proprietà che, per le più svariate ragioni e strategie, il Piano Strutturale mette in gioco. Questo sistema, per esplicitare effetti concreti, ferma restando la finalità, potrà essere oggetto di assestamenti, o anche essere sostituito da accordi/incentivi, in particolari aree dell'ambito caratterizzate da una scarsa attività edilizia o da rigidità operative.

In ragione di precise strategie territoriali, il PSC riconosce ad alcune situazioni una capacità edificatoria da utilizzare prevalentemente a distanza: negli ambiti per nuovi insediamenti, in aree a edificabilità ridotta, nelle zone urbane dove sono previsti incentivi. L'intervallo di variazione dell'indice che spetta ai proprietari è:

- *acquisizione di aree per servizi pubblici* 0,03 ÷ 0,06 mq/mq\*
- *ampliamento di pertinenze stradali, piste, viali, ecc.* 0,08 ÷ 0,12 mq/mq\*
- *aree private da attrezzare per dotazioni ecologiche, ambientali e mitigazioni paesaggistiche* 0,01 ÷ 0,012 mq/mq\*
- *ambiti puntuali di riqualificazione rappresentati da edifici incompatibili da demolire* 0,12 ÷ 0,20 mq/mq  
(di SUL rispetto alla SUL esistente)

Fatto salvo quanto stabilito dalla Valsat, per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità	Indice pubblico	TOTALE INDICE
<b>A12</b>	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
<b>A13-A14</b>	0,28 ÷ 0,33	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,36 ÷ 0,48

\* Gli indici sono espressi in mq di SUL/mq di ST

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al successivo punto 4.5.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento, con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi riferiti alla qualità sociale, per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

Per gli ambiti A13 - A14 il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico stabilito dal POC in un'area da cedere gratuitamente al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria.

Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune.

E', altresì, facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 - A13 - A14.

A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili. Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC, si verificino significative e documentate modifiche del quadro economico.

La perequazione si applica agli ambiti di nuova previsione e alle altre situazioni indicate dal PSC, secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dal progetto complessivo del PSC e coniuga l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche con quella di mettere in atto una significativa politica di nuova offerta di edilizia sociale ed economica.

Sono rinviati al POC: l'esatta perimetrazione degli ambiti sottoposti a perequazione, con l'eventuale esclusione di aree marginali, pertinenziali ad edifici, o, comunque, non necessarie o eccedenti per la trasformazione dell'area, l'attribuzione degli indici e le modalità di accesso agli incentivi, la ripartizione delle funzioni e le tipologie di dotazioni territoriali, gli indirizzi per la localizzazione delle capacità edificatorie private e di quelle pubbliche, il trasferimento al privato di diritti edificatori pubblici per finalità di interesse collettivo e per la caratterizzazione dei quartieri (densità, sostenibilità, mix, identità).

Nel rispetto degli obiettivi del PSC gli accordi con i privati sono da considerarsi come un modo usuale per fare convergere con efficacia progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale. Possono anche precedere la scelta delle aree da inserire nel POC, e per gli ambiti di nuova previsione dei Comuni di Solarolo, Riolo Terme, Brisighella e Casola Valsenio sono alternativi al metodo perequativo.

Quanto precedentemente esposto in merito alla perequazione costituisce un'indicazione per i Piani Operativi Comunali. Detti piani potranno escludere dal metodo perequativo la trasformazione di piccole aree, essendo, in quel caso, più efficace procedere attraverso un accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Anche gli indici perequativi potranno essere aumentati o ridotti di POC in POC nel caso in cui, nel periodo di validità del Piano Strutturale, siano cambiati in maniera significativa i valori per le compensazioni territoriali.

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

**Fondo intercomunale:  
perequazione territoriale delle risorse  
derivanti dai nuovi ambiti specializzati  
per attività produttive**

La dislocazione delle attività produttive in ambito territoriale viene concentrata nei comuni di fondovalle, in coerenza con l'assetto della viabilità strutturale; per questo motivo è necessario attivare un meccanismo economico di equilibrio territoriale: il fondo di compensazione.

Scopo di questo fondo intercomunale è quello di ridistribuire fra i Comuni aderenti le risorse e gli oneri derivanti dai nuovi insediamenti di tipo produttivo, al fine di rendere indifferente la localizzazione urbanistica in determinati comuni piuttosto che in altri.

Il fondo di compensazione è finanziato con gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei

nuovi insediamenti produttivi e con eventuali ulteriori risorse.

L'accordo territoriale fra Provincia e Comuni prevede:

- le modalità di gestione del fondo e la costituzione degli organi di gestione;
- la precisazione delle tipologie di insediamento che generano le risorse da conferire al fondo;
- la specificazione della tipologia ed identità delle risorse da conferire al fondo;
- le modalità di utilizzo delle risorse conferite al fondo.

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

Esaurite le esigenze di cui sopra, possono essere utilizzati per:

- opere ed infrastrutture prioritarie di interesse generale;
- redistribuzione ai Comuni secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse.

Per la reale efficacia del fondo è necessario che le risorse vengano concentrate su pochissime opere strategiche condivise, che contribuiscano ad elevare la qualità strutturale dell'intero ambito di PSC.

### ■ Lo spazio urbanizzabile

Se le tecniche di perequazione preparano la strada a nuovi quartieri armonici e integrati, piacevoli da vivere e da frequentare, è evidente che il risultato può essere raggiunto solo se, fin dal livello della pianificazione strutturale, vengono condivise precise linee guida da mettere in pratica nei POC e nei PUA (Piani urbanistici attuativi).

Si tratta di un argomento sempre rinviato ad un livello successivo di pianificazione e in genere, sempre deciso all'ultimo istante, con una visione parziale delle problematiche, nell'impossibilità di introdurre elementi innovativi a percorsi progettuali già avviati. Stiamo parlando del più importante argomento del Piano Strutturale: come sarà il progetto architettonico dei nuovi quartieri e di quelli soggetti a ripristino urbanistico; l'unico argomento che dà forma visibile alla città del domani e alla qualità del vivere dei suoi abitanti: realizzare quartieri che saranno diversi da quelli spezzettati degli anni '70-'80, perché diversi saranno i loro abitanti, le loro aspettative, le modalità di fruizione degli spazi pubblici ecc.

Si pensi che, negli ultimi cinque anni, sono arrivati 3287 stranieri (in media 550 all'anno) e il Piano Strutturale ipotizza una crescita che si aggira, in totale, fra i 550/650 nuovi abitanti all'anno. Con il fenomeno delle immigrazioni, ancora in aumento, la risposta abitativa deve, non solo abituarci a leggere sempre meglio questo trend, ma anche elaborare forme urbane che facilitino l'integrazione, contrastando l'isolamento. A tal fine, dovranno essere sperimentate con decisione forme nuove di insediamento urbano fra cui, ad esempio, i villaggi ecosostenibili per la terza età, forme di autoconstruzione parziale ecc.

Su scala territoriale emerge, sempre più netta, la tendenza alla concentrazione nei centri urbani principali delle dinamiche evolutive residenziali, produttive e dei servizi.

Sta emergendo, in modo sempre più visibile, anche per la semplice ragione economica del mantenimento nel tempo dell'investimento iniziale, che la dispersione insediativa ha perso posizioni rispetto alla concentrazione urbana.

Tutti i comuni, interpretando questa tendenza, hanno ipotizzato, coerentemente, di rendere ancora più compatti i centri urbani, andando a riempire intervalli spaziali derivanti da pianificazioni del passato.

La filosofia insediativa dei sei comuni è, in sintesi, la seguente:

Brisighella non prevede nuove zone produttive e, tenuto conto delle previsioni ancora da attuare nel PRG, individua un nuovo quartiere residenziale ecologico a sud del

gli ambiti per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e quelli specializzati in attività produttive

Brisighella

centro urbano, in continuità con l'urbanizzato; la trasformazione di questa nuova area potrà avvenire, però, solo dopo aver attuato gran parte delle potenzialità residenziali residue nel PRG vigente.

#### Casola Valsenio

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

#### Castel Bolognese

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

#### Faenza

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

#### Riolo Terme

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

#### Solarolo

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

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

Come si può comprendere, questi nuovi quartieri, così come quelli esistenti sui quali si attui un recupero urbanistico, rappresenteranno il nuovo volto delle città e dei paesi fra qualche decennio; per questa ragione occorre delineare la loro fisionomia qualitativa e prestazionale. Pensando agli scenari demografici e abitativi del futuro,

l'obiettivo di questi nuovi quartieri ecosostenibili è quello di articolare gli spazi liberi e quelli costruiti, in modo da accentuare le relazioni urbane, ricorrendo a un corretto orientamento e a tecniche per ridurre i consumi, con progettazioni che creino una filigrana di spazi pubblici e ambienti protetti con adeguate densità edilizie, mix di funzioni compatibili e contiguità delle costruzioni.

La diversità delle funzioni negli ambiti di nuovo insediamento (A12) sarà articolata, dal POC, in relazione ai siti di localizzazione e in conformità alla VALSAT. I 10 indirizzi, finalizzati alla realizzazione di quartieri ecosostenibili, sono volti a definire:

#### **1. Il clima acustico**

Da affrontare con il progetto urbanistico creando, ove possibile, "isole silenziose" con piazze e parchi preclusi alle auto.

#### **2. La sicurezza sismica**

Progettazione di un disegno urbano che tenga conto della massima sicurezza in caso di evento sismico.

#### **3. La sicurezza idraulica e il riuso delle acque**

Tutte le acque meteoriche vanno raccolte, conservate e riutilizzate per usi compatibili senza disperderle.

#### **4. La bioedilizia e la sostenibilità**

Edifici costruiti con materiali che privilegino le tecniche naturali, la permeabilità dei suoli, i tetti giardino, le pareti verdi, un'impiantistica che limiti i consumi, il corretto orientamento e isolamenti adeguati che sono i principali elementi con cui affrontare il progetto.

#### **5. Le tipologie libere e la densità**

Le esigenze individuali e la massima espressività vengono esaltate in modernissimi quartieri, densi, contigui, che guardano ai centri antichi come modello ideale di grande integrazione sociale e funzionale e dove si favorisce la presenza di unità immobiliari di taglio medio-alto.

#### **6. Gli spazi pubblici e l'integrazione sociale**

I quartieri gravitano attorno ad una successione di piazze, spazi pubblici e condominiali collegati da percorsi, che diventano luogo di incontro e forte integrazione per i cittadini, con spazi coperti per il ritrovo sociale, l'inserimento di innovativi spazi gioco e incentivando forme di cohousing.

#### **7. Le energie alternative**

Sistemi di teleriscaldamento, con pannelli solari e fotovoltaici integrano le esigenze di energia degli edifici e coprono totalmente i consumi per l'illuminazione pubblica e per gli ambienti pubblici. Si stabilisce il principio dell'utilizzo del calore prodotto dalle attività, evitandone la dissipazione in atmosfera.

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

Non solo auto, bensì una viabilità a misura d'uomo con ampie pertinenze per piste ciclabili e marciapiedi, che si integrano con le alberate stradali: il viale alberato, oltre al sistema di piazze, è il punto di partenza del progetto per una "città senza barriere".



## 9. Un quartiere dinamico

La diversità tipologica si sposa con una molteplicità di funzioni compatibili per rendere vivo il quartiere, aumentando le dinamiche relazionali, e per renderlo più fruibile, elevando il senso di sicurezza dei cittadini.

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

Più ci si allontana dal centro e più è necessario dare identità ai quartieri con edifici di adeguato livello architettonico, aumentando la qualità degli spazi pubblici,

### Un'ipotesi per misurare la sostenibilità dei nuovi eco-quartieri residenziali mediterranei

OBIETTIVO	Parametri	Indicatore medio di prestazione	Valori riscontrati	Azioni migliorative (in sintesi)	Valori tendenziali di miglioramento
<b>A</b> <b>ENERGIA</b>	Fabbisogno di energia termica	KWh/m <sup>2</sup> /anno	<b>150</b>	Edifici a basso consumo energetico, isolamento, ecc...	<b>&lt;55</b>
	Consumo di energia elettrica	kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>40</b>	Interventi di efficienza, riduzione dei fabbisogni di energia elettrica	<b>&lt;28</b>
	Produzione di energia elettrica	kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>0</b>	Solare termico Solare fotovoltaico Energie rinnovabili	<b>20%</b> sul totale dei comuni
	Emissioni di CO <sub>2</sub> in atmosfera (solo per il termico)	kg/m <sup>2</sup> anno	<b>37</b>	Integrazioni di interventi sostenibili	<b>14</b>
<b>B</b> <b>ACQUA</b>	Consumo acqua potabile	Litri/ab/giorno	<b>199</b>	Risparmio, riduttori di flusso e riutilizzo acque piovane	<b>&lt;90</b> litri/ab./giorno
<b>C</b> <b>AREE VERDI</b>	Verde pubblico urbano	mq/ab	<b>16</b>	Sovradimensionare le aree verdi	<b>&gt; 25 mq/ab</b>
	Alberi ad alto fusto nelle aree pubbliche	n/100mq	<b>0,5</b>	Aumentare le alberature autoctone ad alto fusto	<b>&gt; 1</b>
<b>D</b> <b>SPAZI PUBBLICI COLLETTIVI</b>	Corti e piazze precluse alle auto	mq/ab	<b>0</b>	Progetto urbanistico generato da una successione di piazze	<b>&gt; 5</b>
	Caratterizzazione spazi pubblici con opere d'arte	n/100ab	<b>0</b>	Collaborazione con artisti e progettazione partecipata	<b>&gt;1</b>
<b>E</b> <b>MORFOLOGIA EDILIZIA</b>	Densità abitativa	ab/ha	<b>90</b>	Utilizzare con più densità le aree private	<b>&gt;100</b>



caratterizzandoli anche con installazioni artistiche; imprimere dei segnali, fin dalla scala d'impostazione, costituisce la premessa perché un luogo sia piacevole.

Questi indirizzi da approfondire e attuare nel POC, attraverso schede progetto, saranno da adottare per le specifiche situazioni locali e troveranno coerenza nei quartieri residenziali, integrati e produttivi.

A livello normativo, i temi considerati decisivi, per la progettazione dei nuovi quartieri sono quattro:

**quattro indirizzi  
per accentuare le relazioni urbane**

### **1. Il tema del consumo energetico**

Al fine di non relegarlo a generici indirizzi poco quantificabili, la VALSAT e il successivo capitolo "La valutazione dell'urbanistica sostenibile" definiscono quali strategie mettere in campo per tendere al consumo minimo di energia per fare funzionare i quartieri e come procedere per la sua misurazione effettiva.

### **2. Il tema della densità**

Lo sfruttamento del suolo, come valutato dalla VALSAT, va perseguito come obbligo e non come facoltà, essendo obiettivo del PSC la creazione di situazioni dense ed il contestuale risparmio di terreno agricolo, quale polmone insostituibile per la vita della città. L'indice massimo va, dunque, integrato con un indice minimo di sfruttamento edilizio.

### **3. Il tema dell'integrazione**

Come nel caso precedente, l'integrazione di più funzioni compatibili con quella principale non viene vista come facoltà, ma come obbligo: da graduare a seconda delle zone, anche con attività di livello collettivo, per generare nei cittadini una sensazione di sicurezza e vivibilità urbana.

### **4. Il tema dell'identità**

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

I contenuti dell'accordo territoriale, da sottoscrivere per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale prima dell'approvazione del Piano Strutturale associato, riguardano:

- il perimetro degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale;
- le linee evolutive degli ambiti produttivi e le eventuali limitazioni per certe tipologie di attività;
- la definizione delle destinazioni ammissibili, l'ottimizzazione dei consumi idrici ed energetici, la qualità architettonica degli insediamenti, le opere di mitigazione e ambientazione, la creazione della rete ecologica e la installazione di elementi per la autoproduzione energetica;
- le modalità di utilizzo del calore proveniente da attività, per aumentare le prestazioni energetiche, evitando le dispersioni in atmosfera;
- le eventuali espansioni insediative e le infrastrutture (ambientali e per la mobilità) alle quali sono subordinate;
- le risorse e la programmazione temporale degli interventi;
- gli oneri, oltre a quelle concessori, a carico dei soggetti attuatori;
- l'armonizzazione delle aree produttive di rilievo comunale con quelle sovracomunali;
- l'adesione di tutti i Comuni che partecipano al fondo intercomunale di compensazione;

**l'accordo territoriale fra Provincia  
e Comuni per i quattro ambiti produttivi  
specializzati di rilievo sovracomunale  
indicati dal PTCP:**

ambito 5 Castel Bolognese  
ambito 11-12 Faenza  
ambito 13 Faenza  
ambito 23 Solarolo

- il rispetto degli indirizzi generali di cui all'art. 8.1, comma 4, delle norme del PTCP.

Ai sensi dell'art. 8.1 del PTCP, gli ampliamenti che il Piano Strutturale prevede per gli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale consolidati indicati dal PTCP (ambito 5 di Castel Bolognese; ambito 13 di Faenza e ambito 23 di Solarolo): *“vanno riservati allo sviluppo di attività produttive già insediate nell'ambito o all'eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune o nei Comuni dell'associazione.”* Tale indirizzo va esplicitato nell'accordo territoriale.

### ■ Lo spazio rurale

Le quattro unità di paesaggio dell'ambito faentino, costituite da centuriazione, collina romagnola, vena del gesso e alta collina romagnola, sono state oggetto di uno studio approfondito all'interno del Quadro Conoscitivo.

Unità di paesaggio del PTCP	Sottounità di Paesaggio del PSC
Centuriazione	1) Paesaggio della centuriazione romana
	2) Paesaggio della pianura non orientata
	3) Paesaggio della bonifica medioevale
	4) Paesaggio dell'alta pianura
Collina romagnola	5) Paesaggio della prima collina
	6) Paesaggio dei fondovalle insediativi
	7) Paesaggio dei calanchi
Vena del Gesso	8) Paesaggio della Vena del Gesso
Alta collina romagnola	9) Paesaggio dell'ulivo di Brisighella
	10) Paesaggio di alta collina - montagna

Pur confermando le quattro unità di paesaggio principali, è stata effettuata una ricognizione sulle diverse situazioni territoriali che ha consentito di individuare 10 sottounità di paesaggio.

Tali sottounità si configurano come suddivisioni e specificazioni delle unità di paesaggio principali e ne rispettano i confini, così da essere interamente contenute in queste.

L'elaborato *“Il paesaggio dell'Ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi”* dovrà essere utilizzato nell'ambito della redazione del RUE, che potrà approfondire e diversamente rettificare le sottounità di paesaggio, come guida per la formulazione di indirizzi e criteri generali di intervento nei processi di trasformazione e valorizzazione del territorio, nelle differenti sottounità di paesaggio. Le criticità e le modalità di intervento sulle sottounità sono così schematizzabili:

#### il territorio rurale: conflitti e principi d'intervento

Problematiche e conflitti ambientali e paesaggistici:

- progressiva omogeneizzazione paesaggistica;
- scarsa definizione e caratterizzazione dei margini urbani e diffusione di situazioni di frangia urbana;
- presenza puntuale ed interferenza invasiva della rete infrastrutturale;
- interruzioni e barriere infrastrutturali alla continuità delle reti ecologiche;
- scarsa valorizzazione delle eccellenze ambientali del territorio e dei percorsi;
- scarsa pianificazione e programmazione della tutela delle risorse idriche;
- presenza puntuale di detrattori del paesaggio agricolo.

Principi di intervento:

- progressiva caratterizzazione paesaggistica;
- separazione, identificazione e riconoscimento dei diversi paesaggi;

- consolidamento delle zone produttive di collina esistenti e loro mitigazioni ambientali;
- mitigazione ed inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
- qualificazione ambientale della matrice paesistica e rafforzamento della continuità delle reti ecologiche;
- valorizzazione delle eccellenze ambientali del territorio e dei percorsi;
- pianificazione e programmazione della tutela della risorsa idrica;
- eliminazione di elementi detrattori del paesaggio agricolo.

La pianificazione storica del territorio rurale (valutata a posteriori) è stata eccellente, per aver conservato i connotati di grande rarefazione edilizia e di salvaguardia del paesaggio collinare; per queste ragioni viene confermata quale strategia di lungo termine del PSC; questo significa che il PSC, attraverso l'individuazione di quattro ambiti omogenei, non cancella, anzi conferma, in toto, quelle situazioni di pianificazione locale che hanno fatto del dettaglio valutativo e della tutela normativa puntuale un fattore di ricchezza del territorio rurale.

#### i quattro ambiti del territorio rurale

### 1. Le aree di valore naturale ed ambientale

Gli ambiti di valore naturale sono presenti in tutti i comuni e sono trasversali agli altri tre ambiti rurali. Sono i cosiddetti "polmoni" del territorio ai quali è riconosciuto un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologica territoriale. Fanno parte delle aree di valore naturale e ambientale: le aree boscate, le aree destinate al rimboschimento, compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, le golene, le aree umide, le aree naturali protette costituite, in particolare dai siti Rete Natura 2000 (SIC, ZPS) e dai parchi regionali.

Le aree di valore naturale ed ambientale hanno un ruolo strategico rilevante in quanto, oltre ad esprimere il massimo livello di biodiversità, sono un punto di attrazione dal quale partire per un uso sostenibile della campagna. L'obiettivo è quello di collegare questi siti puntuali e di rendere più corposi quelli lineari, riducendo le interruzioni e ricomprendendoli nella rete ecologica intercomunale. In questa operazione di ricucitura entrano a far parte dello spazio naturalistico i laghetti di campagna, i filari di pregio, i canali e i grandi bacini di laminazione.

L'ampliamento di tali ambiti naturali, che arricchisce il paesaggio, in termini sia faunistici che floristici, viene perseguito con incentivi e perequazioni.

In questi ambiti saranno incentivate la demolizione e la ricollocazione delle costruzioni incompatibili, attraverso tecniche perequative.

### 2. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

La definizione degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico deriva dall'analisi delle tre unità di paesaggio del PTCP, collina romagnola, alta collina romagnola e Vena del Gesso; sono le parti del territorio rurale dove l'attività agricola è presente ed integrata con il sistema ecologico ed ambientale e con il sistema insediativo storico del territorio rurale. Tali ambiti rappresentano la vera risorsa di un territorio che aspira ad essere sempre più frequentato a fini turistici e culturali.

La tutela rigorosa del paesaggio, associata allo sviluppo di attività agricole multifunzionali e ambientalmente sostenibili, costituisce la condizione per un futuro con mutate prospettive economiche. I Piani Regolatori hanno sempre tutelato con politiche di conservazione, fin dagli anni '70, questo territorio collinare (intermedio fra la pianura e la montagna) da sempre oggetto di pressioni insediative. In questi ambiti saranno valorizzate e potenziate le attività integrative del reddito agricolo,

le attività di promozione del territorio e dei suoi prodotti eccellenti, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

Gli ambiti di rilievo paesaggistico, al fine di cogliere in modo più aderente le specificità del territorio, sono stati suddivisi in due sottoambiti:

- particolare interesse paesaggistico
- rilievo paesaggistico

### **3. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono stati suddivisi in due sottoambiti:

- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura
- ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura coincidono con l'unità di paesaggio della centuriazione romana e, quindi, con un territorio sostanzialmente pianeggiante.

Questi ambiti sono interessati in maniera estesa dalla centuriazione romana, visibile con singoli elementi e grandi maglie strutturate, che dovrà essere conservata e resa ulteriormente visibile in occasione di interventi edilizi di nuova edificazione che devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica sono localizzati nell'unità di paesaggio della collina romagnola; sono ambiti a prevalente vocazione produttiva nei quali promuovere la costituzione di reti ecologiche, con incentivi e compensazioni urbanistiche.

### **4. Ambiti agricoli periurbani**

Gli ambiti agricoli periurbani sono posti in adiacenza del centro urbano, per contribuire al miglioramento della qualità urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche di cui all'art. A25 della L.R. 20/2000, e hanno l'obiettivo di:

- contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica;
- soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti;
- mantenere i caratteri consolidati del territorio rurale.

In questi ambiti periurbani, come previsto dal PTCP della Provincia di Ravenna, sono esclusi nuovi edifici abitativi in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste e, così pure, di nuovi allevamenti.

In pratica, si tratta di aree che vanno a consolidare la cintura di verde rurale attorno ai centri, sottraendola ad una aspettativa di edificazione futura.

Un ambito dal significato opposto a quello delle pianificazioni del passato che, nello stabilire "le zone di rispetto all'abitato", di fatto le mettevano in attesa di eventuali futuri sviluppi urbanizzativi.

#### **i principali obiettivi spaziale dell'ambito rurale**

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

I cinque macro obiettivi spaziali sono:

- indicare il limite fra centro compatto e campagna rarefatta, da esaltare con densità arborea;

- limitare la densità abitativa nel territorio rurale, specialmente ai margini dei centri urbani;
- rimuovere le strutture incompatibili all'interno del Parco della Vena del Gesso, nelle aree naturalistiche e in altri ambiti rurali più esposti alla percezione visiva, con incentivi per la valorizzazione spaziale;
- costruire una rete ecologica che riannodi e valorizzi i percorsi culturali, paesaggistici, storici, enogastronomici, con finalità turistiche e di fruizione ambientale;
- ampliare l'offerta di agriturismo, con possibilità di pernottamento, potenziando soprattutto le strutture esistenti.

## 3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

### ■ Le infrastrutture

L'assetto strutturale della viabilità è il risultato della lettura del territorio avvenuta con il Quadro Conoscitivo, lo scenario economico evolutivo e la VALSAT.

Ne emerge che l'attuale criticità delle infrastrutture, dovuta agli scarsi finanziamenti del passato e ad una visione troppo locale dei problemi, può diventare da problema un punto di forza del territorio.

Le nuove infrastrutture, infatti, consentono di creare nel territorio di pianura una maglia adatta a ricevere le future trasformazioni territoriali, assicurando la compatibilità ambientale, e pronta a connettersi con i due assi di fondovalle (Casolana e Brisighellese) oltrepassando con facilità i centri di Castel Bolognese e Faenza.

L'inserimento nel POC di infrastrutture di rilevanza strategica è preceduta da un progetto preliminare e di fattibilità di iniziativa pubblica.

Uno schema chiaro, di facile lettura territoriale, si esprime nelle seguenti grandi azioni strutturali:

**il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali**

#### - **La circonvallazione Castel Bolognese - Faenza**

Già frutto di un accordo territoriale, è concepita, ora, come una parallela alla via Emilia che, dalla via Borello di Castel Bolognese, arriva alla S. Silvestro di Faenza, intercettando anche le due viabilità di fondovalle, Casolana e Brisighellese; gli innesti sulla via Emilia di questo nuovo asse (all'ingresso e all'uscita di Castel Bolognese) agevolano gli attraversamenti di Castel Bolognese, senza nulla togliere all'importante funzione di ridurre notevolmente il traffico dalla via Emilia. Il tracciato proposto nel PSC è rilevante per indicare la direzione in cui dovrà svilupparsi il progetto; è evidente che, trattandosi di infrastruttura complessa, fatta salva la direzione sostanziale, il tracciato potrà svilupparsi in un ambito che consenta di assicurare le compatibilità necessarie relative ad ostacoli, presenze territoriali, edifici, infrastrutture paesaggistiche ecc. Lo studio di fattibilità di queste infrastrutture viarie complesse dovrà tener conto anche di mettere in campo compensazioni e valorizzazioni delle proprietà che subiscono sacrifici per il passaggio della nuova arteria viaria. Tale indirizzo vale per ogni tipo di infrastruttura e il PSC prevede una fascia all'interno della quale sarà collocata la viabilità.

#### - **La strada Casolana si congiunge all'Autostrada Bologna - Ancona**

L'obiettivo è quello di consentire, a chi proviene dalla vallata del Senio, di attraversare Castel Bolognese, con rotatorie a raso, per arrivare al nuovo casello autostradale di Castelnuovo. L'attraversamento della barriera ferroviaria avviene con un nuovo sottopasso, mentre il passaggio all'interno del centro urbano è associato anche ad interventi di trasformazione urbanistica.

Questo asse viario raccoglie tipologie miste di traffico e, per questa ragione, necessita di una forte integrazione spaziale con l'intorno. Il traffico per i mezzi pesanti verrà, invece, fatto transitare sulla via Emilia fino all'intersezione con la via Borello. Per quanto concerne l'intero tratto della Casolana, si procederà ad un adeguamento e messa in sicurezza per moduli programmati; in particolare, dovrà essere preso in considerazione il superamento dell'abitato di Borgo Rivola, al fine di eliminare il pericoloso tratto di strada interno.

- **La strada Brisighellese si collega all'autostrada Bologna - Ancona**

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

- **Il nuovo casello autostradale di Castelnuovo e il ridisegno di quello di Faenza**

Il nuovo casello di Castelnuovo consente al sistema autostradale di entrare in sinergia con la viabilità strutturale, andando a completare il quadro di reti e punti che rappresenta la vera armatura del territorio. La nuova grande rotatoria che si realizzerà di fronte al casello autostradale di Faenza mette ancor più in evidenza la necessità di ridisegnare la barriera autostradale, concepita con i canoni degli anni '60 e ora particolarmente obsoleta.

Il nuovo casello di Faenza, il cui rifacimento va promosso con forza (anche per ragioni di sicurezza occorre garantire uno spazio maggiore verso il lato autostradale), è anche l'occasione per realizzare un'importante opera di architettura che, unitamente alla rotatoria, deve rappresentare al meglio il biglietto da visita per la città. L'obiettivo è quello di assicurare al casello di Faenza una capacità di deflusso dei mezzi ampiamente superiore a quella esistente, anche in relazione alla futura espansione della "vetrina" commerciale prevista dal PSC.

- **La circonvallazione est di Faenza, lato Forlì**

Un punto critico del territorio, a est di Faenza, che oggi fa convergere totalmente il traffico sul ponte di via F.lli Rosselli e sul cavalcavia ferroviario, è costituito dal mancato collegamento della via Emilia con la S.P. Granarolo. Il PSC affronta il tema, in modo realistico, individuando una nuova arteria che consenta di superare Faenza, provenendo da Forlì, senza entrare nel quartiere Borgo e permettendo a tutto il quartiere di connettersi al nuovo asse, diminuendo radicalmente il traffico sui due ponti esistenti. Questa soluzione di traffico misto (di attraversamento e locale) è certamente possibile per la scarsa rilevanza dei mezzi pesanti provenienti da Forlì e diretti alla zona industriale nord di Faenza. Fra l'altro, questa soluzione di valenza urbana lascia inalterata la possibilità di prevedere, in futuro, eventuali assi di attraversamento a valle della Via Emilia, essendo il territorio agricolo di questa zona non interessato da trasformazioni urbanistiche.

#### - Il sistema ferroviario

Il sistema ferroviario è incentrato sul nodo di Faenza e ne ricalca la maglia viaria con l'attraversamento nord-sud (Ravenna-Firenze) e est-ovest (Ancona-Bologna) della città. Faenza, con la sua posizione geografica al centro di questi assi, si pone, con il PSC, l'obiettivo di rendere sempre più appetibile e fruibile questo sistema: il potenziamento della stazione di Faenza con un nuovo parcheggio (eventualmente multipiano con funzioni di barriera acustica), la localizzazione nella sua area della stazione delle corriere, per favorire l'interscambio, la creazione di un nuovo fronte della stazione, a nord, collegato con un sottopasso al viale della Stazione sono tre elementi strategici al servizio di tutto il territorio di collina e pianura. Così pure è strategica è la nuova posizione del centro merci (da delocalizzare dal centro) nella direzione per Ravenna che, mediante la nuova bretella ferroviaria diretta a Forlì, assume grande rilevanza costituendo un'opportunità per questo ambito faentino e per le sue aspirazioni di distretto della logistica.

#### - La rete ciclabile strutturale

Il PSC attribuisce alla rete ciclabile una funzione importante, per la sostenibilità ambientale dei centri urbani.

Il PSC prevede il completamento dell'infrastruttura a fianco della via Emilia che collega Faenza con Castel Bolognese, quale asse ciclabile prioritario; ugualmente, il collegamento di Fognano con Granarolo, utilizzando il percorso del Canale Naviglio Zanelli, è una priorità del PSC.

Queste piste strutturali vanno realizzate prevalentemente in sede propria, mentre altri percorsi, quale ad esempio la Riolo Terme - Solarolo, che si appoggia al Canale dei Molini, possono essere pensati in associazione a viabilità minori all'interno della rete ecologica.

A livello più locale, il PSC individua alcune infrastrutture che hanno l'obiettivo di risolvere alcune specifiche criticità. Le più importanti sono:

#### le principali strategie varie locali

- a **Faenza**, l'adeguamento di via S. Orsola e di via Celle, con l'innesto sulla via Emilia in rotonda, consente di far defluire il traffico proveniente da Brisighella, dal polo sportivo e dal nuovo ambito di trasformazione, in maniera ordinata, nel punto estremo attestato della città. Sempre a Faenza, si prevede una razionale immissione della Provinciale Lughese sulla via Emilia con una intersezione, a rotonda, tale da identificare l'ingresso ovest della città. Un ulteriore adeguamento è rappresentato dalla prosecuzione di via Bisaura fino ad incontrare la Provinciale Felisio, completando in questo modo l'assetto viario della "vetrina" autostradale.
- a **Castel Bolognese**, una nuova viabilità a monte del paese si stacca dalla Casolana e, in aderenza a nuove trasformazioni, arriva alla via Emilia, evitando al traffico locale di attraversare il centro. Si tratta di una viabilità urbana, senza caratteristiche di circonvallazione, in quanto su tale asse convergono le strade locali: è, quindi, un tronco viario con tipologie di traffico miste, al servizio dei nuovi quartieri.
- a **Solarolo**, si prevede un nuovo sottopasso alla ferrovia, per creare un'alternativa all'attuale, e unico, passaggio a livello; questa infrastruttura consente di prevedere, a valle del paese, un nuovo asse di collegamento della via Canale dei Molini con la via Felisio. La fattibilità di questa viabilità è garantita dalla contestualità di trasformazioni territoriali. Il risonamento della viabilità di collegamento della Provinciale S. Mauro con la via Canale dei Molini, rappresenta una soluzione per il traffico pesante di attraversamento del centro urbano; traffico che, con la realizza-

zione del casello autostradale e della circonvallazione per Faenza, modificherà in modo radicale l'entità dei flussi di attraversamento.

In sintesi, il sistema infrastrutturale dell'ambito risponde ai seguenti requisiti:

- conserva la viabilità di fondovalle (Brisighellese e Casolana) nel tracciato attuale, con adeguamenti e/o rizezionamenti, ma senza pensare a illusorie circonvallazioni di centri abitati minori, che determinerebbero, fra l'altro, la morte dei centri stessi;
- la viabilità strutturale mette in rete i centri urbani, con particolare riguardo a quelli di pianura, Castel Bolognese e Faenza;
- a livello più locale, piccoli adeguamenti viari consentono, in associazione a trasformazioni edilizie, di rendere più agevole l'attraversamento di parti del centro urbano.

**standard di riferimento  
progettuale per la viabilità**

La geometria delle nuove strade va prevista in conformità alle norme emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti, osservando, fra l'altro, l'obbligo di destinare il 2% dei fondi per la costruzione all'inserimento di opere d'arte.

Il progetto delle infrastrutture deve puntare alla qualità architettonica dei manufatti e all'inserimento paesaggistico dell'arteria viaria, con l'obbligatorietà di contornarle con fasce alberate di grande effetto.

Per tutti i tronchi stradali di nuova realizzazione inerenti la viabilità strutturale, la fascia di rispetto, a seconda del rango, garantisce adeguate condizioni di salvaguardia infrastrutturale, con i seguenti interventi:

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

Per i tronchi stradali in ambito urbano si persegue l'obiettivo di incrementare le pertinenze stradali, per la realizzazione di piste ciclabili, unitamente alla previsione delle alberate stradali da ambo i lati, che rappresentano un elemento imprescindibile dell'asse viario.

Per le soluzioni a rotatoria vanno preferite quelle a ridotto consumo di territorio compatibilmente con i flussi da regolare.

Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità, individuate dal D.P.R. n.495 del 16 dicembre 1992, all'esterno del centro abitato, rispondono ai seguenti minimi:

<b>Categoria</b>	<b>Fascia di rispetto</b>
A	<b>60m</b>
B	<b>40m</b>
C	<b>30m</b>
F	<b>20m</b>
F vicinali	<b>10m</b>

Il PRIT '98 individua un aumento delle fasce di rispetto stradale per le strade di nuova realizzazione e un adeguamento pari a 20m, per la "grande rete" e a 10m, per la "rete di base"; entrambe le categorie sono schematizzate nel PTCP.

Sul territorio dell'ambito faentino corrono le seguenti strade provinciali:



N.	Denominazione	Cat.	N.	Denominazione	Cat.
SP4	Prada	C	SP63	Valletta e Zattaglia	F
SP7	S.Silvestro-Felisio	C	SP65	Toranello	F
SP8	Canale Naviglio	C	SP66	Girona-Biancanigo	F
SP10	Canale Solarolo	F	SP67	Via Lunga	F
SP16	Marzeno	C	SP70	Prugno	F
SP20	Rugata-Madrara	C	SP72	Congiunzione S.Silvestro	C
SP22	Pilastrino-S.Mauro	F	SP73	S.Lucia delle Spianate-Samoggia e di Urbiano	F
SP23	Monticino-Limisano	C	SP78	Torrente Sintria	C
SP29	Di Lugo	C	SP81	Leona	F
SP37	S.Barnaba-Reda-Albereto	F	SP82	Villa Vezzano-Tebano	F
SP43	Gobbadino e Accarisi	F	SP83	Castellina	F
SP44	Granarolo	F	SP84	Casale	F
SP47	Borello-Castelnuovo	C	SP85	Pontevalle-Agrippina-Barbiana	F
SP49	Bicocca	F	SP86	Biancano-Doneseaglio	F
SP55	Ponte S. Andrea	C	SP106	Codrignano	F
SP56	Canaletta di Sarna	F	SP110	Mazzolano	F
SP57	Carla	F	SP111	Camerini	F
SP60	Di Mezzo-Corleto	F	SP123	Brisighellese	C
SP61	Madonna della Salute	C	SP124	Casolana	C
SP62	S. Severo-Cassanigo	F			

In aggiunta, sono presenti l'autostrada A14 e la strada statale SS9 via Emilia, rispettivamente di categoria A e C.

## ■ I Centri Storici

Affermare che tutti i centri storici costituiscono un'eccellenza può apparire una frase scontata; in realtà, è necessario ricordare che, se, per assurdo, i nostri centri antichi non avessero le peculiarità che possiedono e che hanno sedimentato nei secoli, ci si troverebbe di fronte ad un territorio privo di interesse e di attrazione; in sostanza, mancherebbero i toni alti, essendo i centri antichi l'apice delle eccellenze.

Il Quadro Conoscitivo ha dedicato una parte decisamente importante dei suoi studi all'esame storico ed alla conoscenza attuale di tutti i siti di antica formazione.

Da questi studi emerge una totale conferma della pianificazione vigente; si tratta, infatti, di centri storici, o nuclei di antica formazione, ai quali le Amministrazioni del passato, da almeno 30 anni, hanno dedicato grande attenzione; sono ambiti nei quali è stato indagato quasi tutto, nel rispetto della L.R. urbanistica n. 47/78.

I centri storici dell'ambito faentino, come sintetizzati nel PTCP, sono 19:

*Comune di Faenza:* Faenza capoluogo, Granarolo, Oriolo dei Fichi;

*Comune di Brisighella:* Brisighella capoluogo, Brisighella (Strada), Ponte Nono, Fognano, Castellina, Casale, Strada Casale, San Cassiano, San Martino in Gattara, Zattaglia, Villa San Giorgio in Vezzano;

*Comune di Casola Valsenio:* Casola Valsenio capoluogo

*Comune di Castel Bolognese:* Castel Bolognese capoluogo

*Comune di Riolo Terme:* Riolo Terme capoluogo, Borgo Rivola

*Comune di Solarolo:* Solarolo capoluogo

Il PSC individua, inoltre, tre "nuclei storici in territorio extraurbano", Oriano, Ceruno, Mercatale, ubicati nel Comune di Casola Valsenio, con le stesse peculiarità dei centri storici. Spetterà al RUE applicare a questi agglomerati la giusta tutela in sintonia con quanto definito per gli ambiti A7.

Da questo elenco balza agli occhi la ricchezza insediativa, di antica formazione, del Comune di Brisighella, che deve, però, fare i conti con la difficoltà di conservare, non solo a livello edilizio, ma soprattutto per quanto concerne la struttura sociale, tali realtà. In sintesi, tutti i piani regolatori dei sei comuni possiedono una disciplina dei centri storici, di sostanziale conservazione, secondo l'articolazione delle categorie d'intervento della L.R. 47/78 (restauro, risanamento ecc.).

E' necessario, però, dare uno sguardo anche all'evoluzione della pianificazione in materia di centri storici; ad esempio, il Comune di Faenza, nell'ambito del PRG '98, ritenendo insufficiente, per ragioni di tutela e per esigenze di rivitalizzazione, la sola prescrizione normativa delle categorie di intervento, introdusse ulteriori strategie, fra le quali:

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

Questo metodo di lavoro ha consentito d'intervenire nel centro storico, in maniera assolutamente circostanziata, con una pluralità di interventi edilizi, affrontati con l'obiettivo di rendere compatibili il maggior numero di edifici alla storica configurazione ambientale del centro antico.

Il PSC si conforma ai seguenti principi di ordine generale:

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

Il PSC, però, prevede, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC, facendo proprie le discipline dei PRG vigenti, conferma le parti del tessuto storico urbano prive di caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ma incentiva l'eliminazione degli elementi incongrui e il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

I principi a) - b) - c) sono ritagliati sulla città storica e sul suo impianto originario, essendo anacronistica la conservazione delle affrettate e incongrue riedificazioni conseguenti alle demolizioni belliche.

Gli interventi devono riguardare le parti di immobili prive di valore storico; per ragioni prevalenti di interesse pubblico, rappresentato in questo caso dalla percezione della scena urbana storica, nella sua configurazione più vicina all'impianto originario, il PSC prevede, a livello di indirizzo, i seguenti interventi, a specificazione dei punti a) - b) - c), da coordinare e approfondire nel RUE:

- **Riqualificazione dei cortili privi di valore storico**

Da effettuare attraverso la riplasmazione di corpi minori che, alterati nel dopoguerra, non fanno parte dell'edificio principale originario; tale intervento è funzionale ad un recupero coerente con i caratteri storico - architettonici ed energetici del complesso. Mediante il RUE, a seguito di studi puntuali dovrà essere possibile, nel rispetto delle valenze storiche, coprire i cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate per rendere più attraente l'offerta ricettiva di bar, ristoranti, alberghi, luoghi pubblici, attività commerciali.

- **Riordino dei sistemi di copertura**

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

- **Ricompattazione di volumi rientranti quali logge**, ecc. che risultano avulsi da

qualsiasi riferimento a tipologie progettuali dell'edilizia storica.

L'obiettivo è di attenuare 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 e coerente con l'ambito storico.

- **Ricostruzione, nel sedime storico, di immobili** necessari per ricomporre e ricon-

nettere la trama urbana storica anche prescindendo da ricostruzioni "in stile".

- **Mantenimento e/o introduzione nel centro storico di attività di interesse gene-**

**rale** contrastando le politiche di allontanamento dei servizi e favorendo con politiche mirate (anche fiscali) l'incremento della popolazione nei centri storici.

Il tema da affrontare è quello di ricondurre i fabbricati ad una configurazione compatibile con il contesto storico; armonia che si è interrotta, oltre che con le demolizioni belliche, soprattutto con la frenesia edilizia del dopoguerra che ha portato nei centri storici i tetti piani, i volumi condonati, le tettoie, le speculazioni razionaliste, le tapparelle ecc.

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 del permesso di costruire, la definizione della precisa entità degli interventi ammessi, che dovranno esaltare le parti originarie senza impoverire, nel complesso, il tessuto edilizio.

Vanno individuate le attività, gli spazi interni e le vetrine di esercizi, di cui, per il valore di documento storico, è necessaria la conservazione.

L'indirizzo che il PSC propone, circa la pianificazione dei centri storici, non guarda solo all'urbanistica bensì invita i comuni a considerare il centro storico mediante una pluralità di aspetti concorrenti da sintetizzare in Piani Strategici. Solo in questo modo si creano sinergie, pubbliche e private, che confluiscono, nei casi migliori, in coerenti previsioni nel bilancio comunale.

In luogo di una tutela passiva, che aspetta e controlla l'intervento, si intraprende la strada di una tutela attiva che promuove, stimola e chiarisce quale futuro debba avere la parte più importante della città; il tutto potrebbe essere sintetizzato in uno slogan: *"dalla norma al progetto"*.

Si indica, di seguito, una selezione di argomenti da approfondire:

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

La filosofia e l'obiettivo della pianificazione strategica dei centri antichi, inglobata nel Piano Strutturale, si possono riassumere, in modo più esaustivo, nelle seguenti due aree.

### 1. Gli obiettivi

Assumendo, come dato acquisito, che nel centro storico gli interventi edilizi sono volti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, è necessario orientarsi verso un nuovo metodo di lavoro, che abbandoni l'approccio esclusivamente ricognitivo e normativo, per indirizzarsi verso quello strategico e progettuale.

Alla domanda: che fine ha fatto la città storica? La risposta è: nel rispetto della legislazione urbanistica, sopravvive a se stessa. L'insegnamento classico dell'urbanistica, nel pensare il territorio per parti, è stato, ed è ancora, in molti casi, motivo errore nell'avvicinarsi allo studio di temi complessi.

Per esaltare le grandi potenzialità della città storica è necessario, invece, prima di tutto, definire gli obiettivi strategici, condivisi, per il suo rilancio.

Possiamo sintetizzare gli obiettivi in 10 punti:

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

non strategici;

6. **Perseguire** la massima semplificazione degli interventi nello spazio pubblico con operazioni di sottrazione in alternativa alle addizioni (la pulizia visiva);
7. **Ricondurre** le facciate del centro storico a quella armonia materica e tipologica alterata in passato;
8. **Riordinare** i volumi anomali, consolidati, specialmente nelle coperture ed effettuare mirati ripristini finalizzati alla compattazione storica;
9. **Introdurre** una segnaletica mirata (culturale, storica e dei servizi) e rendere più attraenti le eccellenze del centro storico;
10. **Attrezzare** i principali corsi e piazze con un'impiantistica permanente e compatibile, per attrarre ulteriori eventi, manifestazioni, sagre all'aperto.

La prima azione, certamente la più importante per assicurare lunga vita a i centri storici, può essere ulteriormente accentuata attraverso accordi urbanistici e nell'ambito di ridefinizione delle tecniche perequative; fin da ora si delineano alcuni precisi indirizzi:

- mantenere il patrimonio residenziale pubblico esistente;
- incentivare la localizzazione di edilizia pubblica in centro storico prima di procedere ad ubicazioni in periferia, specialmente per particolari categorie di utenti in forte aumento (anziani, studenti, ecc.).

L'acquisizione di immobili, da risanare per destinarli alle funzioni sopra dette, può avvenire con permuta di aree pubbliche o con incentivi distribuiti nei nuovi ambiti di trasformazione.

## 2. La sostenibilità del centro storico: la vera innovazione

Il Piano Strategico introduce l'innovativo tema della sostenibilità, con indirizzi rivolti alle tecniche di bioarchitettura e di risparmio energetico.

Nell'Unione Europea il 40% del consumo di energia è rappresentato dagli edifici e il consumo energetico degli edifici esistenti è maggiore di quelli di nuova costruzione. L'obiettivo ineludibile è quello di elevare l'efficienza energetica dei complessi storici.

Il metodo consiste nell'individuazione di parametri, indicatori di prestazione attuale, azioni migliorative e di uno scenario temporale futuro.

I parametri riguardano la necessità di energia per riscaldamento e acqua calda e per l'illuminazione degli ambienti interni ed urbani, l'indicazione delle modalità di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'aumento della permeabilità delle corti interne, la raccolta delle acque meteoriche, la riduzione dei consumi di acqua potabile, l'incremento delle aree a verde pubblico o privato, l'utilizzo di materiali ecologici, ovvero naturali o a basso consumo energetico in fase di produzione, che favoriscano il massimo risparmio energetico.

Per quanto riguarda l'inserimento di pannelli fotovoltaici si individuano i seguenti indirizzi:

- le coperture tradizionali del centro storico vanno conservate visivamente quale componente prospettica;
- gli interventi sulle le coperture anomale (tetti piani, a volta), i manufatti minori (pergolati, volumi condonati, tettoie) presenti sui tetti, come pure la sostituzione dei coperti in eternit, i lucernai e le grandi vetrate presenti nelle falde, costituiscono le reali occasioni da non perdere per l'installazione di pannelli integrati con l'architettura;
- il Comune, mediante accordi con i privati, mette a disposizione aree pubbliche all'esterno del centro storico per la concentrazione di strutture puntuali di energie rinnovabili ad alto contenuto tecnologico.

## ■ I poli funzionali

Nell'ambito spaziale del Piano Strutturale, sono individuati dal PTCP cinque poli funzionali, tutti ubicati nel centro urbano di Faenza:

- Stazione ferroviaria di Faenza
- Parco delle Arti e delle Scienze di Faenza (in costruzione)
- Palazzetto dello sport e sistema fieristico di Faenza
- Ospedale di Faenza
- Centro Commerciale al casello autostradale di Faenza (in costruzione)

Questi poli sono caratterizzati da una forte attrattività e hanno un bacino di utenza di livello sovracomunale.

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

Il PSC, alla luce del contenuto del PTCP, del Quadro Conoscitivo e della Valsat, recepisce questi poli, entrando nel merito della loro evoluzione, al fine di farli diventare punti riconoscibili, in quanto eccellenti, nella loro specializzazione fortemente integrata con il territorio.

Il PSC definisce, quindi, le linee guida di progettazione e programmazione strategica, attribuendo a questi poli un'importanza prioritaria, analoga a quella dello sviluppo delle infrastrutture e della rivitalizzazione dei centri storici.

Prima dell'approvazione del PSC deve essere sottoscritto un accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 della legge 20/2000, per ognuno dei poli, che contempra, in via generale:

- il perimetro delle aree e le funzioni del polo;
- le linee evolutive del polo e le tipologie di attività insediabili;
- gli interventi necessari per aumentare l'efficienza del polo;
- gli interventi per il contenimento dei consumi idrici;
- gli interventi per il contenimento dei consumi energetici e le energie alternative;
- il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento;
- le eventuali previsioni di espansioni insediative;
- le risorse necessarie, i tempi di attuazione e la gestione delle opere.

Per delineare il contenuto sostanziale dell'accordo si procede ad una lettura e ridefinizione dei poli, individuando le specifiche linee strategiche di progettazione.

### stazione ferroviaria di Faenza e nuovo scalo merci

L'impianto ferroviario costituisce, oggi, una barriera che taglia in due la città, provocando un allungamento dei percorsi ed una scarsa attrazione urbana, rispetto alle notevoli potenzialità del sito.

I principali interventi strategici da attivare riguardano:

- delocalizzazione dell'attuale scalo merci all'interno del centro urbano nella tratta Faenza-Ravenna;
- realizzazione di un grande parcheggio, preferibilmente multipiano, parallelo alla linea ferroviaria, nell'area dell'ex scalo merci, costruito in verticale, con funzione anche di barriera acustica;
- spostamento nell'ex scalo merci, dalla sede attuale di viale delle Ceramiche, della stazione delle corriere, al fine di integrare al meglio l'interscambio;
- realizzazione di una struttura edilizia (di circa 30.000 mc) nell'ex scalo merci, con

funzioni miste e residenziali; è auspicabile la realizzazione “dell'albergo della Stazione” o, comunque, di ambienti per la ricettività;

- studio del sottopasso ciclabile fra via Scalo Merci e via Masaccio;
- prolungamento del sottopasso pedonale su via Filanda, dalla parte opposta dei binari. Il sottopasso dovrà divenire un luogo qualificato per esposizioni, con collegamenti mobili e protetto da videosorveglianza ecc;
- riqualificazione del piazzale della stazione con nuova pavimentazione ed illuminazione;
- realizzazione di un nuovo fronte della stazione, in via Filanda Nuova, semplice nella sua accentuata visibilità, che guarda la parte nord della città;
- realizzazione di un percorso che, dal nuovo centro commerciale nell'ex area Neri, colleghi il nuovo fronte della stazione sul lato nord.

Questo polo è costituito da due componenti che rappresentano il primo, l'eccellenza della ricerca avanzata, il secondo, l'evoluzione di un'area a distretto della logistica. Il Polo si caratterizza prevalentemente per il nuovo “Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli-Faventia” (di circa 7 ettari) il cui progetto, approvato il 27/01/2005, con Atto di C.C. n. 453/36, è in fase di attuazione.

**Parco delle Arti e delle Scienze  
“Evangelista Torricelli - Faventia”  
e il distretto della logistica**

Sono già presenti, nell'area, la sede ISTECCNR (Istituto di Scienza e Tecnologia dei materiali), dove viene ospitato il corso di laurea in tecnologia dei materiali ceramici della Facoltà di Chimica di dell'Università di Bologna, la Sede ENEA (Centro ricerche nuovi materiali), la sede dell'Agenzia Polo Ceramico e un edificio “incubatore”, in corso di costruzione; infine la sede del Corso di laurea in scienze enologiche, attualmente ubicata a Tebano.

Il Parco delle Arti e delle Scienze, da completare con le funzioni previste nel progetto, sarà arricchito con l'innovativo parco centrale che andrà esteso, utilizzando l'ambito del canale Naviglio, anche alle aree fra la Granarolo e la S. Silvestro e oltre.

Se il parco Bucci, per la sua impronta paesaggistica, fruitiva e creativa (pensato nel secolo scorso) è diventato uno dei luoghi più belli e attrattivi della città, dovrà essere un obiettivo imprescindibile quello di dotare la parte nord della città di un luogo altrettanto significativo, dove il paesaggio si integra con l'innovazione, con un uso diverso degli spazi a parco, con le esposizioni all'aperto, gli atelier, i bar, la multisala, gli artisti, il divertimento ecc..

In sostanza, uno spazio pubblico multifunzione, mutevole e dinamico, che prende spunto da ben più importanti situazioni europee e che va ritagliato alla scala del nostro territorio. Il Parco delle Arti e delle Scienze trae linfa da una ampia gamma di funzioni, integrate nell'area verde, e diventa un luogo ancora più radicato nella città. La seconda componente del polo riguarda il distretto logistico, che si sta espandendo in maniera diversificata nel quartiere Centro Nord, grazie ad una viabilità che converge unitariamente sul casello autostradale e al progetto del nuovo scalo merci ferroviario, nelle adiacenze del Parco delle Arti e delle Scienze.

Per lo sviluppo del distretto è essenziale che vengano, prioritariamente, completati il primo tratto della circonvallazione in direzione Castel Bolognese (almeno fino alla Lughese) ed il collegamento della via Granarolo con la via Emilia, lato Forlì.

Per quanto concerne il sistema ferroviario è di grande importanza la bretella che consentirà il collegamento diretto dei treni provenienti da Forlì con la linea per Ravenna.

Anche in questo caso, il polo individuato nel PTCP è costituito da due componenti connesse fra loro; la prima riguarda la grande area sportiva e la seconda il sistema delle fiere ed esposizioni. Il polo sportivo è, già ora, localizzato nella parte sud-ovest

**Faenza fiere e il centro sportivo**

della città, ed è composto da una pluralità di strutture che lo qualificano certamente, quanto a dimensioni, per un bacino di utenza decisamente ampio. Strutture inserite in un contesto di parchi pubblici tematici e altre aree sportive minori, ma che, nell'insieme, fanno di questo polo sportivo, un'area di grande livello e grandi prospettive.

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

- il PalaCattani per 5.000 persone, con il grande parcheggio antistante;
- il nuovo PalaBubani, per 1.250 persone, con i parcheggi adiacenti.

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

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

Mentre il PalaCattani e il PalaBubani sono due singole strutture consolidate, il Polo sportivo si dovrà ampliare per rivolgersi ad un bacino ancora più vasto. Tale prospettiva è, ora, compatibile, grazie alla recente realizzazione dei sottopassi ferroviari, con l'assetto viario che viene ad essere ulteriormente irrobustito grazie al nuovo asse di attraversamento nord-sud (Brisighella - Autostrada) e al deflusso del traffico sulla nuova intersezione a rotatoria all'ingresso della città, lato Bologna.

Le premesse per ampliare il polo sono rappresentate dalla acquisizione delle aree, con il sistema della perequazione. Le potenzialità turistiche legate allo sport sono notevoli e Faenza può offrire uno spazio eccellente per le valenze paesaggistiche e per l'ubicazione strategica.

Più complessa la seconda componente fieristica ed espositiva. Attualmente la Fiera di Faenza occupa un'area di circa 28.000 mq., con una superficie espositiva di mq. 3.908, ed il PRG di Faenza del '98 prevede, per l'area della Fiera, una trasformazione residenziale. Si intende confermare questa previsione, in quanto il polo fieristico faentino evolverà nel seguente modo:

- le grandi fiere che necessitano di spazi all'aperto, per esposizione di merci, possono essere localizzate nelle grandi aree adiacenti il PalaCattani, più compatibili, logisticamente, per quanto concerne la viabilità;
- le esposizioni che necessitano di ampi spazi coperti e percorsi organizzati vengono spostate al Palazzo delle Esposizioni, nel centro della città, già servito da una buona accessibilità. Il parcheggio multipiano dell'ospedale, quello di Piazza Rami e gli altri, diffusi nelle adiacenze, con le adeguate informazioni elettroniche, sono in grado di assolvere all'esigenza della sosta, esigenze che, in caso di eventi eccezionali, possono essere parzialmente assolte dai parcheggi del Palazzetto dello Sport, collegati con navette occasionali;
- il recupero del Palazzo delle Esposizioni, oggi scarsamente utilizzato, si pone nell'ottica di rendere più attrattivo il centro storico, con la possibilità di creare una grande piazza coperta, con una struttura vetrata nell'attuale cortile; (il Palazzo delle Esposizioni ha una superficie di mq. 3.504 ai quali vanno aggiunti 544 mq. di cortile coperto);
- le esposizioni che hanno necessità di essere particolarmente visibili, di dimensioni



contenute, vengono localizzate nel Palazzo del Podestà, a fianco della Torre civica, attraverso un importante progetto di adeguamento in corso.

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

Il polo funzionale identificato come "Ospedale di Faenza", su una superficie di circa 33.000 mq, è facilmente raggiungibile, per la sua collocazione ai margini del centro storico, sia dal bacino collinare che da quello di pianura. Fra tutti i poli, è quello al quale il PSC attribuisce maggiore importanza; per questa ragione, vanno, da un lato, programmati gli interventi di sempre maggiore adeguamento e innovazione e contestualmente ampliata l'accessibilità all'area. Il PSC, riguardo a quest'ultimo punto, ritiene essenziale ampliare il parcheggio esistente con una struttura multipiano (che porti i posti auto da 380 a 500) compatibile con l'impronta paesaggistica del viale dello Stradone e che possa agevolare al meglio chi fruisce dell'Ospedale con il mezzo proprio. Quest'opera, che costituisce una delle priorità assolute del PSC, eleva, diminuendone le criticità, il livello del polo funzionale dell'Ospedale di Faenza.

#### Ospedale di Faenza

Il polo commerciale che evolverà ampliandosi per formare la vetrina autostradale, con il grande valore assicurato dalla visibilità, è strategico per l'accessibilità da importanti assi viari e per la vicinanza allo scalo merci ferroviario ed al casello autostradale.

#### la vetrina commerciale presso il casello autostradale

In questo centro commerciale di livello superiore sono insediabili:

- il grande esercizio non specializzato a prevalenza alimentare;
- i grandi e medi esercizi non specializzati a prevalenza non alimentare;
- gli esercizi specializzati nel dettaglio di prodotti tradizionali;
- le attività di servizio alla casa, alla persona e paracommerciali;
- i pubblici esercizi;
- le attività non commerciali compatibili.

Oltre agli adeguamenti della viabilità già contenuti nell'accordo territoriale, stipulato fra il Comune di Faenza e la Provincia di Ravenna il 19/01/2007, il polo commerciale si pone all'attenzione nazionale per una serie di azioni strategiche che riguardano la qualità dell'architettura, il contenimento dei consumi energetici ed idrici, le pareti verdi, il parcheggio con una grande quantità di alberature di alto fusto, l'installazione di impianti fotovoltaici, l'utilizzo del calore proveniente da un'industria vicina e la realizzazione di un grande spazio di uso pubblico all'interno del centro, per la valorizzazione e promozione delle tipicità del territorio. Come azione strategica, nel PSC, emerge la necessità di prevedere un nuovo ponte sull'autostrada A14, per alleggerire il traffico sul cavalcavia e assicurare un sistema viario a vasi comunicanti.

#### ■ I pixel delle eccellenze

Il PTCP individua azioni e progetti puntuali che caratterizzano, anche per la loro valenza locale, il territorio dei comuni associati.

Gran parte di questi progetti rientrano in azioni più generali, con valenza strutturale, a cui il presente PSC ha dedicato specifiche valutazioni (ad esempio le infrastrutture, il Parco della Vena del Gesso, i centri storici, i poli funzionali, le reti territoriali).

In questo capitolo si vogliono evidenziare quelle azioni che fuoriescono da quelle più generali sopracitate e che rappresentano, pur nella loro specificità, un elemento di valorizzazione dell'intero ambito.

Si tratta di azioni che necessitano del coordinamento di tutti i comuni e i conseguenti benefici sono sovracomunali.

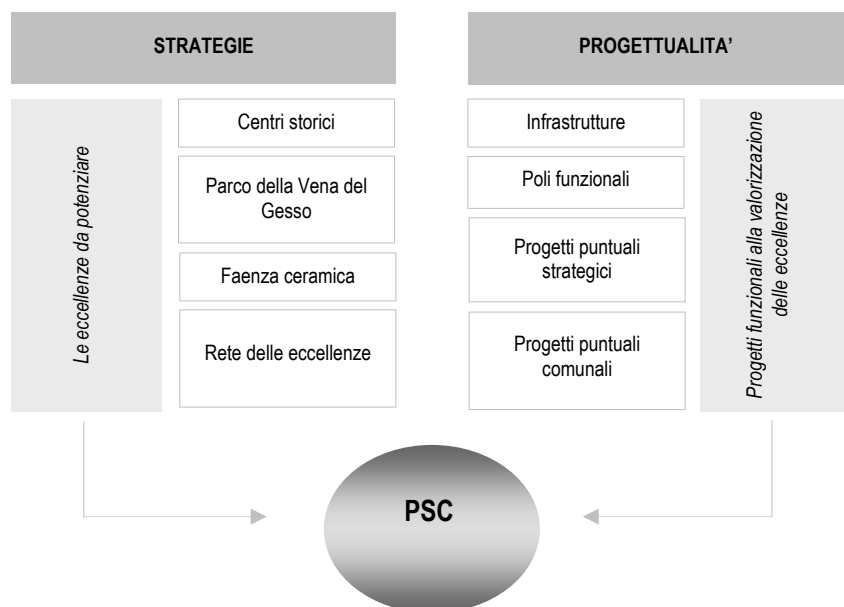
Per i comuni collinari

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

Per i comuni di pianura

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

Oltre a questi progetti, che interessano trasversalmente più comuni, ci sono una serie di singole iniziative, o progetti puntuali di rilievo comunale, che vengono evidenziati nell'impianto strutturale di ogni singolo comune.



Sono progetti, in genere già noti, che si ritiene necessario sottoporre all'attenzione pubblica, per fare convergere coerentemente le risorse necessarie per la loro valorizzazione.

Lo schema sopra riportato rappresenta gli investimenti che il PSC mette in campo, attraverso una stretta relazione fra strategie e progetti.

### 3.3 Le reti territoriali: la promozione

#### ■ Le reti ecologiche

Sono i grandi sistemi ambientali, a verde puntuale o lineare, che attraversano in posizioni ben definite il territorio.

La costruzione della rete ecologica, per i sei comuni dell'ambito, non è l'ennesimo progetto di valorizzazione ambientale, bensì rappresenta un sistema più complesso, da cui dipende la tenuta stessa del territorio urbanizzato.

In questa fase di pianificazione strutturale i comuni associati hanno sviluppato, in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT, le condizioni operative per la costruzione della rete ecologica, le connessioni con gli altri sistemi e le principali modalità per attuarla.

Questa rete, alla stregua di quella delle infrastrutture, garantisce che il territorio si possa sviluppare in maniera armonica e, soprattutto, in maniera sostenibile.

Alla maglia delle infrastrutture, essenziale per la tenuta economica del sistema, sono connessi i nuovi ambiti di trasformazione; la maglia ecologica, nel contempo, preserva il livello ambientale del territorio e ne promuove lo sviluppo, mediante l'ampliamento delle possibilità turistiche, con i percorsi tematici. Per i comuni della collina (Casola Valsenio, Riolo Terme e Brisighella) il futuro economico e le possibilità di sviluppo dipendono proprio dall'incremento del turismo, la cui valorizzazione dipende da scelte coerenti e precise.

Connessi al sistema infrastrutturale e a quello ecologico, ci sono i grandi progetti che elevano il tono del territorio, fra i quali il rilancio dei centri storici, lo sviluppo dei poli funzionali, la promozione del Parco della Vena del Gesso e i progetti puntuali; in queste poche righe è rappresentato il sostanziale ideogramma della struttura del PSC, che si completa con un quadro di necessità di espansione, da valutare e considerare nei POC. Anche i nuovi quartieri, sui quali l'attenzione si concentra, per le più ovvie aspettative, dipendono e sono una conseguenza dello schema sopra delineato: quartieri di biourbanistica, tenuti assieme da una robusta struttura di reti ambientali e infrastrutturali.

In sintesi, le reti ecologiche prospettate hanno le seguenti finalità:

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

La rete ecologica del territorio non è equiparabile ad parco pubblico lineare, ma, essendo rappresentata da una pluralità di spine verdi, prevalentemente private, costituisce una insostituibile dotazione ecologico-ambientale.

Quando la rete attraversa la città si ramifica in una pluralità di spazi (in questo caso prevalentemente pubblici), con funzioni fortemente aggregative, per poi ricomporsi e confondersi con lo spazio rurale.

La rete ecologica di livello provinciale del PTCP viene confermata dal PSC, attribuendo le seguenti valenze fruibili e ambientali ai nuovi tratti:

### **1. Rete ecologica in cui privilegiare la fruibilità con percorsi ciclopeditoni**

Interessa il tratto di torrente Senio, che da Riolo Terme arriva a Castel Bolognese, spostandosi poi sul Canale dei Molini, fino ad oltrepassare Solarolo.

Per quanto concerne il fiume Lamone, la rete coinvolge il tratto fra Brisighella e Faenza, per poi ricongiungersi nel Canale Naviglio, fino al confine di Comune.

### **2. Rete ecologica in cui privilegiare le valenze ambientali**

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

In questo secondo livello, la valenza ambientale non esclude la possibilità di integrazione con percorsi ciclabili (sulle sommità arginali o al loro fianco); normalmente, però, sarà la riscoperta degli alvei di alcuni tratti fluviali di grande interesse paesaggistico (da Riolo Terme a Casola Valsenio) a far emergere quel dimenticato e meraviglioso ambiente.

L'attuazione della rete ecologica (lineare e puntuale) prevista nel PSC è demandata nel dettaglio al POC, per quel che riguarda la quantità, e al RUE, per quel che riguarda la disciplina. La rete ecologica dovrà essere concretamente attuata anche applicando tecniche compensative quali:

1. acquisizione di nuove aree pubbliche attraverso la perequazione compensativa (volume da realizzare a distanza);
2. aree private di connessione ecologica e di integrazione paesaggistica, da attrezzare attraverso la perequazione compensativa (volume da realizzare a distanza);
3. le aree acquisite gratuitamente dal Comune nell'ambito delle nuove trasformazioni possono essere messe a disposizione per ricevere il volume privato o per permutate finalizzate a importanti azioni ecologiche di interesse generale;
4. alle nuove infrastrutture va sempre associato il progetto delle fasce di ambientazione, mediante piantumazioni autoctone lineari di prima grandezza;
5. i nuovi permessi di costruire, in ambito tanto urbano che rurale, devono contenere lo standard di dotazione ecologica; nel primo caso questo sarà costituito dal verde privato (quantità e consistenza), nel secondo caso sarà un'estensione di elementi naturali (prestazioni). Quando non sia possibile la realizzazione delle dotazioni ecologiche nell'ambito di intervento, potrà essere consentita la realizzazione a distanza;
6. le aree di uso pubblico, che non risultino necessarie per le ragioni di cui all'art. A26 della L.R. 20/2000, possono essere cedute (con moltiplicatore) a distanza, per le funzionalità stabilite;
7. la monetizzazione delle dotazioni territoriali (aree ad uso pubblico, standard privato) è finalizzata all'acquisizione di aree, al potenziamento ed alla realizzazione della rete;

8. per gli interventi non connessi alla attività agricola, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, possono essere attivate opere di riqualificazione ambientale funzionali alla rete;
9. attraverso un sistema di incentivi, da associare ai permessi di costruire o ai PUA, vengono previsti ulteriori interventi in aree private, funzionali alla rete ecologica.

Come si può vedere, seguendo le molteplici opzioni strategiche il RUE potrà approfondire un progetto di reale fattibilità della rete ecologica intercomunale che, per essere maggiormente attrattiva, nel rispetto delle sue finalità, dovrà estendersi alla rete delle eccellenze; i cosiddetti rami minori, o percorsi tematici, aggiungono valore all'ambiente naturale; senza questi percorsi la stessa rete ecologica (pur essenziale) non confluirebbe in una visione di sviluppo economicamente e tecnicamente sostenibile del territorio. I percorsi che brevemente andremo a delineare, sono rami della rete ecologica e possono utilizzare le strategie attuative indicate precedentemente.

### ■ Il percorso archeologico

L'interesse, in questo caso, si sposta alle radici e alla storia di un passato lontano. E' un percorso che prende spunto dalla centuriazione del territorio e si snoda per andare a segnalare i siti maggiormente significativi, raccontandone le ragioni, i contenuti, i luoghi, i musei e le raccolte dove sono organicamente visibili i reperti.

Si crea una naturale corrispondenza, per un turismo didattico e specialistico, fra oggetto visibile e territorio, per attestare il senso di appartenenza ad un'area che ha le radici agli albori della civiltà.

Si individuano un insieme di siti di valenza storico-archeologica che costituiscono tappe per percorsi turistico-conoscitivi, suddivisi in differenti gruppi tematici per argomentazione e periodo storico:

1. La Valle del Lamone: un percorso storico;
  - 1.a Percorso relativo al periodo preistorico e protostorico
  - 1.b Percorso relativo al periodo romano, regolarizzazione della via Faventina, siti e toponimi
  - 1.c Percorso relativo all'epoca medioevale
2. La centuriazione romana nell'area di pianura e le croci viarie: un elemento di continuità topografica;
  - 2.a Siti nella centuriazione
  - 2.b Croci viarie nel territorio centuriato
3. I castelli e le pievi di epoca medioevale attraverso i dati archeologici
4. Le grotte dell'Appennino fra archeologia e ambiente

Il Quadro Conoscitivo evidenzia e raccoglie in una specifica carta tematica (C.1.2.2 potenzialità archeologiche - emergenze storico-archeologiche del territorio) i siti, descritti puntualmente in relazione, che possono diventare le tappe di percorsi storico-archeologici che si intrecciano fra di loro e con le altre eccellenze del territorio nei più svariati modi possibili.

Le azioni strategiche che il Piano Strutturale mette in campo riguardano:

- la realizzazione di una struttura museale a Faenza, in associazione alla Pinacoteca recentemente riaperta. Il trasferimento parziale del prezioso materiale attualmente conservato nei depositi del Palazzo Mazzolani, consentirà di portare alla luce una

collezione, per certi versi unica, che trova maggior valorizzazione, proprio per la stretta connessione con la Pinacoteca Comunale.

Contestualmente alla creazione di questa esposizione di pezzi eccellenti, viene confermata la necessità di un grande spazio a deposito, di livello provinciale, da posizionare all'esterno del centro storico, e che possa prestarsi anche per occasioni di studio, lavoro, ricerche; tale deposito di materiale archeologico dovrà essere acquisito in proprietà dall'amministrazione comunale al fine di garantire un'adeguata conservazione e consultazione di pregiati reperti antichi; a tal fine, attraverso permuta di aree di proprietà comunale, già acquisite o da acquisire con la perequazione o con altri metodi di compensazione, è obiettivo del Comune ottenere la proprietà di adeguati contenitori edilizi ristrutturati per tale funzione;

- in ambito urbano ed extraurbano è l'aspetto didattico e conoscitivo da promuovere quale azione prevalente. La realizzazione di percorsi archeologici, supportati da pannelli informativi e storici sui siti, rappresenta una lezione dal vero della storia degli insediamenti.

### ■ Il percorso delle fortificazioni

L'interesse si sposta sul medioevo e sulle molteplici testimonianze che questo territorio possiede. Le architetture fortificate (esistenti e perdute) sono un tema quanto mai attuale, che riveste un'attrazione turistica sempre maggiore.

Si parte dalle città, con i sistemi delle mura, torrioni e rocche, per distendersi lungo le vallate, scoprendo un patrimonio unico di torri e case torri, poco conosciute.

Sulla base degli studi del Quadro Conoscitivo, il sistema fortificato, pubblico o privato che sia, puntuale o continuo, urbano od extraurbano, è sottoposto dal PSC a rigorosa tutela conservativa: in genere, si tratta dell'apice della storia costruttiva del nostro territorio, che assume un particolare valore quando punteggia il territorio rurale.

Il PSC indirizza i POC e i RUE ad individuare strumenti attivi di valorizzazione e conservazione anche attraverso:

- la preventiva costruzione di un progetto tematico che porti a conoscere il patrimonio, con finalità didattiche, e soprattutto turistiche, in associazione ai percorsi del benessere (targhe informative, pannelli ecc.). Ad esempio, la Rocca di Riolo Terme può assolvere a funzioni museali archeologiche e di storia del territorio;
- finanziamenti pubblici, da erogare prioritariamente per le strutture fortificate pubbliche (rocche, sistemi murati, torrioni e torri) che costituiscono un forte elemento di attrazione turistica;
- per i sistemi fortificati privati sparsi nel territorio rurale (torri e case torri) il POC, in stretta connessione con un intervento di recupero e di inserimento in un percorso dalle valenze pubbliche, individua forme di incentivazione e compensazione fra cui:
  - specifico incentivo volumetrico e/o di destinazione da identificare nel rispetto della più rigorosa tutela delle matrici originarie;
  - specifica attribuzione di volumetria compensativa da realizzare in aree compatibili.

### ■ Il percorso delle case e ville rurali

E' un'occasione di studio per chi vuole risalire alle origini della casa contadina e del suo modo di porsi in relazione al territorio.

"Senza conoscere il passato non c'è speranza per il futuro".

Forse per questa ragione è in atto un forte interesse per il riuso del patrimonio rurale, anche se, a volte, inconsapevolmente, avviene con azioni discutibili.

Il percorso porta ad evidenziare i complessi rurali autentici, distinguendo per aree geografiche, le tipologie costruttive omogenee: la casa di pianura, quella appennini-

ca e quella di montagna. Si scoprirà che la differenza tipologica fra la casa di pianura a Solarolo e quella di montagna, a Casola Valsenio, è maggiore della distanza chilometrica.

Anche in questo caso il PSC, al fine della massima valorizzazione dei complessi rurali storici ed autenticamente conservati, indirizza i POC e i RUE ad individuare strumenti attivi di valorizzazione anche attraverso:

- predisposizione di un progetto tematico con finalità didattiche e turistiche (targhe informative ecc.);
- predisposizione di specifici incentivi per determinate tipologie di immobili, se associate ad azioni di interesse generale, ricettive e ricreative;
- attivazione di interventi di riqualificazione ambientale in luogo del pagamento di contributi di concessione.

### ■ Il percorso degli edifici religiosi extraurbani

Nel territorio rurale, dalla pianura alla montagna, le chiese storiche, i conventi, le pievi, i cimiteri, i complessi parrocchiali, le edicole e i pilastri votivi punteggiano la campagna e ne costituiscono dei punti di indubbio interesse, alimentato anche dalla amenità dei luoghi, in alcuni casi, o dalla ricchezza degli ambienti interni, in altri.

Sono, comunque, ulteriori punti di una rete insediativa rurale su cui convergono, in generale, le ragioni di insediamenti sparsi residenziali.

Le azioni da individuare nel POC e nel RUE possono essere analoghe a quelle delle case rurali di pregio storico.

### ■ Il percorso paesaggistico e ambientale

Se si deve identificare la connotazione più significativa dell'ambito faentino, questa, senza dubbio, è rappresentata dalla ricchezza e diversificazione paesaggistica e ambientale, con il suo apice nei territori di collina.

Un paesaggio in gran parte modellato dall'uomo nei secoli (con alcune aree di grande pregio naturalistico), che funge da collante per la valorizzazione, la messa in rete di tutte le eccellenze puntuali.

Ecco perché la rete paesaggistico-ambientale sovrasta, come importanza, le altre; in pratica ne assicura la sopravvivenza, ne mantiene la memoria, anche qualora, per cause passate, l'oggetto fisico non esista più.

Soprattutto, consente di mantenere la sostenibilità ambientale di un vasto territorio che, specialmente in pianura, è soggetto ad essere ulteriormente urbanizzato; questi ambienti, sono i polmoni verdi territoriali che coprono uniformemente le unità di paesaggio "della collina romagnola", "della Vena del Gesso" e "dell'alta collina romagnola", mentre interessano puntualmente l'unità della "centuriazione".

L'obiettivo è quello di incrementare un turismo sostenibile che si ramifichi in una molteplicità di nicchie attrattive.

In questa maglia paesaggistico-ambientale sono comprese: la viabilità panoramica e storica, i calanchi, i gessi, i boschi, i parchi rurali, gli alberi monumentali, i roccoli, le grandi vedute panoramiche, i canali, i mulini, le chiuse, le fornaci, le vecchie stazioni e i geotopi, che sottopongono all'attenzione pubblica le aree significative sotto l'aspetto geologico.

E' evidente che questo progetto tematico (paesaggio ed ambiente), da predisporre nel dettaglio all'interno del POC e del RUE, è strettamente connesso alla rete ecologica e ne garantisce, in un certo senso, l'interesse turistico e fruitivo.

L'attuazione di questa eccezionale azione potrà essere concretamente attivata con le stesse tecniche compensative previste per la rete ecologica (generalmente sovrapposta a questa specifica azione).

## ■ Il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia

Se gli altri temi sono volti ad attrarre un turismo più interessato alle varie fasi della storia e alla natura, in questo caso lo sguardo è rivolto ai luoghi delle attività del tempo libero, rappresentati da:

- centri termali e di benessere;
- esposizioni museali, sedi di eventi e attività, teatri storici;
- comprensori golfistici;
- sagre dei prodotti del territorio

Il territorio faentino è ampiamente interessato dalla presenza di queste strutture che rappresentano l'apice di un turismo teso al benessere e che si rivolge all'ambiente urbano e alla sua storia.

Turismo che entra in sinergia sia con i percorsi enogastronomici che valorizzano le particolarità e le esclusività di un territorio estremamente ricco nelle sue diversità geografiche e storiche, sia con le numerose sagre ed eventi cittadini che accentuano la piacevolezza e l'accoglienza di quest'area.

Il PSC indica, per i POC e i RUE le seguenti principali strategie, da associare a una serie di percorsi tematici aventi una finalità prevalentemente turistica:

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

Alcuni spunti, non esaustivi, possono essere, ad esempio:

- "La Strada del Sangiovese": interessa i Comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme e Castelbolognese ed interseca, in successione, le valli del Marzeno, del Lamone e del Senio, ai confini con la Romagna toscana (il versante romagnolo del Mugello), collegando il territorio attraverso numerose aziende e ristoranti che si occupano di degustazione e vendita di prodotti tipici come i DOC di Romagna (Albana, Sangiovese, Trebbiano, Cagnina e Pagadebit) e le DOC Colli di Faenza, oltre all'olio extravergine di oliva DOP di Brisighella, (Brisighello, Pieve Tho, Nobil Drupa).
- "La Corolla delle Ginestre": percorsi di trekking a cavallo, a piedi e in mountain bike. Si estende nei comuni di Casola Valsenio, Brisighella e Riolo Terme lungo itinerari che permettono di cogliere appieno la ricchezza dell'ambiente e il patrimonio storico e architettonico di questi luoghi;
- "La strada della Lavanda": strada che taglia trasversalmente, all'altezza di Casola Valsenio, la vallata del Senio, congiungendo Zattaglia (nella valle del Sintria), Casola Valsenio e Fontanelice. Lungo il percorso sono state realizzate numerose aiuole costituite dall'essenza che dà il nome alla strada.
- "Il Giardino delle Erbe": situato nei pressi di Casola Valsenio. E' un giardino botanico creato con l'obiettivo di conservare e coltivare piante di interesse medicinale e aromatico; svolge un'importante funzione didattica e divulgativa, garantendo la conservazione di oltre 400 specie di erbe officinali ed aromatiche, autoctone e non. Oggi, il Giardino delle Erbe occupa quattro ettari di terreno ed è una mostra



permanente di piante aromatiche, medicinali, da essenza, da cosmesi e mellifere.

- “Il museo a cielo aperto dell'ulivo”: percorso didattico sulla coltura dell'ulivo nel territorio brisighellese.

## 4. Indirizzi per POC e RUE

La Legge Regionale 20/2000 e il PTCP della Provincia di Ravenna, nel delineare in maniera precisa i livelli di pianificazione, rimandano al POC e al RUE una serie di approfondimenti e progettualità che è qui necessario evidenziare.

La predisposizione di questi criteri omogenei, non può che nascere dall'esame congiunto del Quadro Conoscitivo e della Valsat e prendere forma dalla lettura integrata delle eccellenze, delle criticità e degli scenari di progetto.

### 4.1 Sistema insediativo storico

L'aspetto decisamente più importante ed innovativo, che accomuna tutti gli ambiti storici, oltre, ovviamente, la conferma di rigorosi criteri conservativi, è quello relativo all'aumento dell'efficienza energetica degli edifici; argomento quanto mai delicato, in quanto si tratta di ambiti o edifici che rappresentano il patrimonio storico del nostro territorio, per cui è necessario che il PSC preveda categorie e regole generali di intervento e che il RUE disciplini nel dettaglio gli interventi, secondo quanto delineato nel capitolo 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile" con particolare riguardo alla parte "centri storici e complessi di valore".

#### centri storici

Gli indirizzi per il RUE, per disciplinare gli interventi diretti, sono contenuti al punto 3.2 della presente Relazione Illustrativa.

Un ulteriore indirizzo generale, al fine di esaltare le potenzialità dei centri storici con le varie componenti urbanistiche, edilizie ed economiche, è quello della redazione di coerenti Piani Strategici, dal forte contenuto progettuale e innovativo.

#### infrastrutture storiche

Gli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio sono sottoposti a conservazione con riferimento al contenuto del Quadro Conoscitivo.

Il RUE deve ricomprendere questi elementi nelle reti territoriali di cui al punto 3.3; la valorizzazione di siti puntuali o specifici tematismi può essere attivata con le tecniche compensative descritte per la costruzione della rete ecologica (ovviamente adottate e rielaborate per il contesto specifico).

#### edifici di valore storico-architettonico culturale e testimoniale

Il PSC, negli elaborati di tutela degli elementi storici e archeologici, ed in sintonia con il Quadro Conoscitivo individua e realizza un'apposita scheda degli edifici che rientrano fra quelli di interesse storico-architettonico (grande valore) ed effettua una prima ricognizione di quelli di interesse culturale e testimoniale, definendo gli interventi ammissibili.

Come indirizzo generale, da indicare nel RUE, sono ricompresi, presuntivamente, fra quelli di valore, tutti gli edifici costruiti prima del secondo conflitto mondiale (ante 1945): tale disposizione è volta a incentivare il massimo recupero dell'esistente. Inoltre, il concetto di norma presuntiva, in alternativa a quella prescrittiva, consente di valutare concretamente l'intervento al momento del permesso di costruire, sulla base di analisi storico-critiche di dettaglio.

Il RUE dovrà indicare, con riferimento alle specifiche tipologie, gli interventi di recupero, le tecniche, i materiali da usare e le destinazioni d'uso compatibili con la struttura esistente e il contesto ambientale.

Per gli edifici di particolare valore potranno essere individuati incentivi o compensazioni per favorirne il recupero in associazione ad azioni di interesse generale.

Le tavole di PSC evidenziano, inoltre, gli edifici del secondo '900 di valore e pregio storico-architettonico, appositamente segnalati dall'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali (IBCN) dell'Emilia Romagna. Sarà impegno del RUE rispondere a tale sollecitazione individuando strumenti o indirizzi urbanistici di tutela adeguati per la salvaguardia di questo recente patrimonio

#### ■ Le tipologie edilizie rurali più ricorrenti nell'ambito faentino

Se gli edifici di interesse storico-architettonico che rientrano nella tipologia di ville e strutture simili sono di agevole identificazione, per quanto concerne il patrimonio rurale sparso di valore culturale e testimoniale, che rappresenta l'essenza stessa della nostra campagna, è necessario ribadire due indirizzi:

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

A tal fine, proprio per individuare solamente le macrotipologie, senza scendere nella ricognizione di soluzioni distributive che non possono ascriversi ad un modello diffuso, si è tenuto conto della sempre attuale ricerca di Lucio Gambi raccolta nel libro "La casa rurale nelle Romagna" edito nel 1950.

Sarà il RUE ad approfondire lo studio della casa rurale al fine di orientare, non solo il recupero, ma anche la divulgazione con un percorso tematico che porti a scoprire e a conoscere dal vero le origini degli insediamenti rurali.

## 4.2 Territorio urbano

Il territorio urbano è costituito dalle zone già urbanizzate e coincide sostanzialmente con i centri urbani.

A prescindere dagli ambiti (prevalentemente omogenei) in cui viene suddiviso il territorio urbano, si individuano alcune politiche da attivare, decisamente più importanti delle altre, fra cui quella dell'aumento dell'efficienza energetica e della riduzione di CO<sub>2</sub> dei centri urbani.

L'obiettivo è quello di diminuire la criticità segnalata al punto 2.2 (I quartieri esistenti ad alto consumo energetico) seguendo le strategie e le tecniche di cui al cap. 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile", con particolare riguardo alla parte della "Ri-conversione quartieri esistenti" e "Trasformazione edifici esistenti".

Fra le altre politiche, da programmare nel dettaglio, in relazione allo stato dei luoghi, si evidenziano:

- definire le modalità per acquisire ed ampliare le pertinenze stradali, dal momento che, in alcuni quartieri del passato, sono assenti spazi per la mobilità ciclabile e pedonale. L'obiettivo, quindi, è realizzare marciapiedi, piste ciclabili, alberature e spazi per la sosta;
- favorire l'integrazione di attività compatibili.

Tali indirizzi dovranno essere recepiti nel RUE, unitamente a quelli derivanti dalle specificità dei singoli ambiti.

Attraverso il sistema degli incentivi è necessario ottenere risultati e prestazioni aggiuntive rispetto a quelli della vigente legislazione in materia.

Il RUE dovrà, inoltre, valorizzare, attraverso opportuni incentivi, gli assi commerciali che il PSC individua tra quelli di valore strategico.

Gli ambiti del territorio urbanizzato sono le parti della città consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale, mista o specializzata, cresciute per addizioni puntuali.

Il PSC ne promuove il miglioramento e la qualificazione mediante interventi ed opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per la mobilità, i servizi, l'ambiente) e ad aumentare le prestazioni esistenti in termini di accessibilità e fruibilità degli spazi.

All'interno della città consolidata, il PSC individua, sostanzialmente, tre tipologie di ambiti, con caratteristiche sufficientemente omogenee.

Nello specifico, sono grandi ambiti in cui vige il concetto della prevalenza funzionale, rinviando al RUE ogni valutazione ulteriore per apprezzare le diverse specificità territoriali; il RUE individua inoltre, all'interno degli ambiti urbani consolidati, le aree di maggiore dimensione, anche parzialmente edificate, che è necessario densificare.

### **Ambiti urbani consolidati - prevalentemente residenziali**

Sono rappresentati, sostanzialmente, dal tessuto edilizio, sorto nel secolo scorso, che si appoggia al centro storico e si allunga fino alla periferia.

In questi ambiti consolidati va favorita la densificazione (in ampliamento o di completamento), per risolvere in sito anche le esigenze dovute all'evoluzione e alle aspettative dei nuclei familiari.

Questa densificazione, da associare ad una rivisitazione del tema delle distanze, è uno stimolo ulteriore, anche attraverso tecniche incentivanti, per aumentare l'efficienza energetica degli immobili, per rendere più vivibili i quartieri con l'inserimento di funzioni di interesse generale, eventualmente acquisendo pertinenze stradali e piccoli spazi per la sosta.

All'interno degli ambiti urbani consolidati, il PSC individua inoltre gli *Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*.

Tali ambiti sono distinti in *Ambiti di marcata conservazione*, che rispondono ai tessuti omogenei di pregio storico-testimoniale caratterizzati da un'elevata qualità urbanistica ed edilizia, e ai grandi spazi a verde privato e in *Ambiti di parziale conservazione*, in quanto frutto di interventi urbanistici unitari più recenti.

In questo secondo caso, nel rispetto dell'impronta del quartiere, potranno essere valutati interventi edilizi di riordino e modeste nuove inserzioni che non alterino la fisionomia e l'organizzazione complessiva dell'area.

### **Ambiti produttivi comunali - caratterizzati da attività a prevalenza economica**

Si tratta di grandi aree prevalentemente occupate da attività (molteplici e con diversa consistenza) a valenza economica, fra cui:

- attività produttive di medio/piccolo livello con uffici e residenze;
- attività di servizio quali bar, ristoranti, foresterie, piccoli alberghi, palestre, ambulatori, banche e uffici;
- attività commerciali al dettaglio;
- depositi e attività commerciali all'ingrosso;
- residenze a gruppi incuneate nella zona;
- piccole attività pubbliche.

Queste aree sono collocate a ridosso del consolidato residenziale e, in genere, corrispondono alle vecchie zone produttive degli anni '70/'80 (la più ampia è quella di Faenza in direzione Castel Bolognese), con tutte le criticità che si stanno amplificando, anche in confronto alle aree produttive di recente costruzione. Si evidenziano in particolare, in queste aree:

- un'immagine architettonica scadente che non favorisce inserimenti qualificati di attività;

- a carenza di aree a verde pubblico;
- la carenza di attività pubbliche o di interesse generale;
- pertinenze viarie inesistenti per assenza di spazio ai bordi della strada;
- degrado visivo e ambientale per quanto concerne gli assi viari (assenze di alberature, assenza di definizione degli spazi, ecc.);
- sottoutilizzo dei lotti produttivi in cui iniziano a comparire capannoni (o loro parti) non utilizzati;
- aree produttive (quelle più vecchie) a bassissima efficienza energetica.

Queste criticità vanno risolte con adeguati progetti di trasformazione (da sostenere e promuovere anche con tecniche incentivanti), per favorire ed aumentare integrazioni di attività, servizi pubblici e adeguamenti della viabilità.

In una parte di questi ambiti si prefigura un'evoluzione delle attività, che può condurre a trasformazioni, comunque prevalentemente produttive, ma anche una parziale direzione verso piccoli insediamenti residenziali di edilizia sostenibile, (appartamenti per lavoratori, ad esempio) che consentono di recuperare anche le carenze di spazi collettivi (aree verdi, spazi di aggregazione, ecc.) ed accelerare l'efficienza energetica del quartiere.

E' evidente che le attività produttive in essere vengono tutelate, assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento.

All'interno degli ambiti produttivi comunali, Il PSC individua inoltre un "ambito produttivo comunale da riqualificare" coincidente con la zona produttiva consolidata a ovest del centro urbano di Faenza.

### **Ambiti produttivi sovracomunali – specializzati per attività produttive**

Si tratta di aree, generalmente comprese in ambiti di rilievo sovracomunale, in cui sono concentrate le attività economiche, prevalentemente produttive.

L'eventuale evoluzione di questi ambiti viene orientata ancora verso attività produttive, nella direzione di insediamenti sostenibili. Gli ambiti produttivi di particolare impatto visivo vengono mitigati, anche con azioni perequative, al fine di renderli compatibili con il contesto paesaggistico.

Il territorio urbanizzabile comprende: "ambiti per nuovi insediamenti - di nuova previsione", ossia le parti di città oggetto di trasformazione intensiva per nuova urbanizzazione messe in gioco dal PSC e gli "ambiti per nuovi insediamenti – già pianificati", previsti e non attuati dal PRG vigente.

Gli ambiti per nuovi insediamenti previsti dal PSC sono individuati, di norma, in adiacenza al centro edificato e, a seconda della loro posizione geografica, la presenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili viene orientata in maniera differenziata, con adeguati livelli prestazionali.

La qualità urbana attesa in questi ambiti, che dovrà essere approfondita nel POC, è desumibile nel punto 3.1 del presente documento "lo spazio urbanizzabile".

Gli ambiti per nuovi insediamenti, già compresi nei PRG vigenti, mantengono sostanzialmente gli indici e parametri già attribuiti; le prestazioni ambientali potranno, però, essere ricondotte nella direzione stabilita al cap. 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile" nella parte "nuovi quartieri" e "nuovi edifici". Queste aree, già comprese in precedenti PRG, ma non ancora trasformate, mantengono la loro potenzialità edificatoria, della quale il PSC ha tenuto conto. Si prefigurano due indirizzi:

1. le aree poste all'interno dell'ambito urbano consolidato di minori dimensioni (territorio totalmente o parzialmente edificato con continuità) vengono disciplinate

dal RUE e sono soggette ad intervento diretto;

2. le aree di grandi dimensioni sono selezionate fra quelle di possibile inserimento nel POC, per una loro attuazione nell'arco temporale di cinque anni. Queste aree sono soggette a PUA (Piano urbanistico attuativo) a meno che il POC (o lo strumento vigente) non abbia già disciplinato le principali caratteristiche della trasformazione; in questo caso, saranno soggette a strumenti di immediata efficacia (Schema di inquadramento operativo, Progetto unitario, Permesso di costruire). Fino all'approvazione di POC e RUE, tutte le aree (o schede) derivanti dalla pianificazione vigente possono essere liberamente attuate, fatto salvo l'eventuale contrasto con azioni strutturali (in genere infrastrutture) del PSC; in questo caso è necessario, in sede di istruttoria, adottare le correzioni opportune per non compromettere le scelte strategiche del PSC.

*Gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale* sono caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e dalla limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

La qualità urbana attesa è quella del punto 3.1 del presente documento "Lo spazio urbanizzabile". Fatto salvo quanto già previsto allo stesso Cap. 3.1, circa le tipologie di attività produttive negli "ambiti produttivi sovracomunali", questi devono assumere i caratteri propri delle *aree ecologicamente attrezzate* (ai sensi dell'art. A14 dell'allegato alla Legge 20/2000 e dell'art. 8.3 del PTCP), nei seguenti casi:

- nuove aree produttive di rilievo sovracomunale introdotte dal PSC;
- aree di grandi dimensioni all'esterno del territorio urbanizzato sulle quali non sia già stato approvato un Piano Urbanistico attuativo (Subcomparto 1-2 area Caste-Inuovo).

Le prestazioni ambientali vanno indirizzate secondo quanto stabilito al cap. 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile".

#### indirizzi per la formazione dei POC

E' necessario precisare che, nel PSC, sono individuati, di norma, ambiti per potenziali nuovi insediamenti con un' estensione di area maggiore di quella necessaria alla realizzazione del dimensionamento massimo previsto; per questa ragione le perimetrazioni non danno luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi (totalmente o parzialmente) attraverso il POC, nella misura e secondo tempi legati alle esigenze di sviluppo urbano, sulla base di eventuali procedure concorrenziali e della stipula di accordi.

Molto concretamente si evidenziano aspetti e procedure su cosa significhi avere un'area ricompresa all'interno di un nuovo ambito:

1. l'ambito rappresenta unicamente una possibile direzione per la edificazione, non assicura alcuna certezza edificatoria e non dà diritto alla stessa;
2. il perimetro degli ambiti è indicativo, in quanto sarà il POC a delimitare le aree per l'edificazione e alle quali applicare, a seconda dei casi, la perequazione o gli accordi, in conformità alle densità stabilite;
3. dall'ambito, come indicato nel PSC, possono essere stralciate le aree edificate, gli immobili, le aree pertinentziali, le aree già disciplinate dai precedenti PRG, le aree marginali e quelle non strettamente necessarie ad una razionale progettazione dell'ambito;
4. la scelta delle aree da ricomprendere nel POC è effettuata sulla base dei seguenti criteri:
  - obiettivi di interesse generale perseguiti dal Comune;
  - adiacenza al centro urbano tanto da garantire la continuità;
  - corretto sfruttamento delle densità edilizie per evitare lo spreco di terreno agricolo;

- dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità;
- disponibilità ad accogliere volumi incompatibili presenti nelle zone agricole;
- disponibilità dei proprietari ad attuare trasformazioni, mediante idonee garanzie.

#### il rango dei centri abitati

Nell'ambito dei Comuni si individuano, oltre i sei centri principali, che sono il naturale punto di convergenza dell'intero territorio comunale per la presenza dei servizi ivi insediati, anche i centri, per così dire, strutturati, che discendono dalla pianificazione storica e dal grado di aggregazione e di servizi ivi compresi. E' evidente che alcuni centri rappresentano veri e propri paesi (ad esempio Granarolo, Reda, Fognano) e vengono classificati di 1° livello per la presenza di tutti i principali servizi pubblici; altri invece sono costituiti da addensamenti urbani che non rappresentano un vero e proprio centro di attrazione, per la carenza di specifiche e puntuali attrezzature pubbliche.

Centri principali (capoluogo)	Centri strutturati di 1° livello	Centri strutturati di 2° livello
<b>Brisighella</b>	Fognano	Casale
		Castellina
		Marzeno
		San Cassiano
		San Martino in Gattara
		Strada Casale
		Villa S.Giorgio in Vezzano
		Zattaglia
<b>Casola Valsenio</b>		Zattaglia
<b>Castel Bolognese</b>		
<b>Faenza</b>	Granarolo Reda	Celle
		Mezzeno
		Errano
		Marzeno
		Oriolo – S.Mamante
		Pettinara (Borgo Tuliero)
		Pieve Cesato
		Pieve Ponte
		Prada
		Santa Lucia
<b>Riolo Terme</b>		Borgo Rivola
		Cuffiano
		Isola
<b>Solarolo</b>		

#### agglomerati residenziali in ambito extraurbano

Un'ulteriore possibilità che si vuole assicurare negli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" individuati nel PSC, è quella di poter valutare nel RUE l'edificabilità di piccoli intervalli ineditati, nell'ottica di densificare e razionalizzare.

Nelle aree strettamente adiacenti agli agglomerati residenziali in ambito extraurbano sarà inoltre possibile, ad esempio per risolvere puntuali situazioni di criticità, collocare servizi pubblici (che non necessitano di volume) quali parcheggi, verde ecc...al servizio dell'insediamento.

Esistono, inoltre, diversi agglomerati residenziali di modeste dimensioni, collocati in ambito rurale, sprovvisti anche dei servizi minimi, che i vari P.R.G. hanno trattato con specifiche soluzioni normative, tese a favorirne la conservazione, in quanto considerati presidi caratterizzanti il tessuto insediativo di rango minore.

### 4.3 Territorio rurale

Il territorio rurale, a livello di indirizzo generale, viene articolato come descritto al capitolo 3.1 (lo spazio rurale), assumendone anche i relativi obiettivi spaziali.

Nei RUE si deve tenere conto della pianificazione storica dei precedenti PRG, che hanno disciplinato le aree di maggior valore ambientale presenti nel territorio rurale; andranno così apprezzati e riproposti, per ogni realtà comunale, quei caratteri distintivi del territorio che ci vengono consegnati dai precedenti PRG, mantenendo, così, intatte le eccellenze che caratterizzano lo spazio aperto.

Le strategie principali possono essere ricondotte a tre argomenti:

#### 1. Il patrimonio rurale non connesso con l'agricoltura

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

L'aspetto più controverso è relativo al fatto che i vecchi complessi rurali, nelle zone più prossime ai centri, entrano in un mercato immobiliare anomalo, in quanto:

- gli abitanti che vi si insediano sono proiettati verso la città, sia come abitudini di vita, sia come modello spaziale;
- le famiglie che vanno ad abitare nelle case sparse incrementano i disagi ambientali, per una maggior mobilità, assenza di urbanizzazioni, (fognature, depuratori, ecc.) costi di servizi pubblici (scuolabus, ecc.);
- l'esigenza di utilizzare tutto lo spazio interno per usi abitativi comporta l'assenza di servizi (garage, lavanderie, ripostigli) che vengono ricavati all'esterno in modo precario e conflittuale sia con i vicini, che con l'edificio.

In sintesi, il "condominio rurale", a queste condizioni insediative, evidenzia solo gli aspetti negativi sia del vivere in campagna (continui e costosi spostamenti) che del vivere in città (rapporti conflittuali condominiali); si pensi, ad esempio, alla gestione delle attività dei figli (scuola, attività varie) e all'isolamento della popolazione anziana lontana dai servizi; in pratica, è una negazione della campagna, che emerge nei suoi aspetti peggiori, dopo un iniziale periodo di ambientamento. Se questi sono i problemi da affrontare, è evidente, però, che va perseguito con ogni mezzo il corretto recupero del patrimonio rurale, in quanto, proprio con le sue connotazioni, costituisce un' eccellenza e una ricchezza, specialmente per i Comuni della collina.

**criteri per un corretto recupero  
dei complessi rurali:  
indirizzi e norme per il RUE**

L'obiettivo è quello di evitare che il recupero dei complessi determini la creazione di "super condomini rurali", che rappresentano un aspetto anomalo del vivere in campagna.

Per queste ragioni, l'intervento deve essere rispettoso dello spazio rurale, nell'accezione più completa del termine, e proporre a livello di mercato edilizio una tipologia che non è possibile realizzare in città.

I criteri da prevedere e sviluppare nel RUE, integrati con il contenuto dell'Allegato A del Verbale Conclusivo della Conferenza di Pianificazione (p.to 1.3 osservazione n.15 - Regione Emilia Romagna) sono:

- il recupero, con interventi di restauro e risanamento, deve salvaguardare gli spazi significativi dell'immobile (stalle, portici ecc.);



- i proservizi (edifici di servizio di piccole dimensioni quali forni, porcili ecc.) non possono essere trasformati ad uso abitativo;
- in relazione alla tipologia della casa rurale faentina (edificio abitativo, fienile, proservizi) è necessario prospettare una superficie minima per appartamento;
- sono da prevedere una quota di servizi (garage, cantina, ripostigli) indicativamente pari ad almeno il 20-25% dell'appartamento;
- gli interventi di recupero che comportano la presenza di più unità immobiliari devono essere subordinati all'esistenza di dotazioni minime di infrastrutture e servizi (allacciamenti rete idrica, linea elettrica, allacciamento rete fognaria o sistema di dispersione adeguato, rete telefonica oltre alla manutenzione della rete idraulica ricevente adiacente all'intervento) da realizzare a cura della proprietà e da dettagliare con idonei atti;
- la conservazione spaziale degli edifici e delle corti deve essere garantita evitando l'installazione di strutture precarie;
- la demolizione di manufatti edilizi isolati, incompatibili con lo spazio rurale, deve essere effettuata anche mediante tecniche perequative.

I principi a cui si attiene il RUE, nel rispetto della legislazione sovraordinata, sono:

- a. per gli edifici con *originaria funzione abitativa* sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale. L'uso compatibile esclude, in linea generale, la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (o con la necessità di avere depositi all'esterno), da generare nuova infrastrutturazione del territorio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti solo per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare. In questo caso l'unità immobiliare esistente deve essere inadeguata per un alloggio moderno, e l'edificio non deve essere compreso fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale (art. 10.5 PTCP).
- b. per gli edifici con *originaria funzione diversa da quella abitativa* sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi congrui con il contesto ambientale. L'uso compatibile, esclude in linea generale, la possibilità di insediamento di nuove attività con dimensioni tali (o con la necessità di avere depositi all'esterno) da generare nuove infrastrutture del territorio; mentre sono, in generale, riconfermati il consolidamento e la riorganizzazione delle attività esistenti compatibili, presenti nel territorio rurale. Per gli edifici compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale, è ammesso il recupero ai fini residenziali, attraverso interventi di restauro conservativo che mantengano intatte le caratteristiche dell'immobile tutelato.

Le possibilità di adeguamento, anche con modesto ampliamento della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione nel territorio rurale, quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale. Tali interventi vanno subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle attività stesse.

Per tutti gli interventi di recupero sopra evidenziati (con esclusione di tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi, il cui recupero non è ammesso) è necessario verificare l'esistenza delle dotazioni minime di infrastrutture e di servizi, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale (in particolare urbanizzazioni e mobilità).

Per quanto riguarda gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico-culturale o testimoniale (in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente), in caso di dismissione devono essere favoriti, in primo luogo, il riuso, ancora per funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili, in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e, in secondo luogo, la demolizione senza ricostruzione. In particolare, è necessario, specialmente nella collina, mantenere la struttura economica delle piccole attività sparse (allevamenti ecc.) evitando di generare aspettative di riconversione, che vanno limitate a casi particolarissimi. Nel caso di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico, ambientale o storico, o di particolare fragilità, qualora la permanenza dell'immobile abbia un impatto negativo sulla qualità del contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, va favorita la demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale concessione di contropartite di natura edilizia, per favorirne la demolizione, ovvero diritti edificatori (perequazione), è prevista dai Comuni in rapporto ad una frazione modesta della superficie edificata da demolire. La superficie, così definita, va trasferita in ambito urbano.

Fatti salvi gli accordi, le regole e gli indirizzi precedentemente adottati, la SU da trasferire, è compresa in una oscillazione, da formalizzare con accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, da valutare in relazione ai seguenti criteri:

- entità della demolizione e bonifica del sito;
- luogo in cui viene trasferita la superficie e relative modalità di accoglienza;
- proprietà dell'area bonificata (privata, pubblica, di uso pubblico);
- uso finale dell'area bonificata (agricolo, dotazione ecologica/ambientale).

In generale, il RUE subordina gli interventi di recupero (ristrutturazione, ampliamento, aumento di carico urbanistico e/o unità immobiliari, ecc.) al rispetto dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale:

- dotazioni ecologiche e ambientali
- smaltimento e depurazione dei reflui
- gestione dei rifiuti
- uso razionale delle risorse idriche
- clima acustico
- inquinamento elettromagnetico
- ottimizzazione energetica
- qualità dell'aria
- qualità dei suoli

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

- a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è, comunque, precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto alla Conservatoria.

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

In luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 legge 10/77, il RUE definisce le opere e le azioni di tutela e riqualificazione ambientale dell'area, da realizzare.

## **2. I principali interventi per le aziende agricole**

Le aziende agricole, tanto negli ambiti di rilievo paesaggistico, quanto in quelli ad alta vocazione produttiva agricola, contribuiscono ad elevare la qualità dell'intero territorio, accentuandone l'identità e contribuendo ad esaltare le eccellenze.

La presente relazione definisce già, nei capitoli precedenti, le principali azioni che interessano lo spazio rurale e che riguardano, in primis, le aziende agricole.

In particolare, sono da considerare come compatibili, salvaguardando le componenti ambientali e paesaggistiche, gli interventi di valorizzazione energetica (biomasse, fotovoltaico ecc.), con riferimento alla vigente legislazione.

La disciplina del territorio rurale, per quanto concerne le aziende agricole, è già contenuta nella L.R. 20/2000 e nel PTCP della Provincia di Ravenna; in sintesi:

- il soddisfacimento delle esigenze abitative degli imprenditori agricoli avviene essenzialmente attraverso il riuso e l'adeguamento degli edifici esistenti;
- l'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali agricoli (foresterie), è consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente (il progetto, a livello distributivo, non deve identificare appartamenti autonomi ed una convenzione trascritta deve escludere una vendita a un uso distinto dall'azienda e includere anche il divieto di frazionarsi in un condominio).

Inoltre, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono ammessi, ai sensi dell'art. A19 della L.R. 20/2000:

- a. gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- b. gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
- c. la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non possano essere soddisfatti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione le eventuali nuove edificazioni devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico gli interventi edilizi devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, mentre la nuova edificazione potrà riguardare esclusivamente le aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR (art. 7 PTCP).

Il RUE dovrà mettere in atto, oltre a quanto stabilito dai punti precedenti, apposite tecniche e strumenti puntuali e di controllo per evitare il frazionamento di aziende agricole esclusivamente finalizzato alla realizzazione di un edificio abitativo; a tal fine, è necessario che venga sempre realizzato un vero e proprio centro rurale

idoneo ad ospitare, sia la casa di abitazione (che dovrà riprendere le tipologie rurali), che gli edifici aziendali e i proservizi, organizzati in una corte. Inoltre, il RUE, in relazione ai nuovi fenomeni di accorpamento delle unità poderali, potrà valutare l'ipotesi di una perequazione (spostamento e accorpamento, anche tra comuni diversi, di indici relativi a precise attività produttive agricole per territori aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche) che vada incontro alle moderne esigenze delle aziende agricole, senza favorire però artificiose dismissioni di fabbricati rurali che si porrebbero in contraddizione con la prioritaria volontà di sviluppo dell'agricoltura.

### 3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

Le molteplici attività puntuali, sparsi nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE, quindi, dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.

#### attività compatibili con il territorio rurale

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni:

- opere di urbanizzazione;
- infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche;
- impianti di distribuzione di carburante e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, nei limiti e alle condizioni che saranno stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
- allevamenti zootecnici industriali e attività produttive connesse all'agricoltura;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività vivaistiche e relativi spazi commerciali;
- attività connesse con il "turismo rurale", così come disciplinate dalla L.R. 28 giugno 1994 n. 26, e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross, autocross e simili; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni circoscritte del territorio in relazione alle caratteristiche specifiche delle Unità di Paesaggio, alla fragilità idrogeologica e alle necessarie aree di rispetto degli elementi naturali o storico-ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare, o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
- attività per la vendita di prodotti tipici, fattorie didattiche e spazi complementari;
- bacini di laminazione per favorire il convogliamento delle acque provenienti da più ambiti in grandi spazi rurali da allagare, che prevedano, al tempo stesso, la presenza permanente di una quota di acqua ad uso irriguo e/o ricreativo, e

altri bacini irrigui;

- In conformità e nel rispetto delle previsioni del PTCP, in territorio rurale si ammette preferenzialmente la produzione e la cessione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche come attività agricole connesse all'agricoltura ordinariamente esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati; tali impianti di norma non devono superare le soglie di seguito specificate:
  - 4,5 MWe per gli impianti ad energia idroelettrica;
  - 3 MWe per gli impianti ad energia eolica;
  - 1 MWe per gli impianti alimentati da biomasse;
  - 1,5 MWe per tutti gli altri tipo di impianto.

## 4.4 Dotazioni territoriali

Le carte di PSC individuano le principali dotazioni territoriali comunali e sovracomunali. Occorre, in questo contesto, tenere conto del "peso" che la realizzazione delle diverse dotazioni territoriali ha comportato e comporta per gli insediamenti preesistenti, prevedendo interventi di mitigazione e "risarcimenti" urbanistici.

Tutti i sei comuni hanno già una dotazione di servizi pubblici, strutturata ed ampiamente soddisfacente. Le dotazioni territoriali vengono suddivise in 3 ambiti:

compensazioni per i privati

Le dotazioni territoriali, in aree di proprietà privata, individuate nelle tavole degli aspetti strutturanti del PSC, possono essere oggetto di altra destinazione, anche cessando di costituire dotazione territoriale, qualora il POC, il RUE o un altro strumento di pianificazione disciplinino diversamente l'area sulla base di nuove esigenze.

dotazioni territoriali in proprietà privata

### ■ Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

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

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

Gli indirizzi inerenti le caratteristiche prestazionali a cui devono assolvere le urbanizzazioni di cui al punto f), da approfondire nel POC e ad eccezione delle strade con caratteristiche di corte urbana, o a senso unico, sono:

- la viabilità residenziale deve avere una larghezza minima di 6,50 mt mentre quella pertinenziale ad attività economiche di almeno 7,50 mt;
- ai lati della viabilità vanno sempre previsti due spazi ciclo/pedonali di cui uno di almeno 1,50 mt (marciapiede) e l'altro di almeno 2,50 mt. (pista ciclabile);
- le corsie riservate alle auto vanno separate, per ragioni di sicurezza, dai percorsi

ciclopedonali con aiuole alberate di larghezza minima pari a 1,75 mt.. E' prevista, per ogni ordine di viabilità, la doppia alberatura stradale; conseguentemente, gli spazi pertinenziali alla viabilità, in generale, dovranno avere una dimensione minima pari a 7,50 mt., oltre ai parcheggi;

- i parcheggi pubblici (auto, moto, bici, slarghi, ecc.) al diretto servizio dell'insediamento vanno quantificati, a seconda delle esigenze dell'ambito, fra i 3 e i 5 mq ogni 100 mq/SUL.

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

### ■ Attrezzature e spazi collettivi

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano, in particolare:

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

Sono stabilite le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti o previsti dalla pianificazione comunale:

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

Le attrezzature e gli spazi collettivi rappresentano i cosiddetti standard urbanistici che vengono verificati a livello di singolo comune (a Faenza per quartieri) con una dotazione/obiettivo minima di 30 mq/abitante.

I 6 comuni dell'Ambito faentino presentano una dotazione di aree e servizi pubblici rilevante che va ben oltre i minimi richiesti dalla legge urbanistica regionale.

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

#### Standard minimi regionali di quartiere

Verde	16 mq/ab
Parcheggio	4 mq/ab
Istruzione primaria	6 mq
Servizi civici	2,8 mq/ab
Servizi religiosi	1,2 mq/ab
Totale	30 mq/ab

#### Standard minimi nazionali per attrezzature pubbliche di interesse generale

Verde	15 mq/ab
Istruzione secondaria	1,5 mq/ab
Sanità	1 mq/ab
Totale	17,5 mq/ab

#### Standard minimi nazionali di quartiere

Verde	9 mq/ab
Parcheggio	2,5 mq/ab
Istruzione	4,5 mq/ab
Servizi civici	2 mq/ab
Totale	18 mq/ab

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

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

FAENZA	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici (mq/ab)	Istruzione (mq/ab)	Religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Faenza città	39.410	14,3	8	3,4	5,3	1,1	32,1
Granarolo	1.160	11,3	7,6	0,00	13,3	0,00	32,2
Reda	783	26,2	17,0	1,7	22,7	12,3	79,9
<b>TOTALE</b>	<b>57.207</b>	<b>16,4</b>	<b>6,5</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>	<b>5</b>	<b>34,7</b>

BRISIGHELLA	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici, istruzione e religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Capoluogo	2.668	27,1	10,2	11,4	48,7
Fognano	1.218	15,8	3,1	18,5	37,4
<b>TOTALE</b>	<b>7.682</b>	<b>13,3</b>	<b>4,8</b>	<b>21,4</b>	<b>39,5</b>

CASOLA VALSENI	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici, istruzione e religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Capoluogo	1.842	44,7	8,6	15,5	68,8
<b>TOTALE</b>	<b>2.791</b>	<b>50,5</b>	<b>8,7</b>	<b>12,6</b>	<b>71,8</b>

CASTEL BOLOGNESE	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici, istruzione e religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Capoluogo	7.250	22,1	5,2	9,8	37,1
<b>TOTALE</b>	<b>9.025</b>	<b>21,4</b>	<b>5,6</b>	<b>8,9</b>	<b>35,9</b>

RIOLO TERME	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici, istruzione e religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Capoluogo	3.980	52,0	7,5	18,4	77,9
<b>TOTALE</b>	<b>5.556</b>	<b>48,9</b>	<b>10,9</b>	<b>16,9</b>	<b>76,7</b>

SOLAROLO	Popolazione presente	Verde (mq/ab)	Parcheggi pubblici (mq/ab)	Servizi civici, istruzione e religione (mq/ab)	Totale (mq/ab)
Capoluogo	2.240	54,4	9,40	18,0	81,8
<b>TOTALE</b>	<b>4.309</b>	<b>28,3</b>	<b>4,9</b>	<b>12,5</b>	<b>45,7</b>

**Standard minimi regionali  
per gli insediamenti produttivi:**  
15% della superficie complessiva

**Standard minimi legge nazionale  
per attrezzature pubbliche  
di interesse nazionale**

Verde	15 mq/ab
Istruzione superiore	1,5 mq/ab
Sanità	1 mq/ab
Totale	17,5 mq/ab

#### Gli insediamenti produttivi di Faenza

Insediamenti produttivi	% aree per servizi su Sup. Territoriale Tot
Faenza Naviglio	16,3
Faenza ovest	4,3

#### Servizi pubblici di rilievo sovracomunale

Popolazione Ambito faentino (31/12/2006)	84.867 ab.
Parchi pubblici	16,7 mq/ab.
Istruzione superiore	2,1 mq/ab.
Sanità	1,6 mq/ab.
<b>TOTALE</b>	<b>20,4 mq/ab</b>

#### ■ Dotazioni ecologiche ed ambientali

Sono costituite dall'insieme degli spazi (da definire nel RUE), delle opere e degli interventi per migliorare la qualità dell'ambiente urbano, da perseguire anche con il ricorso ad incentivi.

Le componenti di più immediata comprensione e concretezza sono:

- per la componente acqua: ridurre i consumi, conservare l'acqua, riutilizzarla;
- per la componente aria: migliorare la qualità dell'aria facendo ricorso anche alla vegetazione (tetti e pareti verdi, filtri arborei);
- per la componente suolo: aumentare il livello di permeabilità dei suoli;
- per la componente rifiuti: aumentare la raccolta differenziata;
- per la componente rumore: ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici;
- per la componente mobilità: aumentare e connettere con continuità i collegamenti ciclabili e creare parcheggi esterni alle zone centrali dei quartieri;
- per la componente energia: aumentare l'uso delle energie rinnovabili ed elevare l'efficienza energetica;
- per la componente elettromagnetica: interrare le linee elettriche ad alta tensione;
- per la componente ambiente: connettere il verde urbano facendogli assumere la funzione di rete ecologica (varietà di ambiti naturali, biodiversità);
- per la componente sicurezza: migliorare il livello di sicurezza percepito dai cittadini, evitando di creare quartieri abbandonati nelle ore notturne.

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

#### ■ Il programma dei servizi pubblici

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

1. il dimensionamento di massima del sistema delle aree pubbliche esistenti, che il POC deve prendere a riferimento, è quello desumibile dal Quadro Conoscitivo;
2. per lo standard pubblico si fa riferimento a quanto stabilito nel precedente paragrafo "Standard pubblici";
3. la popolazione potenziale da prendere come riferimento per la verifica comunale (o di quartiere) dello standard minimo di 30 mq./ab. è la seguente:

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

4. nel territorio urbanizzabile si persegue l'obiettivo del massimo accorpamento dello standard al fine di garantire, nel tempo, la flessibilità di scelte per la localiz-



zazione di specifiche attrezzature. La quantificazione delle aree pubbliche nei nuovi ambiti è in relazione a quanto delineato nel Cap. 6, circa l'assetto strutturale dei sei comuni;

5. nella verifica delle dotazioni, esistenti di aree per attrezzature e spazi collettivi, riferiti agli insediamenti residenziali, non si tiene conto:
  - delle aiuole e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - dei parcheggi di urbanizzazione primaria;
  - dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
  - delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B e C, salvo che siano destinate a parcheggi. Per le dotazioni esistenti o di previsione lungo le strade di tipo D ed E, va in ogni caso prevista una fascia di ambientazione stradale di profondità minima pari a 10 ml;
  - delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
  - delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
  - delle aree, ancorché sistemate a verde, che, per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione, o per la ridotta dimensione, non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
  - delle aree a parco pubblico collocate in contesto extraurbano.  
Lo stesso criterio di calcolo dello standard viene adottato negli ambiti per i nuovi insediamenti.
6. i poli funzionali individuati nel PSC (stazione, ospedale, Parco delle Arti e delle Scienze, polo commerciale autostradale, centro sportivo e fieristico) con i relativi parcheggi pertinenziali, dimensionati in relazione al grado di attrazione del polo, costituiscono dotazioni di livello sovracomunale e, quindi, non rientrano nel calcolo dello standard;
7. i servizi pubblici e collettivi di rilievo sovracomunale individuati nel PSC (istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie, parchi pubblici territoriali, impianti a grande concorso di pubblico), con le relative aree di pertinenza, non rientrano nel calcolo dello standard;
8. Impianti e strutture sportive possono essere definiti in accordo con la Provincia, previa redazione della VALSAT;
9. le più importanti attrezzature di interesse generale (depuratori, cimiteri, laminazioni di acqua ecc.) sono individuate nel PSC e non rientrano nello standard;
10. le aree occupate da infrastrutture per la mobilità strutturale e per il raggiungimento dei servizi (viabilità e percorsi ciclabili) sono individuate nel PSC;
11. negli ambiti di nuova trasformazione le dotazioni territoriali sono realizzate interamente dai soggetti attuatori, anche a scomputo di oneri, nel caso in cui siano previste in eccesso, sulla base di quanto stabilito dal POC. Può essere previsto, nell'ambito di accordi/incentivi, che i privati realizzino dotazioni territoriali, poste in zone non adiacenti a quella oggetto di trasformazione, al fine di accelerare l'esecuzione di progetti a valenza generale
12. il requisito qualitativo da perseguire nel POC, è quello della connessione e contiguità delle aree pubbliche, al fine di realizzare un sistema fruibile e continuo all'interno del centro urbano.  
Nel caso di realizzazione di dotazioni territoriali con conseguente compromissione di aree private, da espropriare o riqualificare, quale sistema compensativo, il

Comune potrà, in accordo con i soggetti interessati, consentire l'edificazione su aree diverse di proprietà comunale o di terzi, già destinate dagli strumenti urbanistici.

### ■ Il tema del trasporto pubblico

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

aumentare l'attrattività della stazione di Faenza, consentendo l'accesso dal lato nord, con la realizzazione di un grande parcheggio al posto dell'attuale scalo merci e spostando, nelle adiacenze, la stazione delle autocorriere, oggi ubicata in viale Delle Ceramiche;

aumentare l'attrattività della stazione di Castel Bolognese mediante la riqualificazione delle aree pertinenziali e il miglioramento dell'offerta di parcheggi;

mantenere, come minimo, l'attuale offerta di trasporto pubblico, ferroviario e su gomma. In particolare le linee ferroviarie Ravenna-Castel Bolognese- Bologna e Ravenna-Faenza-Firenze sono da ritenersi strategiche per il territorio faentino anche in relazione agli aspetti turistici;

lo spostamento dello scalo merci dal centro della città di Faenza alla zona nord della città, in prossimità del casello autostradale, rappresenta un'azione importante per la mobilità sostenibile delle merci;

la realizzazione dei due itinerari ciclabili di rilievo strutturale (Faenza-Castel Bolognese e Granarolo-Faenza-Brisighella) contribuiscono a diffondere l'uso della bicicletta per spostamenti di livello medio-lungo in ambito protetto;

nella città di Faenza i mezzi di trasporto pubblico (piccoli bus) dovranno evolvere verso modelli a trazione elettrica e in ogni caso senza emissioni di inquinanti. Vanno valutate anche soluzioni di taxi a chiamata per agevolare soprattutto particolari categorie di utenti;

nella città di Faenza nelle nuove zone di urbanizzazione e non solo in quelle a forte richiamo di pubblico, va diffuso il servizio di bici pubbliche, mediante la realizzazione di idonei micro-parcheggi protetti e illuminati. Inoltre, nelle zone esistenti, va potenziato il servizio in prossimità dei poli funzionali.

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

## 4.5 Le quattro qualità

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

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

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

**Residenze per lavoratori.** Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi, al fine di aumentare la dotazione di alloggi in affitto, va prevista nel POC, una quota da riservare ai lavoratori di imprese in zona.

**Aree e immobili in uso a soggetti innovativi.** Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi e negli interventi strategici il POC e il RUE disciplinano l'acquisizione pubblica di aree ed immobili per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche.

**I nuovi quartieri.** Per i nuovi insediamenti, il POC al fine di garantire una elevata qualità ed estetica urbana deve affrontare coerentemente il tema del consumo energetico, della densità, del mix e della identità in conformità al punto 3.1 della Relazione illustrativa (lo spazio urbanizzabile).

**Architettura per le infrastrutture del PSC.** L'inserimento di un'opera infrastrutturale nel POC è accompagnata da un preciso indirizzo volto a garantire l'obiettivo di realizzare la stessa con valore di architettura contemporanea che, oltre ad assolvere alle esigenze funzionali, costituisca un segno importante per la città.

**Aumento della popolazione in ambito urbano.** Il RUE, per risolvere in sito le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, favorisce la densificazione, associata ad una rivisitazione del tema delle distanze, da attuarsi elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica.

**Valorizzazione assi commerciali.** Lungo gli assi viari individuati dal PSC il RUE favorisce l'insediamento di attività commerciali.

**Risparmio energetico ed energie rinnovabili.** POC e RUE assumono nel 20% l'obiettivo minimo di risparmio energetico, associato al 20% di energie rinnovabili, calcolato sul totale dei consumi energetici.

Tale livello può essere elevato con sistemi incentivanti. Per le aree residenziali e produttive acquisite dal Comune è necessario assumere obiettivi di livello superiore.

la qualità sociale

la qualità insediativa

la qualità ecologica

**Conservazione dell'acqua.** POC e RUE confermano il principio, attraverso apposita disciplina, che l'acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano e per usi irrigui in ambito rurale.

**Riqualificazioni rurali.** POC e RUE attraverso le tecniche della perequazione anche intercomunale e incentivi, favoriscono la riqualificazione di particolari porzioni del territorio rurale interessate da strutture edilizie incompatibili, da demolire.

**L'estetica del paesaggio rurale.** Il RUE, attraverso apposita disciplina, subordina gli interventi edilizi al mantenimento dei coni ottici (una prima individuazione è contenuta nel PSC) e alla conservazione degli scenari collinari evitando le interferenze visive.

**Promozione del territorio.** POC e RUE, attraverso le tecniche della perequazione e incentivi, favoriscono la costituzione delle reti ecologiche come evidenziate nella tav. 2B (Progetto territoriale) e di un sistema di percorsi in grado di elevare l'attrattività del territorio in coerenza con il punto 3.3 della Relazione illustrativa.

**Mitigazioni paesaggistiche e ambientazione infrastrutture.** POC e RUE, attraverso le tecniche della perequazione e incentivi, favoriscono con mitigazioni a verde e dotazioni ecologiche l'ambientazione di siti produttivi che confliggono con il paesaggio e dispongono che la realizzazione di nuove infrastrutture lineari avvenga in fasce ambientate a verde.

## 5. La valutazione dell'urbanistica sostenibile

---

Il tema del futuro, con il quale qualunque scelta dovrà confrontarsi, è quello della sostenibilità urbanistica ed efficienza energetica del territorio. In pratica, la Valsat non viene considerata, in questo PSC, un documento teorico di conoscenze ambientali e valutazioni territoriali, bensì delinea delle opzioni progettuali, che possono scendere anche nel dettaglio. E' evidente che la VALSAT non è la soluzione al problema, ma è uno strumento indispensabile per delineare le azioni future: progettuali e strategiche.

Per il territorio faentino è la terza volta che si costruisce il "modello di sostenibilità"; infatti, già nel 1996, il PRG di Faenza, ora vigente, si affidava:

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

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

L'esplicitazione di "Indicatori prestazionali e standard ambientali" per il territorio rappresenta la naturale evoluzione della VALSAT. L'obiettivo è quello di fornire una serie di standard ambientali (Smart Standard) e di indicatori prestazionali che rendano le nuove edificazioni che si andranno a realizzare nell'ambito faentino conformi da un punto di vista dei consumi, delle emissioni, del recupero e, più in generale, della progettazione sostenibile con quanto di meglio avviene a livello europeo e nazionale (vedere relazione illustrativa: indicatori prestazionali e standard ambientali).

Per la realizzazione di tali obiettivi, pertanto, sono stati effettuati studi su quanto di positivo è stato fatto negli altri paesi, analizzando casi internazionali, europei e nazionali che possono essere riproposti, in parte o integralmente, nel territorio faentino.

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

---

**il passato: il PRG '96**

---

**2004 Valsat e accordo territoriale**

---

**La Valsat preliminare**

## Fasi della Valsat del Documento Preliminare

FASE DI REDAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE	<b>Analisi dello stato di fatto</b> inquadramento socio-economico, ambientale, territoriale, paesaggistico ed urbanistico	- <i>Lettura dinamica dello stato di fatto attraverso le serie storiche ed i trend attuali</i>
	<b>Processo di partecipazione</b> Incontri e partecipazione con gli Enti, le Amministrazioni e le Associazioni coinvolte Laboratorio di partecipazione European Awareness Scenario Workshop	- <i>Costruzione di scenari futuri partecipati ed individuazione di indicatori di sostenibilità</i>
	<b>Prima valutazione di compatibilità</b> Definizione degli obiettivi di sostenibilità del Piano Analisi valutativa delle interazioni indotte dal PSC Effetti cumulativi ed interazioni di area vasta	- <i>Lettura e prima valutazione di obiettivi, limiti e costrizioni per le aree di trasformazione</i>

(fonte: Elaborazione Ecoazioni)

In questa fase fondamentale del processo, le strategie di trasformazione territoriale ed infrastrutturale del Piano sono state accompagnate da una valutazione ambientale preliminare che ha verificato gli effetti ambientali delle scelte, contribuendo alla conferma o alla revoca delle stesse. In questa fase la VALSAT ed il PSC hanno operato in maniera integrata all'assetto delle scelte contenute nel Documento Preliminare.

Il percorso di partecipazione nella fase preliminare del Piano Strutturale Associato (Relazione 3 – Processo Partecipativo della VALSAT) si è sviluppato attraverso una serie di incontri nei Comuni coinvolti nel PSC culminati in un Laboratorio di Partecipazione EASW® per la definizione degli scenari e delle visioni future del territorio. La procedura di VAS introdotta in Europa con la Direttiva 42/2001 da alcune indicazioni sulle modalità della partecipazione. Ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, la valutazione ambientale "deve essere effettuata durante la fase preparatoria ed anteriormente all'adozione del piano e o del programma o all'avvio della relativa procedura legislativa".

La partecipazione è stata una parte fondamentale del processo di VALSAT, al fine di far integrare nella stesura definitiva del PSC i dati analitici con quelli percettivi. Il processo partecipativo, fin dalla fase preliminare del PSC, ha contribuito a passaggi importanti, come la verifica delle "preoccupazioni ambientali", la definizione di scenari futuri di sviluppo locale, la selezione degli indicatori di sostenibilità e di monitoraggio del piano.

I numerosi incontri di consultazione e partecipazione (circa cento) che si sono tenuti in tutto il territorio, sono stati un momento decisivo per associare le scelte di indirizzo strategico dei proponenti, alle visioni dei tecnici delle altre amministrazioni, degli Enti istituzionali e delle comunità locali per far esprimere e trovare una condivisione, sul futuro del territorio.

Il Documento di VALSAT preliminare si chiude con la valutazione preliminare degli ambiti di trasformazione e la valutazione delle eventuali interazioni su area vasta e territori limitrofi. Ciò equivale alla costruzione di una mappa delle criticità, e della propensione alla trasformazione delle aree individuate dal Piano.

Le valutazioni documentate sono in realtà solo una parte delle valutazioni effettivamente condotte, poiché riguardano le aree comunque ritenute ammissibili alla trasformazione.

In una fase di passaggio tra gli indirizzi generali e l'individuazione degli specifici ambiti di trasformazione, diverse aree sottoposte a valutazione non sono state considerate ammissibili e quindi stralciate. Questo passaggio ha avuto un peso particolarmente rilevante per l'integrazione tra processo di VALSAT e stesura del PSC ed ha dimostrato l'utilità di una valutazione effettuata preliminarmente e comunque integrata all'iter di Piano.

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

In questa fase di valutazione preliminare la VALSAT ha compiuto una attività di screening, che ha verificato alcune condizioni di base quali:

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

Per ogni area individuata nel PSC quale oggetto di una potenziale trasformazione, sono state evidenziate le caratteristiche ambientali, territoriali, la dotazione infrastrutturale, i requisiti, le prescrizioni, i vincoli, tutto ciò al fine di mostrare le aree più sensibili, le potenziali criticità e le interazioni positive. Tali informazioni sono state utilizzate nella valutazione dei criteri minimi necessari per inserire l’area nelle previsioni di piano e una volta inserita per valutarne l’entità e la tipologia di trasformazione ammissibile. L’analisi mette in relazione le caratteristiche urbanistiche dell’ambito individuato dal PSC, con la caratterizzazione del contesto normativo e del contesto ambientale-territoriale-infrastrutturale della VALSAT.

Nel Contesto normativo sono stati analizzati gli strumenti urbanistici e pianificatori vigenti: PTCP della Provincia di Ravenna, PRG dei Comuni dell’ambito faentino e il Piano di Bacino per le aree del Senio, Lamone e Santerno.

Nel Contesto ambientale, territoriale e infrastrutturale si sono analizzate le principali caratteristiche dell’ambito, con particolare riferimento alle fasce di rispetto infrastrutturali, accessibilità alle reti, uso attuale del suolo e opportunità derivanti da una futura urbanizzazione.

I tematismi analizzati nella valutazione preliminare degli ambiti di trasformazione sono quindi i seguenti:

#### **Caratteristica della trasformazione proposta:**

Dimensioni

Dotazioni territoriali

Consistenza insediativa

Densità abitativa

Obiettivi prestazionali di qualità urbanistica

#### **Vincoli indotti dal contesto normativo**

P.T.C.P

P.R.G.

Piani di Bacino

#### **Vincoli indotti dal contesto ambientale, territoriale ed infrastrutturale**

Fasce di rispetto

Accessibilità ai servizi in rete

Uso del suolo

Propensione alla trasformazione  Punti di Forza e/o di Debolezza

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

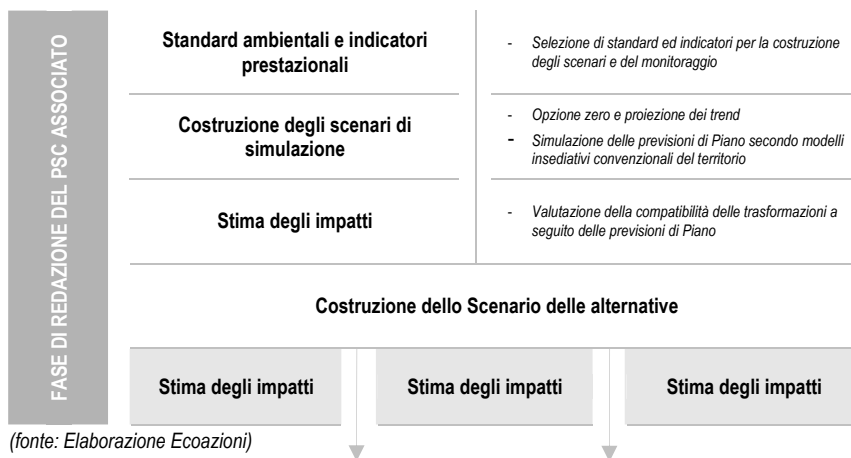
## La Valsat del PSC

Il livello valutativo del PSC nella sua stesura definitiva, a seguito della Conferenza di Pianificazione, è l'ultima fase della valutazione ambientale. *Il giudizio viene composto a valle della definizione delle conoscenze e quindi della delimitazione imposta dal Quadro Ambientale definitivo ed a seguito delle osservazioni delle Autorità con Competenza Ambientale.*

Alla fase di valutazione spetta il compito di valutare, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, il piano urbanistico. Il livello valutativo non si esaurisce in un'unica azione, bensì è un processo che avviene per successive iterazioni al fine di calibrare il piano in base alle caratteristiche di sostenibilità del territorio. *Si tratta di costruire un percorso logico continuo, che deve durare per tutta la fase di redazione dello strumento urbanistico, di progettazione e valutazione che proceda in maniera iterativa fino alla validazione finale delle scelte.*

Anche in questa fase la VALSAT ed il PSC hanno operato in maniera integrata per affinare le scelte contenute nel Documento Preliminare. Alla valutazione di sostenibilità dello scenario delle simulazioni insediative è seguito un livello di individuazione delle mitigazioni e/o delle compensazioni necessarie, e lo sviluppo di alternative strategiche.

### Fasi della Valsat del PSC Associato



Rilevante per questa fase è la costruzione di scenari di simulazione delle previsioni insediative, redatti al fine di prevedere l'impatto complessivo del PSC sulle diverse componenti ambientali.

Il modello di simulazione che ne deriva è costruito per misurare la congruenza e compatibilità tra le previsioni del PSC ed i criteri di compatibilità ambientale nell'uso delle risorse al fine di poter considerare eventuali opzioni alternative e l'introduzione di interventi di mitigazione e compensazione.

Per una maggior leggibilità e per collegare lo scenario a specifici obiettivi d'interven-



to, la proiezione dei dati di consumo e di emissione è stata organizzata attraverso l'analisi di specifiche "aree obiettivo".

Le Aree Obiettivo individuate per la costruzione dello scenario insediativo del PSC sono:

- **Area obiettivo: Acqua**
- **Area obiettivo: Rifiuti**
- **Area obiettivo: Mobilità**
- **Area obiettivo: Energia**
- **Area obiettivo: Aria**
- **Area obiettivo: Acustica**
- **Area obiettivo: Ecosistema**

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

A partire dall'individuazione delle aree obiettivo, la VALSAT del PSC ha sviluppato **tre scenari**:

- lo scenario dello stato di fatto (opzione "0");
- la definizione di uno scenario delle previsioni insediative (proiezione dei modelli di sviluppo locale);
- scenario di sostenibilità, contenente le possibili alternative strategiche.

Come già specificato precedentemente, **lo scenario dello stato di fatto** "fotografa" lo stato di pianificazione attuale corrispondente al Quadro Ambientale definitivo.

Lo **scenario delle previsioni insediative** è stato costruito per simulare gli effetti indotti dal PSC in riferimento ad ogni singola area. E' basato sulla selezione e proiezione di parametri di consumo (idrico, energetico, ecc.), in un periodo di tempo necessario al completamento e alla messa a regime delle opere previste. La finalità principale di questo modello di simulazione è misurare la congruenza e la compatibilità tra gli obiettivi di sviluppo del PSC ed i criteri di compatibilità ambientale dei territori interessati, al fine di valutare eventuali opzioni alternative e l'introduzione di interventi di mitigazione e compensazione.

Dai risultati emersi per ogni area obiettivo derivano indicazioni per valutare la capacità del sistema locale di "sopportare" (carrying capacity) le destinazioni d'uso e gli indici proposti. L'ottimizzazione tra singola area obiettivo analizzata ed azioni mirate alla soluzione delle problematiche emergenti consente a seguito della fase più propriamente valutativa l'individuazione di strategie d'intervento.

L'organizzazione dei luoghi secondo parametri ecologici e di risparmio ambientale mirati, può difatti coniugare l'esigenza di crescita economica locale del territorio con la tutela dell'ambiente nel breve e lungo termine.

Intendendo con ciò recepire anche a scala locale, l'art. 2 del Trattato di Maastricht dove uno dei principali obiettivi dell'Unione Europea è di conseguire una "crescita sostenibile, non inflazionistica e che rispetti l'ambiente (...)".

Alla costruzione dello **scenario delle previsioni insediative** è stata associata una Valutazione degli Effetti delle previsioni insediative, (valutazione qualitativa degli impatti): la metodologia impiegata per l'identificazione degli impatti si basa sull'utilizzo di un elenco selezionato (check-list) di possibili impatti elaborato mediante il contributo fornito da esperti di settore e da letteratura. Al fine di valutare la compatibilità dei vari interventi con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente, gli impatti identificati come potenziali sono specificati in base a parametri che ne definiscono le principali caratteristiche. Ad ognuno di tali parametri viene associato un giudizio qualitativo (espresso mediante l'identificazione di un peso ponderale, che ne standardizza gli attributi).

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

- **Descrizione e Disciplina generale dell'ambito**
- **Analisi di compatibilità alla trasformazione:**
  - Compatibilità programmatica
    - *strumenti pianificatori*
  - Compatibilità uso delle risorse
    - *consumi*
    - *emissioni*
  - Compatibilità ambientale territoriale
    - *vulnerabilità acquiferi*
    - *geomorfologia*
    - *natura e paesaggio*
    - *assetto territoriale*
  - Compatibilità infrastrutturale
    - *servizi in rete*
    - *rete per la mobilità*
- **Sintesi valutativa del livello di compatibilità dell'ambito**
- **Mitigazioni e compensazioni aggiuntive per garantire la sostenibilità dell'ambito**

La parte finale della VALSAT vede la costruzione dello scenario di sostenibilità, contenente le possibili alternative strategiche; più che come di un'insieme di mitigazioni attivabili per ridurre i potenziali impatti, si tratta di veri e propri scenari di sostenibilità che presuppongono lo sviluppo di parametri ambientali, sociali ed economici.

A questo fine si sono utilizzati gli standard ambientali come elemento di progettazione, gestione e monitoraggio del Piano stesso. Questo passaggio comporta l'assunzione di parametri ambientali come regole per la trasformazione che il Piano fa sue al pari degli altri standard urbanistici convenzionali.

Ogni superficie edificata esprime una serie di requisiti prestazionali che devono essere ottemperati per garantirne la compatibilità ambientale. Questo comporta la trasformazione dello standard da indicazione statica da recepire a elemento dinamico che si estende su più fasi: progettazione, gestione, monitoraggio.

Gli scenari strategici ipotizzati per gli ambiti di trasformazione del PSC rappresentano dei modelli di riferimento e programmazione da utilizzare nella pianificazione degli approcci alle tematiche ambientali trattate nelle nuove aree di trasformazione.

Il PSC, per rendere più competitivo, efficiente e innovativo il territorio, vuole perseguire un modello di sostenibilità (completo) che ha il suo apice nella efficienza energe-

tica, nella compattezza dei centri, nella contiguità edilizia, nella promozione delle attrazioni territoriali.

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

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

La visione integrata della sostenibilità è rappresentata in questo modello che supera integralmente la concezione della bioarchitettura che limitava la visione al singolo edificio.

**l'albero della sostenibilità:  
come immaginare un futuro sostenibile**

## Il modello di sostenibilità

Obiettivi di progetto e parametri di verifica per una visione integrata della sostenibilità.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	<b>NUOVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nuovi quartieri</b> <i>(compattazione volumetrica, integrazione funzionale, accorpamento del verde)</i></li> <li>• <b>Nuovi edifici</b> <i>(efficienza energetica, fonti rinnovabili materiali naturali)</i></li> </ul>
	<b>ESISTENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Riconversione di quartieri esistente</b> <i>(favorire l'integrazione funzionale, dare continuità ai percorsi ciclabili, potenziamento del verde)</i></li> <li>• <b>Trasformazione edifici esistenti</b> <i>(aumentare l'efficienza energetica, aumento e qualificazione del verde privato)</i></li> <li>- <b>Centri storici e complessi di valore</b></li> </ul>

Ad ogni livello di pianificazione verranno definiti i parametri da tenere in considerazione, le prestazioni attuali, lo scenario strategico per il futuro e le azioni da compiere per il suo raggiungimento.

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

**le fonti rinnovabili:  
l'efficienza ed il risparmio energetico**

### Pianificazione territoriale

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e limitare l'impermeabilizzazione del territorio
- c. incrementare e dare continuità al verde pubblico per creare i corridoi ambientali
- d. distinguere la città (densa) e la campagna (rada) con la rimozione di strutture incompatibili
- e. favorire l'integrazione di funzioni per rendere dinamica la città
- f. costruire una rete di attrazioni territoriali (ricreative, culturali, storico-paesaggistiche)
- g. favorire la mobilità sostenibile

### **Nuovi quartieri**

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane
- c. accorpate il verde di quartiere con funzioni ecologiche e ricreative
- d. dare identità ai nuovi quartieri (far sorgere negli abitanti il senso di appartenenza ad un luogo) attraverso la realizzazione di piazze
- e. perseguire la gerarchia dei percorsi e tenere le auto ai limiti delle aree
- f. perseguire la compattazione volumetrica e la contiguità edilizia
- g. realizzare quartieri con integrazioni funzionali per favorire il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

### **Nuovi edifici**

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

### **Riconversione quartieri esistenti**

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

### **Trasformazione edifici esistenti**

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

### **Centro storico**

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

La griglia da condividere per la pianificazione strutturale è la seguente:

**Griglia di buone pratiche per misurare sinteticamente la sostenibilità di un territorio**

OBIETTIVO	PARAMETRI	INDICATORE MEDIO DI PRESTAZIONE	VALORI RISCONTRATI	AZIONI MIGLIORATIVE IN SINTESI	VALORI TENDENZIALI DI MIGLIORAMENTO
<b>A ENERGIA</b>	Emissioni di CO <sub>2</sub> per termico	Kg/m <sup>2</sup> anno	<b>37-40</b>	Misure di riduzione del consumo di combustibili fossili per l'edilizia e per l'autotrazione	Se si effettuano interventi leggeri si ottiene una riduzione di circa il 30% nelle emissioni di CO <sub>2</sub>
	Consumi energetici territoriali	kWh/m <sup>2</sup> anno <sup>i</sup>	<b>190 – 237</b>	Interventi di efficienza energetica (isolamenti termici, controllo delle dispersioni, riduzione consumi)	<b>&lt;45 -55</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
	Produzione energie alternative	energia/ab	-	Solare termico Solare Fotovoltaico Geoterma Teleriscaldamento	Garantire la copertura del <b>60 %</b> di acqua calda sanitaria e del <b>30%</b> di energia elettrica con energie rinnovabili
<b>B ACQUA</b>	Consumo acqua potabile	l/ab./giorno	<b>199</b>	Riuso delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavabi, vasche, docce, lavatrici, previo idoneo trattamento e accumulo, risparmio idrico	<b>&lt;90 litri/abitante/giorno</b>
<b>C AREE VERDI</b>	Verde pubblico urbano	mq/ab	<b>21,97</b>	Miglioramento delle funzioni ricreative	<b>&gt; 20 mq/ab</b>
	Parchi e aree naturali extraurbane	mq/ab	<b>11,05</b>	Maggiore sviluppo di azioni naturalistiche	<b>&gt; 10 mq/ab</b>
<b>D STRUTTURA URBANA</b>	Densità territoriale urbana (città)	ab/km <sup>2</sup>	<b>2.459,7</b>	Aumentare la densità urbana	<b>&gt; 2.500 ab/km2</b>
	Densità extra urbana (campagna)	ab/km <sup>2</sup>	<b>34,4</b>	Ridurre la diffusione abitativa rurale	<b>&lt; 30 ab/km2</b>
<b>E DESTINAZIONI D'USO</b>	Aree per servizi pubblici	mq/ab	<b>63,8</b>	Tendere al completo utilizzo del patrimonio pubblico esistente	<b>&gt; 60 mq/ab</b>
	Poli funzionali territoriali	mq/ab	<b>10,9</b>	Aumentare la consistenza con nuove funzioni e ampliamenti dei poli attrattori	<b>&gt; 10 mq/ab</b>
	Alberghi e strutture per la ricettività	posti letto/100ab	<b>3,4</b>	Incrementare gli ampliamenti	<b>&gt; 5 posti letto/100ab</b>
<b>F ATTRAZIONI TERRITORIALI</b>	Spazi destinati a musei, luoghi culturali e di intrattenimento	mq/ab	<b>2,77</b>	Diffondere e incrementare le attività ricreative	<b>&gt; 3 mq/ab</b>
<b>G MOBILITA' SOSTENIBILE</b>	Viabilità ciclabile e pedonale	ml/ab	<b>0,52</b>	Realizzare strutture ciclabili intercomunali	<b>&gt; 1 ml/ab</b>

<sup>i</sup> kWh/mq<sub>a</sub> = indice di efficienza energetica degli edifici (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda) per metro quadrato all'anno. 1 kWh/mq<sub>a</sub> corrisponde circa ad 1 Litro di gasolio da riscaldamento.

Di seguito si indicano alcune semplici azioni che il progetto di Piano Strutturale promuove:

<b>INCREMENTARE</b> +	<b>DIMINUIRE</b> -
+ pannelli solari e fotovoltaici	- dispersione termica dell'edificio
+ teleriscaldamento	- impianti di riscaldamento a caldaie
+ impianti a ventilazione naturale e geotermici	- apparecchi condizionatori
+ riutilizzo acque grigie e piovane	- dispersione di acqua in fognatura
+ aree verdi attorno agli edifici	- pavimentazioni impermeabili
+ alberi di alto fusto e siepi	- spazi spogli
+ verde pubblico accorpato	- ritagli di aree verdi inutilizzabili
+ tetti giardino e pareti verdi	- tetti piani e pareti prefabbricate anonime
+ strade alberate	- strade assolate
+ integrazioni di attività compatibili	- quartieri monouso
+ densità in città	- costruzioni in campagna
+ edifici bassi e contigui	- condomini alti e isolati
+ materiali naturali ed appartenenti al contesto	- materiali anonimi e appartenenti all'architettura globalizzata
+ piazze e corti pedonali	- parcheggi nel cuore dei nuovi quartieri
+ identità con elementi artistici distintivi	- anonimato
+ mobilità sostenibile	- strade senza piste e marciapiedi

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

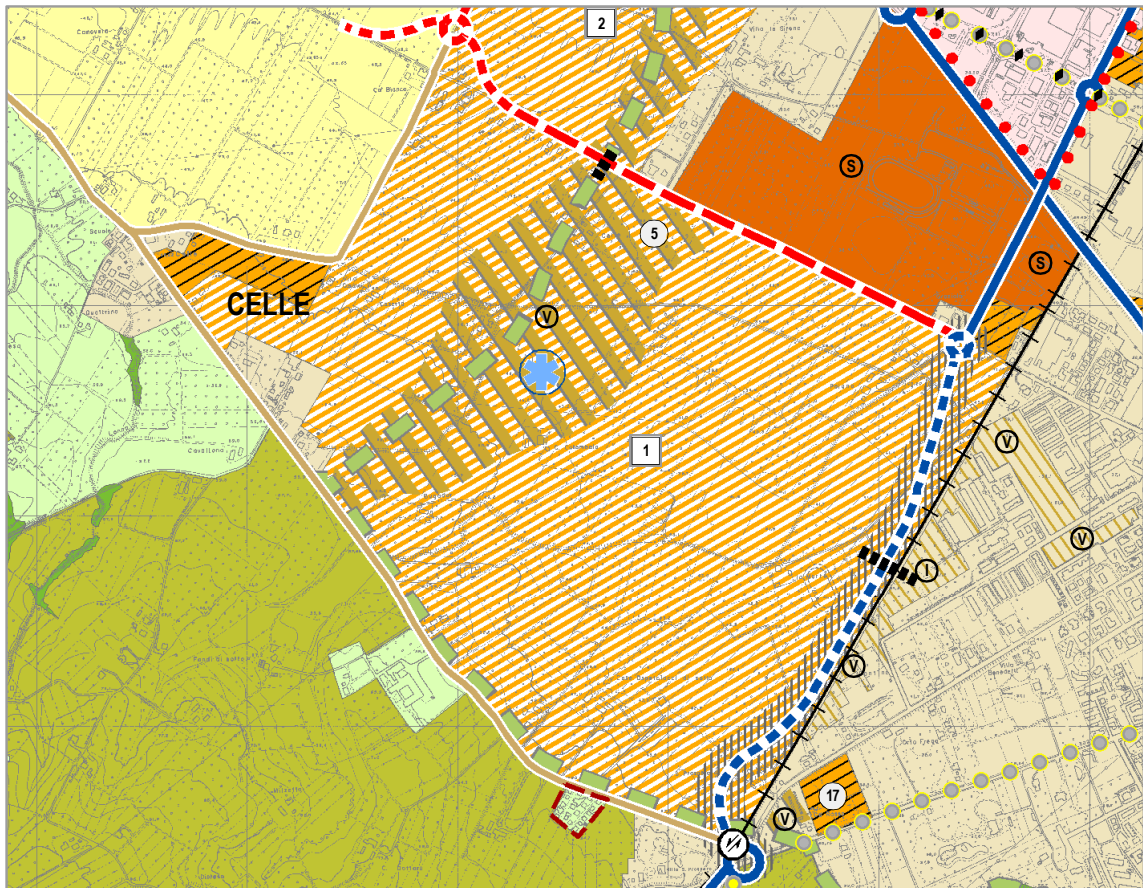
## 5.1 Una esemplificazione concreta per i nuovi ambiti

A titolo esemplificativo, a chiarimento ulteriore su come si è concretizzato il processo di VALSAT inerente lo scenario di sostenibilità puntuale degli ambiti di trasformazione, si ripota, come esempio metodologico, l'ambito n.01\_Via Ospitalacci - Via S.Orsola del Comune di Faenza.



# COMUNE DI FAENZA: ambito 01\_ Via Ospitalacci - Via S.Orsola

Stralcio tavola di progetto 3\_13 - Scala 1:15.000



## Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

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

## Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000



## DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

<b>N° AMBITO e COMUNE</b>	<b>01 Comune di Faenza</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	Via Ospitalacci – Via S.Orsola
<b>DESTINAZIONE</b>	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
<b>DISCIPLINA GENERALE</b>	Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 180 ettari, compreso fra la ferrovia Faenza/Firenze, via S.Orsola, via Ospitalacci e via Celle, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area. La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA</b>	SUL massima: mq 550.000 SUL minima: mq 380.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
<b>FUNZIONI</b>	Il 15% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali. L'85% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 4.200 numero minimo di appartamenti: 2.900
<b>MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi:</b> _circa 1/3 dell'area è riservato all'ampliamento del polo funzionale (centro sportivo) con funzione prevalente a parco, nuovo polo scolastico, tempo libero, ricreazione, attività sportive, nonché all'ampliamento del Centro Rioni; tale area dovrà tagliare trasversalmente l'ambito da via Ospitalacci a via S.Orsola; _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC. <b>Nuove infrastrutture:</b> _realizzazione del passante Nord/Sud dalle Bocche dei Canali a via S.Orsola, ivi compresa la realizzazione delle due rotoatorie di testata e il sottopasso carrabile alla ferrovia; _adeguamento della via S.Orsola ivi compresa la realizzazione della rotoatoria su via Celle; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla ferrovia Faenza/Firenze e al passante Nord/Sud; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla via S.Orsola; _realizzazione del percorso ciclopedonale di attraversamento in ambito naturalistico; _realizzazione del bacino di laminazione e conservazione dell'acqua proveniente dalla collina con funzioni anche di habitat naturale. <b>Impiantistica territoriale:</b> _interramento della linea elettrica ad alta tensione che attraversa l'ambito; _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento del servizio idrico ivi comprese le condotte distributrici presenti lungo il tracciato della via Emilia a Pieve Ponte; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente che permetta di convogliare anche l'abitato di Celle al depuratore.
<b>PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE</b>	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.



## ANALISI DI COMPATIBILITA' ALLA TRASFORMAZIONE

<b>COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA</b>	STRUMENTI PIANIFICATORI	<p>Le destinazioni previste per l'area in esame, in rapporto alle destinazioni indicate dagli strumenti urbanistici vigenti, evidenziano la presenza di alcune prescrizioni imposte dal PTCP e l'appartenenza dell'area a specifici contesti normativi, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_Unità di paesaggio N.12-A della Centuriazione (art. 2.4);</li> <li>_Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 3.21A.b2);</li> <li>_Zone di protezione della qualità delle acque sotterranee (artt. 5.3A – 5.3B);</li> <li>_Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola (art. 10.8);</li> <li>_Agroecosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (art. 7.3);</li> <li>_Ferrovia ad un binario;</li> <li>_Elementi antropici e punti di conflitto individuati dal PTCP: rete di base di interesse regionale; principali punti di conflitto con l'assetto insediativo da governare.</li> </ul> <p>Il PSC inserisce l'area fra quelle ad alta e media potenzialità archeologica (art.11.2).  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
<b>COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE</b>	CONSUMI	<p>I consumi previsti per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto dei consumi idrici e di energia elettrica, mentre per quanto riguarda i consumi di gas naturale possono essere raggiunti incrementi elevati.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	EMISSIONI	<p>Le emissioni previste per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento lieve della produzione di acque reflue e un incremento medio di gas climalteranti (CO<sub>2</sub>); le criticità sono state riscontrate nella produzione di RSU, nella riduzione dei suoli agricoli (<i>carbon sink</i>) e nella presenza degli elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede la conferma della classe acustica 3 con i relativi limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza ferroviaria lungo la linea Faenza/Firenze.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>
<b>COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE</b>	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p>Nell'area in esame sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità medio.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	GEOMORFOLOGIA	<p>L'area in esame non è soggetta a fenomeni di esondazione e alla instabilità dei versanti; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è in parte compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
	NATURA E PAESAGGIO	<p>L'area è prevalentemente agricola a coltura permanente, in presenza di aree e/o elementi di interesse storico e archeologico e/o di interesse paesaggistico; l'area è situata al di fuori delle reti di connessione di tipo ecologico.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) medio, associato ad un consumo di suolo basso.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
<b>COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE</b>	SERVIZI IN RETE	<p>L'area in esame non dispone di una rete di servizi adeguata per soddisfare i propri fabbisogni e/o presenta difficoltà di allaccio nei confronti di tutti i servizi in rete presenti nelle aree limitrofe.          Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti, da strade e da ferrovie presenti nell'area.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>
	RETE PER LA MOBILITA'	<p>L'area in esame necessita di un sistema complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta soddisfacente.  <u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>

## SINTESI VALUTATIVA DEL LIVELLO COMPATIBILITA' DELL'AMBITO

<b>COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA</b>	STRUMENTI PIANIFICATORI	PTPR	
		PAI	
		PTCP	
<b>COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE</b>	CONSUMI	Idrici	
		Energia elettrica	
		Energia termica	
	EMISSIONI	Acque reflue	
		Rifiuti RSU	
		Rifiuti RS/RSP	
		Gas Climalteranti	
		Carbon Sink	
		Elettromagnetismo	
Rumore			
<b>COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE</b>	VULNERABILITA' ACQUIFERI	Ricarica acquiferi	
		Permeabilità terreni	
	GEOMORFOLOGIA	Rischio idraulico	
		Stabilità dei versanti	
		Rischio sismico	
	NATURA E PAESAGGIO	Uso del suolo	
		Rete ecologica	
		Paesaggio	
	ASSETTO TERRITORIALE	Urban Sprawl	
		Consumo di suolo	
<b>COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE</b>	SERVIZI IN RETE	Rete elettrica	
		Rete gas metano	
		Rete acquedotto	
		Rete fognaria	
	RETE PER LA MOBILITA'	Sistema viabilità carrabile	
		Sistema ferroviario	
		Rete ciclabile	
		Trasporto pubblico	

### ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

<b>GIUDIZIO INTERMEDIO DI COMPATIBILITA':</b>	<b>MEDIO - BASSO</b>		
---	----------------------	--	--

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AGGIUNTIVE PER GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

<b>USO DELLE RISORSE: COMPENSAZIONI</b>	CONSUMI	<p><b>Energia:</b>                  _prevedere un corretto orientamento solare delle masse edificate;                  _utilizzare il teleriscaldamento, la cogenerazione o altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili;                  _ottimizzare il comportamento passivo degli edifici ed utilizzare generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico;                  _utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici);                  _perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso.</p> <p><b>Acqua:</b>                  _prevedere il risparmio della risorsa acqua e l'utilizzo di sistemi di riciclo e accumulo di acqua piovana e dei reflui recuperabili.</p>
	EMISSIONI	<p><b>Rumore:</b>                  _utilizzare barriere antirumore preferibilmente con elementi naturali in prossimità della ferrovia e del passante Nord/Sud;                  _progettare gli edifici secondo criteri di protezione dal rumore (D.P.C.M. 5/12/1997).</p> <p><b>Gas climalteranti:</b>                  _ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO<sub>2</sub>) in conformità agli obiettivi di PSC;                  _prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e polveri.</p> <p><b>Rifiuti:</b>                  _aumentare la percentuale di raccolta differenziata.</p> <p><b>Elettromagnetismo:</b>                  _prevedere l'interramento degli elettrodotti ad alta e media tensione come condizione necessaria per l'urbanizzazione, valutando la possibile estensione dell'interramento verso aree limitrofe.</p>
<b>COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE: COMPENSAZIONI</b>	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p><b>Permeabilità:</b>                  _ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati;                  _perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della superficie fondiaria.</p> <p><b>Regimazione delle acque:</b>                  _mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente.</p>
	GEOMORFOLOGIA	<p><b>Sicurezza:</b>                  _realizzare bacini di laminazione naturali, a livello di insediamento, creando sinergie per favorire l'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecologico;                  _prevedere un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza.</p>
	NATURA E PAESAGGIO	<p><b>Verde:</b>                  _salvaguardare le vedute collinari e le viste paesaggistiche;                  _prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi;                  _prevedere la tutela e l'integrazione delle tracce insediative storiche.</p>
	ASSETTO TERRITORIALE	<p><b>Ambito:</b>                  _favorire il mix di funzioni e destinazioni d'uso;                  _promuovere la qualità architettonica;                  _utilizzare elementi di architettura come fattore di connessione ecologica (ad esempio tetti e pareti verdi).</p>
<b>COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE: COMPENSAZIONI</b>	SERVIZI IN RETE	<p><b>Infrastrutture:</b>                  _minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete elettrica, del gas e dell'acquedotto nonché dell'impiantistica territoriale;</p>
	RETE PER LA MOBILITA'	<p><b>Mobilità (da valutare nel POC):</b>                  _favorire la mobilità pedonale e ciclabile, estendere il sistema "biciclette pubbliche" e connetterlo alla viabilità ciclopedonale esistente;                  _realizzare fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale o di attraversamento, ivi comprese le alberature stradali;                  _favorire i sistemi di mobilità in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata.</p>

### ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

<b>GIUDIZIO FINALE DI COMPATIBILITA':</b>	<b>MEDIO</b>		
---	--------------	--	--

## 5.2 Valutazione di incidenza del PSC sui Siti Rete Natura 2000

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

Al fine di accertare le incidenze significative che il PSC avrebbe potuto avere sui siti della Rete Natura 2000, il Piano Strutturale è stato sottoposto ad un procedimento preventivo di valutazione redatto ai sensi delle Direttive Europee e delle normative regionali (Deliberazione Giunta Regionale 1191/2007 - Linee Guida per la presentazione dello studio d'incidenza e lo svolgimento della valutazione d'incidenza di piani, progetti ed interventi); la valutazione d'incidenza risulta essere, in estrema sintesi, un procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre un Piano qualora si accerti che esso possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti stessi.

La valutazione d'incidenza del PSC sui siti Rete Natura 2000 costituisce, quindi, lo strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l'uso sostenibile del territorio; tale documento rappresenta uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di interventi in previsione che, seppur localizzati, vadano collocati in un contesto ecologico dinamico, il tutto in considerazione delle correlazioni esistenti tra i vari siti e del contributo che portano alla coerenza complessiva ed alla funzionalità della rete Natura 2000, sia a livello nazionale che comunitario.

L'ambito territoriale oggetto del PSC associato è attualmente interessato dalla sovrapposizione spaziale di zone SIC (Siti di interesse Comunitario) e ZPS (Zona a protezione Speciale); per l'esattezza 3 zone SIC e una zona SIC-ZPS.

La zona SIC-ZPS (IT 4070011) corrisponde alla Vena del Gesso Romagnola, nella fascia collinare a cavallo tra le Province di Bologna e Ravenna, ed interessa i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme.

Le tre zone SIC sono invece così collocate: Alta Valle del Torrente Sintria SIC (IT 4070016), area sub-montana dell'Appennino faentino e comprende i Comuni di Brisighella e Casola Valsenio; Alto Senio SIC (IT 4070017), area sub-montana tra l'Appennino faentino e quello imolese in direzione nord-sud e comprende il Comune di Casola Valsenio; Pietramora Ceparano, Rio Cozzi SIC (IT 4080007) nella collina romagnola a cavallo tra le Province di Ravenna e Forlì-Cesena e comprende il Comune di Brisighella.

Non sono interessati da aree SIC e ZPS i Comuni di Faenza, Solarolo e Castel Bolognese.

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

## 6. L'impianto strutturale dei sei comuni

---

### 6.1 Strategie condivise

In questa parte conclusiva del PSC, si individuano le principali azioni strutturali, suddivise per i 6 comuni dell'ambito faentino.

Per ogni Comune vengono, inoltre, individuati i progetti puntuali per valorizzare il proprio territorio attraverso interventi mirati la cui numerazione (Id n.) trova riferimento nella cartografia di Piano.

Questa articolazione viene effettuata per assolvere all'aspetto procedimentale secondo il quale ogni Consiglio Comunale, analizzato e condiviso l'intero studio, approva le azioni per il territorio comunale di competenza.

Prima di procedere ad evidenziare le azioni strutturali si richiamano le eccellenze e le strategie principali del nostro territorio, trasversali a tutte le realtà, che dovranno essere ulteriormente valorizzate mediante la progressiva attuazione delle azioni del PSC. Ogni eccellenza rappresenta un ambito strategico che merita un progetto specifico, con idee innovative proiettate nel futuro. In particolare, i sei centri storici ed il Parco della Vena del Gesso sono certamente il filo visibile che unisce l'intero ambito, congiuntamente all'eccellenza faentina della ceramica, che contribuisce ad elevare l'interesse territoriale di tutti i comuni.

Il PSC, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, stimola ad una efficace politica avente l'obiettivo di realizzare un'offerta significativa di abitazioni a condizioni diverse dal libero mercato, pari, nell'insieme dei sei comuni, a circa il 20% dell'offerta abitativa realizzabile in nuove aree da urbanizzare (circa 1000 appartamenti). Questo impegno, come emerge dal Documento Preliminare e dalla Conferenza di Pianificazione, guarda in più direzioni, quali: la casa sociale, la casa ERP, la casa per nuclei familiari con situazioni di difficoltà, la casa in affitto, la residenza agevolata (in proprietà o in affitto) per attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti.

Il raggiungimento di questo obiettivo avviene attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica.

Ecco come si delinea una comune strategia futura:

Tre obiettivi chiari per gli ambiti più importanti del territorio:

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

i centri storici

---

Il Piano Strategico del Centro Storico dovrà, per quanto riguarda il primo punto, far convergere i finanziamenti del bilancio comunale e gli oneri derivanti dai nuovi interventi per il recupero degli immobili pubblici, senza procedere al decentramento di attività di interesse generale; inoltre, l'incremento della popolazione residente e le nuove attività andranno agevolate con decisi interventi sulla fiscalità che, anche in un'ottica più generale, risultano meno costosi in confronto all'insediamento di una popolazione equivalente nelle nuove aree di espansione.

L'aumento della popolazione in Centro Storico, può essere perseguita anche con una nuova edilizia pubblica, acquisendo (anche con accordi) e ristrutturando immobili, in alternativa a nuove costruzioni di edilizia pubblica in periferia.

In questo modo si risponde positivamente a utenti (anziani, persone singole, ecc.) che nel centro antico trovano tutti i servizi, senza avere necessità di ricorrere all'uso dell'automobile.

Il Parco della Vena del Gesso rappresenta un'eccellenza territoriale, nel senso più generale del termine: il Parco dovrà essere, comunque, maggiormente conosciuto e messo in rete in un sistema di attrazioni territoriali, favorendo l'implementazione dei punti di ristoro, di sosta e il pernottamento. Le attività compatibili con le strategie di sviluppo del Parco potranno beneficiare di finanziamenti e agevolazioni fiscali (di iniziativa comunale e anche intercomunale). In questo caso, la rete delle eccellenze (archeologia, fortificazioni, case e ville rurali, edifici religiosi, paesaggio e ambiente, tempo libero ed enogastronomia) converge naturalmente all'interno del Parco ed è l'occasione per un progetto informativo (internet, pubblicazioni, guide) che dovrà raggiungere i canali sensibili del turismo europeo.

E' un'azione concentrata a Faenza che, per la valenza storica, si estende oltre i confini nazionali. Anche in questo caso si delineano quattro obiettivi chiari, a cui corrispondono altrettanti progetti culturali e architettonici. In particolare:

1. il Museo dovrà evolvere, da luogo espositivo, a luogo dove si produce arte ceramica contemporanea di livello internazionale, in collegamento con le botteghe locali e con eventi espositivi pubblici e privati (incremento del turismo d'arte);
2. il Museo potrà evolvere quale naturale centro pulsante di attività e di servizi ricreativi, punto di riferimento per i giovani e per i turisti. Per raggiungere questo obiettivo è necessario ripensare alla "Mission" della città della ceramica, che deve intercettare più turisti generici, offrendo loro servizi. Per questo occorre prevedere, all'interno del Museo, spazi per la ristorazione e la ricreazione, bar, spazi commerciali, librerie tematiche, spazi ludici, ecc., fruibili anche dall'esterno;
3. il percorso di arte urbana contemporanea nella periferia di Faenza, come da indicazione del P.T.C.P., potrà riposizionare il Museo fra gli attori principali per la qualità, l'innovazione e l'internazionalità delle installazioni;
4. dovranno essere messi a disposizione locali di proprietà pubblica (eventualmente acquisiti con accordi urbanistici), a canone simbolico, per giovani (artisti e artigiani) che si dedicano all'attività ceramica; la carenza di spazi e il loro alto costo di attivazione sono, in particolare, una causa di blocco (che va rimossa) delle attività nuove.

Oltre a queste azioni trasversali, molto concrete e, in sostanza, finalizzate ad aumentare l'affluenza quantitativa al nostro territorio (con benefici economici che potranno essere importanti), si individuano altre quattro strategie che hanno come obiettivo quello di incrementare una più radicata presenza qualitativa (non necessariamente legata al turismo).

Nello specifico le aree di lavoro sono quattro e riguardano i seguenti temi:

1. Architettura per il territorio
2. La casa in affitto
3. Il marketing immobiliare
4. L'attrazione dei soggetti innovativi

I progetti attivati dal PSC, oltre ad assolvere ad esigenze strategiche, dovranno essere pensati anche per quel turismo, non più di nicchia, che in Europa sta facendo passi da gigante; sono le cosiddette opere di architettura contemporanea, di assoluto livello, che ormai tutti i Comuni (piccoli o grandi) cercano di possedere, per elevare l'interesse della località nel circuito turistico specifico.

Le opere programmate (ponti, passerelle, parcheggi, poli funzionali) non dovranno essere occasioni perse, in quanto alla funzionalità primaria può essere associata la bellezza di un'opera e l'intenzione da parte di studenti e turisti a visitarla. Quanto sopra, costituisce un preciso indirizzo per i comuni da tenere in considerazione

quando un progetto verrà finanziato o messo a bilancio.

La lettura dello scenario abitativo, confrontata con la dimensione del fenomeno della immigrazione, porta a rendere sistematiche alcune tecniche già sperimentate con il vigente PRG di Faenza; vale a dire una pluralità di direzioni, che consentono di offrire appartamenti idonei anche a questa categoria di utenti.

In particolare si prefigurano le seguenti esigenze:

- acquisire, attraverso la perequazione, una quantità di aree finalizzate all'edilizia sociale e/o convenzionata, da utilizzare anche come patrimonio disponibile per elevare l'integrazione sociale e di servizi;
- favorire, attraverso gli incentivi, la realizzazione di alloggi in affitto (promossa anche da parte dei titolari di attività economiche ed imprenditoriali).

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

E' un progetto che riguarda i comuni della comunità montana e che ha, come obiettivo, quello di riportare alla luce un patrimonio di case e complessi rurali, rappresentativi di una tradizione edilizia e di un mondo in gran parte scomparso. Questi complessi sono sparsi in tutta l'alta collina e la montagna, in parte sono semi-crollati o presentano situazioni di difficile accesso, o, ancora, non hanno (nello stato in cui sono) i servizi essenziali; sono ubicati, però, in scenari e in un ambiente di grande valore naturalistico. E' un patrimonio che non si conosce e che sta lentamente perdendo consistenza. Invece, è proprio questa unicità del patrimonio culturale a rappresentare una risorsa; è un' alternativa alla globalizzazione, che può far dirottare flussi turistici ed investimenti che si concentrano, a volte, in territori di valenza analoga al nostro.

In altre regioni italiane, paesaggi di case sparse di valore architettonico, simili a quello di cui stiamo trattando, sono stati interessati da un mercato edilizio, soprattutto straniero, che ha vivacizzato situazioni che erano statiche da decenni. Il progetto di marketing immobiliare ha, come obiettivo, quello di far conoscere cosa c'è a disposizione (per affitto o vendita), come si può intervenire, con simulazioni appropriate, quali sono i costi; in pratica, l'obiettivo è rendere facile l'approccio al territorio per possibili interessi immobiliari. Il prodotto da elaborare (con assenso delle proprietà) è la costruzione di un sito divulgativo per un mercato soprattutto straniero. Il RUE rappresenta il momento di approfondimento.

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

## la casa in affitto

## il marketing immobiliare

## l'attrazione dei soggetti innovativi

## Le strategie politiche

INVESTIRE SULLE ECCELLENZE	NUOVE FORME DI PROMOZIONE DEL TERRITORIO	LA CASA IN AFFITTO	L'ATTRAZIONE DI SOGGETTI INNOVATIVI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Centri Storici</b></li> <li>- <b>Parco della Vena del Gesso</b> Per aumentare il turismo, i residenti e le attività</li> <li>- <b>Faenza Ceramica</b> Per elevare Faenza a capitale della contemporaneità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Marketing immobiliare</b></li> <li>- <b>Architettura per il territorio</b> Le nuove opere di architettura quali oggetti simbolo di un territorio</li> <li>- <b>Promozione</b> Della storia e del paesaggio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Appartamenti in affitto</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alloggi realizzati da privati in locazione a termine</li> <li>- Alloggi pubblici</li> <li>- Acquisizione di immobili in centro storico per anziani, giovani e categorie speciali di utenti</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Creare offerta</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenza in proprietà a prezzo agevolato e affitto a canone concordato</li> <li>- Locali e aree in offerta</li> <li>- Locali in uso a soggetti innovativi</li> </ul> </li> </ul>

## 6.2 Faenza

### la forma della città e il sistema insediativo

Faenza è una città che, nel corso dei decenni, ha mantenuto la sua compattezza, espandendosi gradualmente attorno al centro storico. Le zone produttive, staccate dalla città, sorte negli anni '70, sono state saldate definitivamente al centro urbano nel corso degli anni. Oggi il tessuto cittadino si presenta senza vuoti o insenature significative.

Il Piano Strutturale si prefigge l'obiettivo di mantenere intatta la forma compatta, indicando come ambiti per nuovi insediamenti, da attivare nei prossimi decenni, aree che accentuino il completamento o la contiguità insediativa.

Guardando la pianta della città dall'alto, risulta evidente che, per la presenza dei bacini fluviali del Lamone e del Marzeno, con il relativo ambito paesaggistico, la città ha naturalmente virato verso ovest, dove l'infrastrutturazione romana ha consentito interventi più ordinati ed economicamente sostenibili; inoltre, l'indovinata soluzione della circonvallazione a sud, realizzata negli anni '60, ha dotato Faenza di una infrastruttura viaria attualissima ed estremamente funzionale.

### Centro urbano di Faenza

### gli ambiti per nuovi insediamenti

Si prevedono sei ambiti di espansione, in adiacenza al centro urbano del capoluogo. Tali ambiti rispondono a modelli insediativi differenziati, sia come dimensione, che come tipologia edilizia.

Per il centro urbano di Faenza si assume, come indirizzo generale di rilevante interesse pubblico, per favorire gli investimenti e non tenere immobilizzate aree centrali, quello di mettere sul mercato le aree residenziali/produttive acquisite dall'amministrazione comunale con procedure concertate per le finalità espresse nel Piano Strutturale.

Il primo e il secondo ambito è posto a sud della città e nasce in adiacenza alla via Sant'Orsola e al centro sportivo della Graziola.

Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, con strutture ricettive e ampi



spazi pubblici all'interno, che deve assolvere alle esigenze abitative e ricreative faentine per i prossimi decenni, con un progetto urbanistico e paesaggistico di grande pregio e compatibilità ambientale.

All'interno di questo ambito, oltre all'ampliamento delle aree sportive, vengono previste ulteriori aree pubbliche adiacenti al centro Rioni, anche con l'obiettivo di fare assumere all'area una valenza specialistica (es. golf, cavalli).

La trasformazione di quest' area è subordinata alla realizzazione della prima parte del passante nord/sud e al potenziamento della via Sant'Orsola.

Il terzo, di piccolissime dimensioni e da attivare contestualmente alla trasformazione della viabilità della via Santa Lucia, è posto nelle adiacenze della circonvallazione.

Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, la cui attuazione viene riservata a edifici bassi, che lasciano intatta la vista della collina (max 2 piani).

In tale ambito è esclusa la presenza, sul fronte della circonvallazione, di attività pregiate (commercio, ricettive, ecc.) e l'intera area assolve a funzioni quasi esclusivamente abitative, inserite nel verde.

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

Il quinto (di grande estensione) è posto a Nord della città, nel quadrilatero compreso fra la via San Silvestro, il primo tratto della circonvallazione verso Castel Bolognese, la via San Pier Laguna e il passante nord/sud.

Questa grande area è posta in adiacenza ad ambiti per nuovi insediamenti recentemente approvati con un accordo territoriale fra Provincia di Ravenna e Comune di Faenza; questi ambiti, che sono il punto naturale di riferimento per questa espansione, sono caratterizzati da una prevalenza di attività economiche, sulle quali si innestano limitate previsioni residenziali all'interno di quartieri di biourbanistica; tale trend espansivo è mantenuto anche in questo nuovo ambito.

E' previsto, inoltre, un ulteriore piccolo ambito fra il nuovo e il vecchio tracciato della Lughese, nel punto in cui si immette in rotatoria sulla via Emilia.

E' un ambito, quest'ultimo, con funzioni prevalentemente terziarie e commerciali, la cui attuazione è subordinata al ridisegno della nuova Lughese e alla realizzazione della rotatoria in asse con la via Emilia.

### **Centro urbano di Granarolo**

Si prevede un nuovo ambito di espansione, con prevalenza di residenza, in un'area ben delimitata compresa fra la circonvallazione e la strada di accesso al centro urbano.

Essendo un ambito particolarmente visibile e di accesso al paese, dovrà caratterizzarsi per l'inserimento paesaggistico e la protezione a verde.

Per quanto concerne le eventuali ulteriori esigenze produttive di Granarolo si indica fin da ora, a titolo di indirizzo, come area nella quale concentrare le trasformazioni quella compresa fra il fosso Vecchio, la ferrovia, il Canale Naviglio e la strada Provinciale, della superficie indicativa di 7,4 Ha.

### **Centro urbano di Reda**

Si prevedono due piccoli ambiti. Il primo, prevalentemente residenziale, in prossimità del campo sportivo, è adiacente all'edificio esistente e la sua attuazione è subordinata al riordino e adeguamento della viabilità che, attraverso il ponte autostradale e la via Leona, si immette sulla via Reda.

Il secondo, a nord del centro, dal carattere più misto, è un'area già inglobata nel centro abitato.

### **Gli appartamenti nei nuovi ambiti**

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

#### **ambiti specializzati per attività produttive**

Sono cinque le direzioni di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive, che dovranno qualificarsi come aree ecologicamente attrezzate.

Anche in questo caso gli ambiti rispondono a modelli insediativi molto diversi tra loro, sia come dimensione, che come tipologia; sono tutti posti in prossimità delle grandi vie comunicazione, a nord della città.

La prima, più importante per dimensione e compattezza, è posto in angolo fra la via San Silvestro e la via Pana ed è delimitato dal passante nord/sud, che va realizzato contestualmente alla trasformazione.

La seconda direzione è rappresentato dalla prosecuzione lineare della vetrina autostradale, anche con l'obiettivo di prevedere l'allargamento di un ulteriore ponte, oltre ai due già previsti (il cavalcavia sulla via Granarolo e quello del passante nord-sud). Questa vetrina di accesso alla città, in conformità al PTCP, andrà ad assolvere anche alle esigenze commerciali di alto livello che necessitano di forte visibilità e di facile accessibilità, in coerenza con quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 3851/218 del 26-09-08. Gli indirizzi per la pianificazione delle grandi superfici di vendita, contenuti in tale atto deliberativo, vengono fatti propri dal PSC.

La terza è in direzione del Canal Naviglio (lato sinistro) con accesso dalla rotatoria del nuovo polo commerciale.

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

Per tutti gli ambiti specializzati vige il principio che le edificazioni si devono prima attestare in adiacenza al tessuto esistente urbano, per poi proseguire senza intervalli inedificati; in pratica, sono escluse dalle possibilità edificatorie le urbanizzazioni che non rispettano il principio della contiguità urbana.

Questo principio è valido anche per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti.

#### **la riqualificazione di situazioni esistenti**

### **La vecchia zona produttiva a ovest del centro urbano di Faenza**

In questa area, compresa fra la via Convertite e la via Emilia, pur mantenendone il carattere produttivo, si prefigura un'evoluzione verso un mix di attività e funzioni; è una tendenza già in atto, stimolata dalle norme vigenti, che va ulteriormente coordinata per assolvere alle carenze strutturali di tale ambito, in particolare: immagine architettonica scadente e carenza di dotazioni territoriali, aree verdi, piste ciclabili, marciapiedi, parcheggi.

### **La chiusura dell'allevamento di Celle e l'eventuale trasformazione dell'ex area produttiva RB Salotti**

Per la chiusura dell'allevamento di Celle, il Consiglio Comunale, ha già dettato indirizzi per trasferire parte della volumetria in ambiti urbani idonei, risanando e riportando (attraverso la demolizione) all'originaria bellezza paesaggistica un grande spazio rurale. Questo indirizzo viene fatto proprio del PSC precisando ulteriormente che, trattandosi di una azione strategica di interesse pubblico, il Comune potrà mettere a disposizione aree edificabili per collocare il volume previsto.

Anche la trasformazione dell'ex area produttiva RB Salotti da destinare alla localizzazione di servizi di interesse generale è strategica per il PSC; tale area con i relativi edifici potrà essere acquisita dal Comune nelle forme e modi da stabilire con atti specifici.

### **La riconversione di un'azienda di autotrasporto a Reda**

Il Consiglio Comunale, in data 10/02/05 con delibera n. 71 prot. 715, ha già dettato indirizzi per trasferire un'azienda di autotrasporto ubicata nel centro urbano di Reda e, quindi, particolarmente incompatibile.

Questo indirizzo, viene fatto proprio dal PSC che prevede, attraverso accordo urbanistico, l'individuazione di un'area, a Reda, in ambito urbano compatibile.

Per la prima volta, nella storia della pianificazione faentina, la città viene messa in rete con il territorio circostante, mediante tre assi principali di attraversamento, decisivi per rendere strutturalmente efficace il sistema delle attrazioni.

Le infrastrutture (ponti, attraversamenti ciclopedonali), oltre ad assolvere ad esigenze funzionali, dovranno rappresentare importanti segni di architettura, come sta avvenendo in città a noi vicine; analogo metodo va adottato per la viabilità, che dovrà essere progettata all'interno di fasce di ambientazione e mitigazione. Questi indirizzi vengono assunti anche per gli altri comuni dell'Ambito.

### **La circonvallazione in direzione Castel Bolognese**

E' un asse viario già programmato e condiviso da tutti i comuni. Nasce dal casello autostradale di Faenza, prosegue lungo la via San Silvestro (da adeguare) e arriva, seguendo un asse della centuriazione, fino alla via Lughese, con un innesto a rotatoria. Prosegue, quindi, sempre parallelamente alla ferrovia, fino ad oltrepassare, con un nuovo ponte, il torrente Senio, per unirsi poi con il tratto proveniente da Castel Bolognese.

Questo tratto di viabilità, fino alla Provinciale Lughese, rappresenta una priorità strutturale (in relazione ai nuovi ambiti posti nelle adiacenze) per accogliere il passante nord/sud proveniente da Brisighella.

### **Il passante nord-sud (Brisighella–Autostrada A14) e l'adeguamento del casello autostradale di Faenza**

Il passante inizia dalla nuova rotatoria delle Bocche dei Canali, sottopassa la ferrovia Faenza-Firenze e, seguendo sostanzialmente l'ortogonalità del tracciato romano, attraversa tutta la città fino a superare, con un nuovo ponte, l'autostrada.

Sono previste due infrastrutture: il sottopasso ferroviario alle Bocche dei Canali e il nuovo ponte sull'autostrada. E' una viabilità strutturale che assolve a più funzioni: l'attraversamento diretto della città nella direzione Brisighella-Ravenna, alternativo alla via Granarolo e al cavalcavia sull'autostrada e l'innesto con la nuova circonvallazione in direzione Castel Bolognese. Per il tratto di bretella da realizzare a valle della città si prevede un'ampia fascia dove realizzare opere di ambientazione e mitigazione nel lato ovest; questa fascia si allarga nelle vicinanze dell'azienda Caviro per assolvere anche a funzioni pubbliche e di dotazione ecologico-ambientale.

### **La circonvallazione est di Faenza e il passante ferroviario**

Lasciando intatte eventuali future opzioni per un passante oltre l'autostrada, si ritiene (viste le indagini sul traffico) che una bretella viaria, aderente al centro urbano, assolva, oltre al collegamento diretto della via Emilia Levante con la via Granarolo, anche allo scopo di raccogliere il flusso di traffico del quartiere Borgo, con un sottopasso sul proseguimento di via Cesarolo; si concretizza, in questo modo, una alternativa al ponte di via F.lli Rosselli e al Cavalcavia, uniche soluzioni per chi, dal quartiere Borgo, deve raggiungere il quartiere Centro-Nord. La nuova bretella ha inizio con una rotatoria all'incrocio della via Reda con la via Emilia; con una viabilità parallela alla ferrovia supera il fiume Lamone (in allineamento al nuovo passante ferroviario) fino a giungere, in prossimità della via Formellino con una rotatoria, sulla Rave-

gnana. Questa soluzione consente di eliminare due passaggi a livello, realizzando un sottopasso ferroviario, che confluisce nella rotonda esistente di San Rocco e quindi sulla via Granarolo. Per il traffico pesante si conferma la soluzione di avvicinamento al casello autostradale con il passante viario che si immette nella rotonda di via Corgin.

Il passante ferroviario che collega direttamente la tratta Forlì–Ravenna, sarà oggetto di un progetto di dettaglio che dovrà affrontare e risolvere le criticità legate all'intercambio dei binari.

### **Il percorso ciclabile Brighella-Faenza-Granarolo (Il Parco lungo il Naviglio)**

Questo percorso ciclabile è una parte di quello che, da Brisighella, deve arrivare a Granarolo; nella zona a monte, il Comune di Faenza ha già realizzato il percorso a fianco della strada Brisighellese, da Errano a Faenza.

La pista ciclabile fra Faenza e Granarolo corre a lato del Canale Naviglio, nella sua parte interna, e supera l'autostrada con un'infrastruttura.

La connessione della pista ciclabile a monte della città (verso Brisighella) con quella a valle (verso Granarolo), nel tratto di attraversamento della città, rappresenta una progettualità del POC. La realizzazione della pista ciclabile rientra nel progetto di riqualificazione del Canale Naviglio. Da Faenza a Granarolo, il percorso ciclabile è, infatti, l'occasione per realizzare un parco lineare lungo il Canale Naviglio. Il progetto del ponte ciclabile, o altra infrastruttura, è l'occasione per realizzare un segnale urbano, con una qualificata opera architettonica, che rappresenti una sintesi fra innovazione tecnica, strutturale e ceramica.

### **Il percorso ciclabile Faenza - Castel Bolognese**

Questo percorso consente di unire, attraverso un itinerario che integri i tratti di pista ciclabile esistenti lungo la via Emilia, il centro abitato di Faenza con Castel Bolognese. Attualmente la pista ciclabile arriva al borghetto di Pieve Ponte e dovrà proseguire fino ad oltrepassare, con un nuovo ponte ciclabile, il torrente Senio.

Anche in questo caso, il ponte sulla via Emilia dovrà caratterizzarsi con una qualificata opera architettonica. Il POC dovrà indicare nel dettaglio il percorso ciclabile intercomunale.

## **gli altri interventi sulla viabilità comunale**

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

### **Il passante interno da via Ravegnana a via San Silvestro**

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

### **L'intersezione della via Santa Lucia con la circonvallazione esistente a monte**

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

### **L'intersezione della Lughese con la via Emilia**

Si prevede di realizzare una rotatoria in asse con la via Emilia che identifichi l'ingresso ovest alla città. La via Lughese abbandona il vecchio tracciato e, attraverso una rettificazione del cavalcavia esistente, si innesta senza curve nella nuova rotatoria.

Questa soluzione consente anche di risolvere, in maniera ottimale, la distribuzione del traffico all'interno del grande comparto (Cà Rossa) adiacente alla via Emilia. In questo modo la strada interna al comparto, parallela alla via Emilia, consente di diversificare le correnti di traffico.

L'ambito, a prevalenza di attività economiche, posto fra la rotatoria e la via Lughese attuale, partecipa, per una quota parte stabilita dal POC, alla realizzazione di queste infrastrutture viarie.

L'ambito si estende anche all'esterno della nuova viabilità (lato Castel Bolognese) per realizzare dotazioni ecologiche e ambientali a verde, realizzando così un diaframma arboreo identificativo dell'ingresso alla città.

### **Il prolungamento di Via Bisaura**

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

### **Il potenziamento di via Sant'Orsola**

La via Sant'Orsola (da allargare) si stacca dal passante nord/sud e consente di arrivare alla rotatoria sulla via Emilia (di fronte a Berdondini mobili) ai limiti del centro urbano. Sono previste tre rotatorie: una all'incrocio fra via Graziola e via Portisano, una nell'incrocio di via Celle con via S. Orsola e l'ultima sulla via Emilia. Tutta la parte ovest della città, con i relativi nuovi ambiti a prevalente destinazione residenziale, si appoggia a questo asse, indispensabile per la fluidità del traffico, generato dalle nuove espansioni.

### **Il prolungamento di via Proventa**

Consente di allacciare gran parte del quartiere Centro-Nord con il nuovo passante nord-sud (Brisighella–Autostrada A14). Una nuova rotatoria interseca la via Proventa e la via San Silvestro e di qui il tracciato prosegue, fino ad incontrare, in rotatoria, il nuovo passante nord-sud, parallelo al Naviglio, sul quale si affacciano i nuovi ambiti di trasformazione.

### **L'intersezione della Modiglianese con il Ponte Rosso**

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

Qualora tali interventi risultino insufficienti, in sede di POC, senza procedere a variazioni del PSC e mediante uno studio preliminare da approvarsi mediante accordo territoriale con la Provincia, si potrà procedere ad individuare una nuova viabilità alternativa a quella esistente.

### **Il sottopasso ciclabile di collegamento del PEEP Cappuccini con il nuovo ambito di espansione verso Celle**

Un ampio sottopasso ciclabile di collegamento del PEEP Cappuccini supera la ferrovia Faenza-Firenze e la nuova viabilità di progetto (passante nord-sud) per addentrarsi nel sistema delle aree pubbliche del nuovo ambito di espansione a prevalenza residenziale e di servizi.

Questa infrastruttura consente di attenuare la cesura generata dalla ferrovia mettendo, sostanzialmente, in collegamento il parco fluviale con il grande sistema pubblico della Graziola.

### **Un nuovo ponte sul Lamone per collegare l'area residenziale dell'Orto Bertoni con la strada di Sarna**

Questa infrastruttura è funzionale alla fruibilità del percorso ciclopedonale sull'argine del Fiume Lamone e, in particolare, alla rete ecologica, che segue l'andamento del corso d'acqua. E' un' alternativa alla percorribilità dell'argine fino ad Errano per deviare in bicicletta lungo la strada di Sarna ma, soprattutto, consente di attenuare l'isolamento urbanistico dei due quartieri decentrati: l'Orto Bertoni e il Peep della Paganella.

### **La piattaforma di viale Marconi sulla circonvallazione**

La circonvallazione Castel Bolognese-Forlì, nell'attraversamento di Faenza, costituisce un'importante cesura nella città generando una discontinuità dell'abitato e un aumento dell'inquinamento acustico.

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

### **Il ricollegamento dell'area attorno al Ponte delle Grazie**

L'intervento è teso a risolvere le problematiche dell'attuale incrocio con semaforo di Ponte delle Grazie mediante l'inserimento di una rotatoria. Lo spazio circolare sarà disegnato in modo da favorire al massimo i percorsi ciclopedonali e comprenderà un belvedere sul fiume (al posto dell'attuale distributore) dal quale si "staccherà" un nuovo collegamento ciclo-pedonale indipendente fra la città storica e il Borgo Durbecco.

In alternativa, potrà essere raddoppiato l'attuale Ponte delle Grazie.

## **le dotazioni territoriali**

### **Due grandi spazi collettivi per la città del futuro nei quartieri Centro-Nord e Centro-Sud**

Nell'ambito di espansione adiacente alla via Sant'Orsola (Centro-Sud) e in quello adiacente alla via San Silvestro (Centro-Nord) vengono individuati due grandi ambiti pubblici destinati ad ospitare le future attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale; queste aree dovranno connotarsi e identificarsi per lo spiccato accorpamento, al fine di poter essere utilizzate con flessibilità, in relazione alle future esigenze della città.

Sostanzialmente, ognuna di queste aree accoglierà lo standard che i privati devono cedere per l'urbanizzazione dell'ambito.

Il disegno dei due grandi spazi dovrà tenere conto delle connessioni con il sistema di attrezzature e spazi di uso collettivo esistenti, in particolare del "Parco delle Arti e delle Scienze", a nord, e del Polo "Centro sportivo", a sud, realizzando un'effettiva continuità fruitiva e garantendo l'aumento e la diversificazione dell'offerta (servizi

scolastici, centri per anziani, sanitari, ricreativi ecc.).

Una particolare attenzione viene riservata al programma di realizzazione di asili nido da distribuire in tutte le zone della città, mettendo a disposizione anche aree ed immobili pubblici.

### **Un grande bacino di laminazione a valle della città e la messa in sicurezza del centro urbano**

Per le nuove trasformazioni, vige la regola che l'acqua meteorica deve essere trattata integralmente all'interno delle aree; è necessario, però, mettere in sicurezza la città esistente, mediante la realizzazione di un grande bacino di laminazione, perfettamente integrato nel paesaggio rurale con funzione anche di habitat naturale, da sviluppare linearmente lungo il nuovo passante nord-sud, a valle della città; il grande bacino laminazione potrà essere al servizio anche di una pluralità di ambiti di trasformazione, previo adeguamento e risezionamento delle condotte di immissione.

Per mettere in sicurezza idraulica la città esistente è necessario che l'acqua di pioggia proveniente dalla collina, e che confluisce nello scolo Cerchia (bacino del rio Biscia e rio Cerchia) e nello scolo Cantrigo-Fosso Vecchio a Granarolo, venga intercettata in un sistema di laminazione ubicato nell'area prevalentemente residenziale a sud della città, in prossimità di Via S. Orsola.

Impedire l'attraversamento in città di tali acque di pioggia consente di garantire efficienza allo scolo Cerchia che, dopo un lungo percorso parallelo alla ferrovia Bologna-Ancona, scarica nel Fiume Lamone.

### **Mitigazioni ambientali per le aziende: Tampieri, Caviro, Dister Coop e Villa Pana**

Rappresenta un'evidente criticità per il territorio faentino in quanto queste aziende, ubicate in ambiti strategici del PSC, si presentano con un forte impatto da attenuare con schermature a verde.

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

### **Il parco fluviale sul Lamone e il sistema dei percorsi ciclabili**

Il PSC prevede il completamento del parco fluviale a carattere prevalentemente urbano lungo il fiume Lamone.

Il tema comprende tre aspetti. Il primo è quello della percorribilità dell'argine fluviale da Faenza alla Chiusa di Errano, da realizzare mediante interventi leggeri e con limitate opere edilizie, quali sottofondi in stabilizzato, illuminazione e spazi di sosta. Questo primo intervento, associato a manutenzioni dell'alveo e del verde spontaneo, costituisce, di fatto, il parco fluviale faentino, che potrà assumere ancora più consistenza mediante la piantumazione o l'attrezzatura di terreni adiacenti al percorso. Il secondo riguarda la realizzazione di una rete ecologica (adiacente al percorso di cui sopra) che inizia dall'area del depuratore, a valle della città, per arrivare fino ad Errano; gli spazi per la rete ecologica, da acquisire con il metodo perequativo, possono essere di dimensioni variabili a seconda dell'ambiente e delle opportunità concesse dai proprietari; si crea così un percorso diversificato, fiancheggiato dal fiume e da una stretta fascia di vegetazione che assicura la biodiversità e la piacevolezza della passeggiata. Il terzo e ultimo aspetto riguarda la costruzione di un sistema ciclabile, perimetrale alla città, ma che fa perno e confluisce nel nuovo parco fluviale. Il parco fluviale costituisce una priorità per il primo POC, alla stregua di quello che sono stati i sottopassi ferroviari del PRG '98.

Il percorso ciclabile sul Fiume Lamone rappresenta l'ambito di naturale convergenza dei

percorsi che vengono identificati in ogni quartiere faentino (Borgo, Centro Nord, Centro Sud). A livello di schema di massima la struttura ciclabile faentina è la seguente:

- due percorsi strutturali che attraversano la città, rappresentati dall'argine del Lamone e dalla pista ciclabile Errano-Granarolo;
- tre percorsi di ampie dimensioni, ad anello, nei tre quartieri faentini (già in gran parte esistenti);
- connessione degli spazi pubblici con un percorso alberato ad anello (verde di cintura) che si attesta al limite delle aree da urbanizzare.

### **Il canale Naviglio**

La riqualificazione del canale Naviglio quale rete ecologica e faunistica.

Se il percorso ciclabile a fianco del canale Naviglio è parte del progetto di pista ciclabile strutturale che parte da Brisighella e arriva a Granarolo, è altresì necessario, a livello di progetto comunale, concentrarsi nella riqualificazione del Canale Naviglio attraverso la piantumazione di alberature autoctone di alto fusto al fine di rendere maggiormente denso e corposo il sistema del verde esistente.

La struttura lineare del Naviglio, si inserisce nel progetto di connessione delle reti ecologiche e faunistiche che collegano ambiti urbanistici non omogenei.

### **Ampliamento del depuratore**

Il depuratore cittadino, posto a valle del centro urbano di Faenza, sarà potenziato (da 100.000 a 120.000 A.E.) per far fronte al carico urbanistico risultante dall'attuazione delle previsioni di PSC, nonché dal collegamento di parti del territorio attualmente sprovviste di depurazione. Le aree adiacenti al depuratore dovranno essere interessate da mitigazioni a verde.

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

Il PSC prevede la realizzazione un grande parcheggio multipiano nell'area dell'ex scalo merci con funzione anche di barriera acustica, necessaria per l'edificazione dell'area. Nelle adiacenze verrà inoltre localizzata la stazione delle autocorriere, oggi ubicata in viale delle Ceramiche, integrando, in questo modo, più sistemi di trasporto. Inoltre, per rendere maggiormente fruibile la stazione, sarà prolungato il sottopasso pedonale fino alla via Filanda (dove esistono già nuovi parcheggi) con un nuovo fronte architettonico per accentuarne la visibilità. L'intervento nell'area della stazione ferroviaria è conseguente alla delocalizzazione dell'attuale scalo merci da prevedere lungo la tratta Faenza-Ravenna.

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

Il Parco delle Arti e delle Scienze "E. Torricelli", con un'impronta meno costruita e più inserita in un sistema a verde, connesso con il Naviglio, andrà ad estendersi nelle nuove aree di trasformazione, comprese fra la via Granarolo e la via San Silvestro, fino al nuovo passante nord-sud. Il "Parco Nord" dovrà caratterizzarsi per l'innovazione e l'architettura, seguendo l'esempio di analoghe iniziative europee.

Il quartiere Centro-Nord viene così tagliato da questo parco innovativo e attrattivo, trasversale alla linea di sviluppo della città, che rappresenta l'alternativa al Parco Bucci ubicato a ovest e al centro sportivo ubicato a sud.

### **Centro per le esposizioni (Id n. 3)**

L'obiettivo è quello di realizzare una nuova struttura per le esposizioni nello storico palazzo di Corso Mazzini.

Verrà dismesso l'attuale centro fieristico in via Risorgimento, obsoleto e inadatto a garantire una flessibilità espositiva; contestualmente, il Palazzo delle Esposizioni, in



Corso Mazzini, verrà ristrutturato e verrà realizzata una copertura vetrata della corte centrale, per farne il luogo di eccellenza delle manifestazioni faentine; le esposizioni che necessitano di grandi spazi all'aperto verranno localizzate nelle aree scoperte del nuovo Palazzetto dello Sport mentre le altre, a seconda della importanza, verranno distribuite fra lo stesso Palazzo delle Esposizioni e il Salone del Podestà.

#### **Ospedale (Id n. 4)**

Il parcheggio multipiano e il nuovo padiglione sono interventi strategici per aumentare la capienza e l'accessibilità dell'ospedale e per consentire l'avvicinamento al centro storico (unitamente al sistema integrato "C'entro in Bici" da prevedere all'interno della struttura).

#### **Ampliamento del Centro sportivo della Graziola (Id n. 5)**

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

#### **Il complesso degli ex Salesiani nel Centro Storico: un centro europeo per l'istruzione e la ricettività (Id n. 6)**

Si tratta di un complesso storico, oggi in disuso, con grandi aree pertinenziali all'esterno situato in prossimità della piazza di Faenza. Dopo la trasformazione, diventerà un pregiatissimo luogo per molteplici attività, fra le quali: attività ricettive, ricreative, economiche, universitarie e sportive e altre attività di interesse collettivo.

E' un complesso particolarmente importante per attrarre giovani, studenti, creativi, anche da altre città, a condizioni di particolare favore e con ogni agevolazione; è un investimento che la città deve intraprendere per competere con altre realtà alla scala dell'innovazione.

La ristrutturazione del complesso degli ex Salesiani, oltre che attuarsi con gli usuali finanziamenti (permuta, trasformazioni patrimoniali ecc.), può avvenire anche con la rinuncia di capacità edificatorie pubbliche in ambiti di trasformazione e a fronte di equivalenti contribuzioni economiche finalizzate allo scopo.

gli interventi strategici  
di rilievo sovracomunale

#### **Il nuovo complesso della Biblioteca (Palazzo Manfredi e Chiesa dei Servi) (Id n. 7)**

Il più importante polo e centro culturale della città e dell'intero comprensorio verrà ampliato nel palazzo Manfredi ad esso adiacente, recentemente acquisito dal Comune; contestualmente, nella ex chiesa dei Servi è necessario si realizzi un centro ricreativo pluri-funzionale, al servizio del centro storico, per favorire l'aggregazione dei giovani che ora non hanno significativi punti di riferimento in questa densa area della città.

#### **Il nuovo polo museale (Pinacoteca e museo archeologico) (Id n. 8)**

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

### **Il Museo Internazionale delle Ceramiche (nuovi servizi per una prospettiva strategica) (Id n. 9)**

Dovrà trasformarsi da Museo (di grande eccellenza per il livello delle collezioni ospitate) nel quale si accede per ammirare le opere, a luogo in cui si offrono anche servizi ricreativi, culturali, commerciali e dove si stimola e si produce arte ceramica contemporanea: in sostanza, da luogo finalizzato alla visita ad ambiente dinamico, proiettato verso il futuro e in costante sinergia con la città, che potrà divenire il luogo in cui si espongono permanentemente le opere dei maggiori artisti internazionali che interagiscono col Museo.

Per virare in questa nuova direzione è necessario attivare, all'interno del Museo, attraverso un ripensamento della "Mission", servizi di ristorazione/bar, ricreativi, commerciali e realizzare, all'esterno, una nuova architettura che identifichi l'ingresso e il rango di un Museo Internazionale.

### **Il Nuovo cimitero (Id n. 10)**

Per il "Nuovo cimitero" di Faenza, posto in contiguità dell'ottocentesco cimitero dell'Osservanza, il PSC individua un'area di circa 4 ettari nella fascia di terreno agricolo che separa la residenza di espansione (Ambito 4) dal parco fluviale. Il disegno del nuovo cimitero dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo ingresso dal percorso di distribuzione del nuovo quartiere abitativo, la realizzazione di un parcheggio pluri-uso al diretto servizio del nuovo cimitero, del parco fluviale e del comparto residenziale, la connessione viabilistica e ciclopedonale dell'area con la via Bertoni, attualmente a fondo cieco, la connessione e l'ampliamento del verde pubblico esistente nell'area Bertoni, ad integrazione di un tratto di parco fluviale.

### **Riqualificazione dell'ex cava Falcona (Id n. 11)**

Per l'area della cava "Falcona", il Comune di Faenza ha recepito le indicazioni previste dall'aggiornamento del PIAE provinciale (adottato con atto di C.P. n. 69 del 15/07/2008) che ne prevede il recupero e la valorizzazione. Le linee guida progettuali e di indirizzo sullo stato finale dell'area prevedono che, dal parco fluviale di Biancaviglio, a Castel Bolognese, percorrendo l'argine sinistro del fiume fino a Tebano, si arrivi al sito geologico, denominato "la zona di Tebano", attraversando il Senio con una passerella ciclabile. Ai piedi del sito si farà il possibile per riaprire, anche per usi ricreativi, la storica sorgente sulfurea della Pucca. L'attraversamento dell'ex area di cava, con il suggestivo panorama del costone sabbioso, dominato da un residuo di antico bosco, consentirà di raggiungere la strada di Tebano e, quindi, la città di Faenza.

### **Utilizzo pubblico dell'intero complesso della Fornace del Bersaglio (Id n. 12)**

L'area denominata "Fornace Bersaglio" è disciplinata nel PRG vigente dalla scheda urbanistica n. 41. Detta scheda prevede il recupero ad usi di interesse generale di una parte della fornace (che diventerà di proprietà pubblica), mentre i rimanenti edifici che completano il complesso sono destinati ad usi residenziali.

Si ritiene opportuno che l'intero complesso storico della Fornace del Bersaglio (avente una superficie utile totale di oltre di 2200 mq) venga elevato a polo attrattivo di livello comunale mediante:

- l'acquisizione in proprietà comunale dell'intero complesso storico, ivi comprese le aree pertinenziali;
- il recupero storico del complesso, al fine di rendere di nuovo visibile l'ultimo esempio di archeologia industriale faentina dedicata alla cottura dei mattoni.
- la destinazione del complesso per usi plurimi, fra i quali ad esempio: incubatore per giovani artisti e ambienti espositivi, ristorante, laboratori e uffici. In tale spazio

potrebbe trovare sede il deposito del Museo archeologico, che associa la funzione e l'architettura.

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

### **Il Parco delle cicogne (Id n. 13)**

All'interno del nuovo parco pubblico (si tratta di una dotazione territoriale strategica) ubicato nel quartiere Centro-Nord, che taglia trasversalmente la città (fra la ferrovia per Ravenna e il nuovo passante nord-sud) viene localizzata la nuova area naturalistica direttamente visibile dalla grande viabilità strutturale. Questa grande area, da caratterizzare con la presenza di acqua e di ambienti naturali idonei allo stanziamento della fauna, si inserisce nel progetto di connessione delle reti ecologiche e faunistiche in ambito produttivo ed è la risposta del settore nord della città per aumentare l'attrattività.

### **Riqualificazione del cinema Sarti (un nuovo teatro) (Id n. 14)**

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

### **Recupero dell'arena Borghesi (cinema all'aperto) (Id n. 15)**

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

### **Riqualificazione dello sferisterio (Id n. 16)**

L'obiettivo è la riqualificazione di questo campo adiacente alle mura storiche e destinato all'antico gioco della palla.

Si tratta di uno dei primi spazi sportivi della città, antico e altamente simbolico, da conservare per mantenere viva e attuale questa struttura storica e per certi versi unica.

### **L'area delle Bocche di Canali (Id n. 17)**

Il PSC indica una possibile alternativa all'urbanizzazione delle Bocche dei Canali.

Nell'area di espansione residenziale di proprietà pubblica, identificata dalla scheda n. 51 "Area delle Bocche dei Canali" del PRG vigente, localizzata alla confluenza di via Firenze con via Canal Grande, è prevista la realizzazione di una volumetria di 20.000 mc.

All'interno del POC, dovranno essere previste altre due diverse possibilità di realizzazione dei volumi, in particolare:

1. trasferimento dei volumi in altri ambiti di espansione prevalentemente residenziale previsti dal PSC;
2. trasferimento del volume all'interno del territorio urbanizzato, secondo un piano di collocazione da disciplinare nel RUE.

### **L'identificazione del "Parco della Centuriazione Romana"**

In una grande area a nord della città viene identificato il "Parco della Centuriazione Romana" con l'obiettivo principale di valorizzare, conservare e attribuire un'identità a questo territorio produttivo di pianura (percorsi tematici, restauro degli elementi pun-

la valorizzazione delle eccellenze

tuali, piccole esposizioni di materiale archeologico nel centro di Granarolo, ecc.).

### **Faenza città laboratorio per la bioarchitettura**

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

### **Percorso di arte urbana contemporanea nella cintura periferica di Faenza**

L'obiettivo, da raggiungere anche con incentivi urbanistici e compensazioni, è quello di diffondere le installazioni artistiche in tutta la periferia della città, creando, in questo modo, un ulteriore motivo di attrazione di Faenza nel panorama nazionale. Il percorso di arte urbana contemporanea è un progetto utile ad elevare la qualità della periferia attraverso una sua identificazione.

## **6.3 Brisighella**

### **la forma del paese e il sistema insediativo**

Per Brisighella, il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di mantenere la forma compatta del centro urbano, con la sagoma "a fuso", tipica degli abitati di fondovalle, che ne identifica l'assetto.

Brisighella ha ancora ampie possibilità residenziali inesprese, che ammontano a circa 400 appartamenti.

All'interno del territorio comunale, le infrastrutture di livello sovracomunale previste dal PSC si sviluppano nel sistema delle piste ciclabili che, verso valle, collega Brisighella con Faenza e, a monte, si prolunga fino ad oltrepassare Fognano. L'impianto delle infrastrutture viarie attualmente esistenti risponde, in maniera adeguata, alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali della strada provinciale Brisighellese e di connessioni circoscritte alla viabilità locale, non sono previsti altri interventi. Le criticità infrastrutturali del Comune di Brisighella si concretizzano nel momento in cui la strada di fondovalle penetra, presso le Bocche dei Canali, nel centro urbano di Faenza; gli interventi strutturali previsti dal PSC in questo Comune come, ad esempio, la realizzazione del nuovo passante nord-sud che conduce direttamente all'autostrada, permettono di risolvere tali problematiche.

Per Brisighella, come per tutti i Comuni della collina faentina, non sono i singoli progetti, pur importanti, a qualificare l'azione strutturale (recupero dell'ex Cava Marana, ristrutturazione del teatro Pedrini, adeguamento del Museo Ugonia, valorizzazione e riqualificazione del Convento dell'Osservanza, riqualificazione di Piazza del Monte, riqualificazione dell'ex pesa pubblica, recupero dell'ex Fornacello e dell'ex opificio Malpezzi, utilizzo delle stazioni ferroviarie lungo la faentina per usi aggregativi e foresteria, realizzazione di un nuovo parcheggio per Fognano, promozione di Zattaglia come "Centro del Parco della Vena del Gesso"); ben più incisiva sarà, infatti, l'azione, diffusa sull'intero territorio, del sistema di reti attrattive e dei percorsi tematici, elencati nel presente documento e che fanno perno sul Parco della Vena del Gesso e sul meraviglioso centro antico medioevale.

In un'ottica di totale compatibilità paesaggistica e ambientale, vengono agevolate le strutture esistenti, sparse sul territorio rurale, destinate o da destinarsi a foresterie, agriturismo, ristoranti e strutture turistico-ricettive; si tratta di punti sensibili del territo-

rio rurale, costituiti da edifici o gruppi di edifici e relative pertinenze che, se adeguatamente stimolati (e non compressi), rappresentano un elemento fondamentale per aumentare la fruizione del territorio e l'affluenza turistica. A questa azione normativa puntuale va associata un'azione di marketing territoriale, per proporre i complessi rurali, non più utilizzati a fini agricoli, ad un mercato internazionale. E' una strategia di promozione, coordinata dalla Comunità Montana dell'Appennino faentino, che, utilizzando portali internet dedicati, aprirà la strada a scenari ed opportunità inaspettate: quello che ora manca è, infatti, la conoscenza e la divulgazione del patrimonio rurale che caratterizza il nostro territorio. Infine, l'incentivazione alla produzione di energie alternative (ad esempio il fotovoltaico) rappresenta un'azione portante delle strategie strutturali del piano, da svilupparsi in parallelo ad una adeguata e necessaria regolamentazione dei criteri inerenti una corretta localizzazione paesaggistica.

Nel centro urbano di Brisighella il PSC prevede un'ampia zona, prevalentemente residenziale, compresa fra la ferrovia Faenza-Firenze ed il fiume Lamone, sul retro dello storico parco di Villa Ginanni Fantuzzi; l'ambito non è visibile dalla viabilità di attraversamento dell'abitato e, quindi, non accentua quell'effetto di "sfilacciatura" connesso ad urbanizzazioni laterali alla strada. Per garantire un accesso funzionale alle esigenze dell'area è necessario prevedere l'adeguamento puntuale del sottopasso alla ferrovia. Tenuto conto delle rilevanti quote residenziali, previste dal PRG vigente e non ancora attuate, a livello di indirizzo, quest'area potrà essere attivata solamente quando gran parte delle potenzialità attuali, tuttora inesprese, saranno realizzate.

Piccoli ambiti per nuovi insediamenti residenziali sono, inoltre, previsti a Villa S. Giorgio in Vezzano, soprattutto al fine di riordinare la viabilità locale ed adeguare la disponibilità dei parcheggi pubblici, e a Marzeno, per ampliare l'area scolastica con uno spazio esterno adeguato da realizzarsi in contiguità alla struttura esistente. In questi casi, la perequazione può essere sostituita da accordi urbanistici specifici che abbiano come finalità un marcato interesse pubblico e l'applicazione di criteri ecologici nella realizzazione dei nuovi quartieri.

### **Gli appartamenti nei nuovi ambiti**

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra 100 e 200, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione.

A Brisighella, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili 385 appartamenti ancora da realizzare.

### **Trasferimento delle attività produttive incongrue dal centro di Marzeno ad ambiti extraurbani contigui all'abitato esistente**

Nell'abitato di Marzeno sono presenti attività produttive che risultano incompatibili con la residenza; l'obiettivo del PSC, qualora se ne presenti la possibilità, è quello di trasferire tali attività in ambiti più idonei e compatibili con il loro svolgimento, che andranno ricercati nelle aree extraurbane contigue all'abitato esistente e perimetrati nel POC. Tali aree dovranno essere sottoposte ad una specifica valutazione di sostenibilità e dovranno sottostare ad un accordo urbanistico.

### **La pista ciclabile da Brisighella verso Faenza e, a monte, fino ad oltre Fognano**

Il PSC prevede due nuove piste ciclabili di rilievo sovracomunale che, da Brisighella, attraverso tracciati in sede propria da valutarsi, quanto a posizionamento, nel POC, permettono di raggiungere, a valle, Faenza e di oltrepassare, a monte, Fognano.

Il tracciato di valle consente di unire il centro storico di Brisighella con la pista ciclabile esistente che parte da Errano ed arriva a Faenza; il tracciato di monte, dopo aver

gli ambiti per nuovi insediamenti

il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

raggiunto Ponte Nono, oltrepassa Fognano e si collega alla strada provinciale della Valletta sviluppandosi a monte della linea ferroviaria Faenza-Firenze, ma rimanendo collegato al paese grazie ai numerosi sottopassi alla ferrovia già esistenti.

L'attualità di Brisighella risiede nella conservazione della sua immagine, senza pensare a stravolgimenti o innesti eclatanti, non supportati da una fattibilità economica; questo ragionamento vale soprattutto per le dotazioni territoriali, che si prefiggono di migliorare ciò che già esiste.

#### le dotazioni territoriali

### **Il parco fluviale, la valorizzazione ed ampliamento delle terme e l'area sportiva**

Dall'area della "Moreda" fino alle terme, il PSC prevede la manutenzione dell'alveo fluviale e dei corpi arginali che, associata a piccoli interventi puntuali come, ad esempio, il rinnovo dell'attraversamento pedonale e ciclabile esistente, ma impraticabile, denominato tradizionalmente "ponte dondolo", ne garantirà la percorribilità e la fruizione a fini ricreativi; l'alveo fluviale, le ampie anse e la viabilità di contorno si configurano come un percorso che privilegia gli aspetti legati allo sport e al relax, con beneficio per le terme, cui questo percorso è finalizzato.

Perché si concretizzi il parco fluviale, esclusivamente nel tratto urbano, è necessario un rigoroso progetto puntuale, redatto in accordo con il Servizio Provinciale Difesa del Suolo. Questo nuovo percorso, della lunghezza di circa 2 Km., da percorrere in alveo, rappresenta un'ulteriore occasione per la scoperta del territorio brisighellese. Alle terme vengono assicurate possibilità di espansione, da definirsi nel POC e subordinate ad una specifica valutazione di inserimento ambientale, atte a valorizzare la specificità dell'area per funzioni ricettive e ricreative; in adiacenza alle strutture esistenti vengono poi individuate, in ambito rurale, possibili espansioni alle attività sportive e termali, da definirsi nel POC, senza significativi aumenti volumetrici, tenuto conto dell'ambito fluviale in cui si sviluppano.

Il parco fluviale e il percorso in ambito naturalistico si concludono nei pressi dell'area sportiva.

### **La mitigazione visuale delle aree produttive di Fognano**

L'area produttiva di Fognano, prospiciente la strada provinciale Brisighellese e a valle dell'abitato, viene mitigata visivamente con l'inserimento di adeguate fasce arboree, tali da rendere maggiormente gradevole l'ingresso alla città; le tecniche della perequazione e/o dell'accordo urbanistico compensativo permetteranno di concretizzare gli interventi previsti nel PSC e da specificarsi nel POC.

#### interventi strategici puntuali di rilievo comunale

### **Recupero a fini naturalistici e di turismo verde dell'ex "Cava Marana" (Id n. 19)**

A breve distanza da Brisighella, lungo la strada provinciale che porta al Parco Carnè, si trova l'ex miniera di gesso della "Cava Marana"; le gallerie della cava, tra pilastri gessosi e un piccolo laghetto ipogeo, aiutano a cogliere appieno l'importanza che il gesso ha avuto nella storia economica locale; un luogo suggestivo all'interno del Parco della Vena del Gesso Romagnola, che il PSC propone di valorizzare e di recuperare ai fini naturalistici e di turismo verde.

### **Ristrutturazione del Teatro Pedrini (Id n. 20)**

La ristrutturazione del Teatro Comunale "Pedrini", in sinergia con la riqualificazione del Teatro all'aperto di via Spada, appena realizzata, permette di sviluppare ulteriormente le potenzialità attrattive di Brisighella creando, ad esempio, i presupposti per poter sviluppare una stagione di rappresentazioni che può coprire l'intero anno solare. L'adeguamento dei due complessi, previsto dal PSC e da definirsi nel POC, consente la loro piena fruizione e permette di valorizzare spazi e luoghi particolarmente

importanti per la città e per il turismo ad essa collegato.

### **Adeguamento del Museo Ugonia (Id n. 21)**

Il PSC prevede l'adeguamento, con interventi da specificarsi nel POC, dei locali dell'ex Palazzo della Pretura, sede del Museo Ugonia e l'inserimento del museo stesso nel circuito culturale e turistico regionale; le azioni previste dal PSC permettono di promuovere e valorizzare l'immagine della città, attraverso la visione poetica rappresentata da Giuseppe Ugonia, in tutti i suoi aspetti più caratteristici, con la delicata tecnica della litografia.

### **Valorizzazione e riqualificazione del Convento dell'Osservanza (Id n. 22)**

Appena fuori dalle mura storiche di Brisighella, il Convento dell'Osservanza occupa un posto di rilievo nel panorama storico della città; il PSC prevede il recupero, da specificarsi nel POC, di parte del Convento a fini museali e di accoglienza, ad esempio ad uso foresteria.

### **Riqualificazione della Piazza del Monte (Id n. 23)**

La piazzetta del Monte, che si affaccia su via delle Volte, rappresenta l'antico spazio economico della città, il luogo dove in passato si svolgeva il mercato e sul quale sorgeva il "Monte Frumentario", un'istituzione benefica dei primi del '700, da cui la piazza prende il nome; il PSC propone una riqualificazione, da svilupparsi nel POC, che prevede la ripavimentazione, l'illuminazione e l'inserimento di adeguati arredi urbani per riportare la piazza al suo originario rilievo e al ruolo di luogo pubblico aggregativo.

### **Riqualificazione dell'ex pesa pubblica (Id n.24)**

L'ex pesa pubblica si trova in adiacenza al centro storico di Brisighella, direttamente sulla strada provinciale ed in posizione facilmente accessibile; nell'ottica di valorizzare le singolarità architettoniche della città e di recuperare il patrimonio pubblico, il PSC si pone l'obiettivo di riqualificare, attraverso un intervento mirato e flessibile, questo caratteristico fabbricato per renderlo idoneo ad accogliere, ad esempio, uffici di promozione turistica.

### **Recupero dell'ex Fornacello presso la Rocca Monumentale e dell'ex opificio Malpezzi (Id n.25)**

Dal centro storico di Brisighella si diramano, lungo la scarpata di gesso, vari percorsi che conducono alla Rocca Monumentale, alla Torre dell'Orologio e al Santuario del Monticino. Per valorizzare questi luoghi e renderli maggiormente fruibili, il PSC si propone di recuperare, con interventi da definirsi nel POC, l'ex Fornacello e l'ex opificio Malpezzi, due manufatti storici nei pressi della Rocca Monumentale che descrivono, meglio di altri, la Brisighella medioevale. L'intervento di recupero serve a riqualificare questi edifici e a renderli idonei ad accogliere, al loro interno, sale espositive o spazi di promozione turistica.

### **Utilizzo delle stazioni ferroviarie lungo la linea faentina per usi aggregativi e foresteria (Id n.26)**

Lungo la ferrovia "Faentina", che collega Faenza a Firenze con un suggestivo percorso che attraversa l'Appennino e, soprattutto, nel territorio del Comune di Brisighella, si trovano molte stazioni ferroviarie ed edifici ad esse annessi che attualmente risultano sovradimensionati o addirittura non utilizzati; il PSC propone di utilizzare tali spazi per usi aggregativi e foresteria, al fine di valorizzare e creare una serie di punti di sosta e di partenza lungo quei percorsi che, dalla vallata del fiume Lamone,

si diramano in tutta la collina.

L'area della stazione ferroviaria di Brisighella, in particolare, può essere utilizzata, nelle sue parti dismesse, sia per potenziare la disponibilità di sosta, ampliando il parcheggio già esistente, che per migliorare, creando un'area verde, l'aspetto dell'accesso alla città, a favore di quei pendolari, turisti e viaggiatori che giungono a Brisighella utilizzando la ferrovia; gli immobili dell'ex deposito dello scalo merci, qualora siano resi disponibili dalla proprietà, sembrano, inoltre, meritare più di altri un intervento di recupero e riutilizzo che li renda disponibili a fini turistico-ricettivi e produttivi.

### **Un Piano di Riqualificazione Urbana per Fognano (Id n.27)**

Il centro storico di Fognano, distribuito fra la strada provinciale Brisighellese e la scarpata sul fiume Lamone, ha, da sempre, dovuto fare i conti con criticità infrastrutturali quali, ad esempio, l'inadeguatezza della sezione dell'unica strada di attraversamento o la carenza di parcheggi che, nel tempo, hanno accelerato un processo di degrado che non può essere più trascurato; obiettivo del PSC è promuovere un'azione congiunta tra operatori pubblici e privati, gestita con un Piano di Riqualificazione Urbana (attualmente in fase di redazione) e specificata in fase di POC, che garantisca la riduzione del disagio abitativo ed aumenti la funzionalità e la sicurezza del centro storico.

Nell'ambito degli interventi necessari a risolvere queste criticità di Fognano, il PSC prevede in primo luogo la realizzazione, in adiacenza alla via Macello, di un ampio parcheggio collegato, grazie ad un nuovo percorso pedonale, alla piazzetta del centro storico e, in secondo luogo, lo studio di un nuovo ipotetico percorso carrabile e ciclopedonale, da utilizzarsi in caso di emergenza, che permette di attraversare Fognano a valle del centro storico, partendo sempre da via Macello per poi collegarsi, dopo aver attraversato due volte il fiume Lamone, con la zona industriale.

La realizzazione del nuovo parcheggio, vincolata all'esecuzione di interventi di adeguamento dell'innesto di via Macello nella strada provinciale Brisighellese, potrà essere contestuale anche all'attuazione dell'ambito residenziale "Area centrale Fognano", previsto dal PRG vigente.

### **Promozione di Zattaglia come centro polifunzionale al servizio del Parco della Vena del Gesso (Id n.28)**

La frazione di Zattaglia è in posizione baricentrica rispetto al Parco Regionale della Vena del Gesso romagnola; obiettivo del PSC è cogliere al meglio le opportunità che il Parco offre, al fine di rivitalizzare e valorizzare Zattaglia, proponendola come centro polifunzionale e "villaggio rurale turistico" in grado di offrire tutti i servizi necessari a promuovere questa meravigliosa area protetta (punti informativi, ostelli, aree camper, piccoli impianti sportivi e di benessere, strutture ricettive diffuse con agriturismi, bed and breakfast, ristoranti tipici ecc).

### **Riqualificazione di via Baccarini, accesso privilegiato al centro storico (Id n.29)**

Via Baccarini collega la strada provinciale Brisighellese direttamente con il centro storico di Brisighella e, quindi, rappresenta la via di accesso privilegiata per raggiungere il fulcro della città; il PSC propone una riqualificazione, da approfondirsi in sede di POC, che prevede la ripavimentazione stradale, in analogia alle soluzioni adottate nelle altre parti del centro storico, il rifacimento della rete dei sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l'inserimento di adeguati arredi urbani al fine di migliorare la qualità estetica e la funzionalità di questo asse viario che merita di diventare un vero e proprio "invito" all'ingresso in città.



### **Aree di nuova valorizzazione turistico-ricettiva: turismo rurale e centri benessere a Montefortino**

Il Consiglio Comunale di Brisighella, nell'ambito della variante n. 2 al PRG, deliberata il 24.02.2006, ha valutato positivamente, con un apposito indirizzo, una proposta per il recupero integrale dei centri rurali e il relativo riuso per finalità di turismo rurale, di centro benessere e di sviluppo delle colture biologiche, di recupero dei percorsi naturalistici e promozione delle energie alternative, fermo restando il rispetto dei vincoli imposti dai piani sovraordinati.

Il PSC individua un'area rurale di circa 200 ha, in località "Montefortino", all'interno della quale individuare con il POC immobili da destinare, mediante convenzione, esclusivamente alla realizzazione di albergo diffuso, senza frazionamento delle unità immobiliari.

Le priorità e gli obiettivi da raggiungere sono i seguenti:

- preventivo recupero integrale degli edifici esistenti prima di procedere a nuove costruzioni;
- realizzazione di un percorso eco-didattico naturalistico;
- previsione di installazione di impianti innovativi di energie rinnovabili, compatibili con il paesaggio ed integrate negli edifici;
- realizzazione di un albergo diffuso in ambito rurale che dovrà avere una capacità ricettiva massima di circa 150 posti letto, da ricavare con prevalenti azioni di recupero dell'esistente;
- promozione e diffusione dei prodotti del territorio (vino, olio, piante officinali e da frutto, ecc.);
- inserimento di attività integrative legate alla ricettività, quali centro di accoglienza, centro congressi e didattica, al servizio delle strutture esistenti, che dovranno essere realizzati mediante interventi accorpati, compatibili con l'ambito paesaggistico collinare;
- aumento della ricettività, prima attraverso il recupero edilizio, poi attraverso l'ampliamento finalizzato al miglioramento della funzionalità turistica;
- obbligo di unitarietà progettuale dell'intervento previsto e della sua successiva gestione;
- mantenimento dell'articolazione fondiaria accorpata per il periodo stabilito dalla convenzione.

### **6.4 Casola Valsenio**

A Casola Valsenio, attuare progetti di compattazione della città risulta più complicato che in altre realtà in quanto il centro urbano si presenta, attualmente, piuttosto disgregato; a nord, distante dal centro storico, si sviluppa, infatti, la zona industriale di Valsenio, mentre a sud, staccata dall'abitato, si trova la zona sportiva. Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di sviluppare progetti di connessione che allaccino ed integrino queste aree con il centro urbano; il torrente Senio aiuta ad immaginare questa percorribilità.

Casola Valsenio ha ancora ampie possibilità residenziali inesprese, che ammontano a circa 175 appartamenti.

L'impianto delle infrastrutture di livello sovracomunale risponde, in maniera adeguata, alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali sulla Strada provinciale Casolana, non sono previsti altri interventi.

Le principali criticità infrastrutturali, relative al Comune di Casola Valsenio, si concretizzano nel territorio del Comune di Castel Bolognese; gli interventi previsti dal PSC

in questo Comune, come, ad esempio, il collegamento della strada Casolana al nuovo casello autostradale di Castelnuovo o la bretella di collegamento, a monte di Castel Bolognese, con la via Emilia Levante, permettono di risolvere al meglio tali problematiche.

Per tutti i Comuni della collina faentina e, forse, ancora di più per Casola Valsenio, non sono i singoli progetti, pur importanti, a qualificare l'azione strutturale (valorizzazione del "Giardino delle Erbe", restauro della Rocca di Monte Battaglia, recupero dell'Abbazia di Valsenio, valorizzazione del Cardello, riqualificazione dell'accesso al centro storico, recupero dell'ex cinema ACLI); ben più incisiva sarà, infatti, l'azione, diffusa sull'intero territorio, del sistema di reti e di percorsi tematici, elencati nel presente documento e che fanno perno sul Parco della Vena del Gesso.

Come indicato nella parte relativa al Comune di Brisighella (alla quale si rimanda) vanno stimulate le seguenti azioni strutturali:

- agevolazione per agriturismi, ristoranti, foresterie e strutture turistico-ricettive da insediarsi nel territorio rurale;
- marketing territoriale al fine di proporre, all'attenzione di un mercato europeo ed extraeuropeo, i complessi rurali esistenti;
- incentivo alle energie alternative (ad esempio il fotovoltaico) da svilupparsi in parallelo ad una adeguata regolamentazione dei criteri inerenti una corretta localizzazione paesaggistica.

#### gli ambiti per nuovi insediamenti

A Casola Valsenio si prevedono due piccoli ambiti di trasformazione, a destinazione prevalentemente residenziale, entrambi a sud dell'abitato: il primo, di estensione molto limitata, appena a monte della strada Casolana ed il secondo, in adiacenza all'area sportiva, localizzato sul sedime di un allevamento ormai dismesso e particolarmente incompatibile. Per queste due aree, da progettare con le tecniche della sostenibilità e avendo come riferimento compositivo il modello degli eco-quartieri mediterranei, si ritiene di procedere con accordi urbanistici in alternativa alla perequazione.

Due piccole aree prevalentemente residenziali previste nel PRG vigente, nei nuclei di S. Apollinare e di Zattaglia, non risultano idonee ad essere riconfermate nel PSC, a causa della loro scarsa compatibilità urbanistica e fattibilità economica.

#### Gli appartamenti nei nuovi ambiti

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra 50 e 100, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione.

A Casola Valsenio, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili 175 appartamenti ancora da realizzare.

#### Il percorso ciclabile da Valsenio al centro di Casola

La realizzazione di un percorso ciclabile di connessione, tra la zona industriale di Valsenio e il centro storico di Casola, permetterà di ricucire la parziale discontinuità che, a valle, caratterizza la città; il nuovo percorso, a valenza storico-turistica, si snoderà a fianco della strada provinciale Casolana toccando, lungo il suo tragitto, il Cardello (la dimora di Alfredo Oriani) e la storica Abbazia di Valsenio.

#### Il parco fluviale

Il tratto del torrente Senio prospiciente il centro urbano di Casola Valsenio è caratterizzato dal particolare disegno delle anse fluviali che, in questo ambito, si contraddistinguono per le singolari caratteristiche geologiche e per la bellezza del contesto naturale; questo tratto del torrente, senza spingersi a pensare ad interventi edilizi o di arredo, può essere studiato in modo da rendere parte dell'alveo e dei corpi argi-

#### il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

#### le dotazioni territoriali

nali perfettamente praticabili. Per valorizzare questo parco fluviale (che esiste già) è necessario unicamente organizzare interventi mirati di manutenzione e tagli selezionati, adottando criteri paesaggistici, conformi alla sicurezza idraulica dell'alveo. Con interventi minimi di manutenzione, questo parco lineare, che avvolge l'abitato di Casola Valsenio, può rappresentare un'ulteriore opportunità di scoprire e valorizzare il territorio.

### **La mitigazione visuale della grande area produttiva**

La zona produttiva di Valsenio, posta a valle del centro urbano, rappresenta una criticità paesaggistica di prim' ordine; l'accesso al centro turistico avviene, infatti, passando in adiacenza a questa area, che risulta essere particolarmente impattante dal punto di vista della percezione ambientale. Il PSC si pone, quantomeno, l'obiettivo di mitigare l'impatto estetico-ambientale-paesaggistico che questa zona produttiva ha sul territorio, racchiudendola e/o circondandola con un'ampia fascia arborea ed aumentando la dotazione di verde, anche nella parte interna dell'ambito attualmente già urbanizzata.

Le tecniche della perequazione o dell'accordo urbanistico (in associazione con altre trasformazioni) possono contribuire a mitigare questa disorganica componente paesaggistica che risulta essere una nota particolarmente stonata per l'immagine del Comune di Casola Valsenio.

### **Il percorso fra il campo sportivo e il monte dei Monteroni**

Il PSC prevede la realizzazione di un percorso che, dalla zona sportiva a monte dell'abitato, attraverso piste ciclopedonali e percorrenze in ambito rurale, si collega al ponte di Monteroni, a valle della zona produttiva di Valsenio; un lunghissimo percorso per attività sportive, camminate e relax, funzionale sia alle esigenze degli abitanti di Casola Valsenio che alle necessità dei turisti.

### **Valorizzazione del "Giardino delle Erbe" (Id n. 30)**

Il "Giardino delle Erbe", all'interno del vivaio regionale, è, attualmente, un importante punto di riferimento per la ricerca, la sperimentazione e la didattica di questo particolare settore botanico; per estensione e numero di piante coltivate è, infatti, l'orto officinale più importante d'Europa e ha permesso al Comune di Casola Valsenio di raggiungere importanti obiettivi di promozione turistica, anche grazie ad incontri e sagre dedicate a questo tema specifico.

Il PSC promuove la valorizzazione del "Giardino delle Erbe" attraverso la realizzazione di interventi di miglioramento ed ampliamento, da definirsi nel POC, che permettano di aumentare le potenzialità di attrazione della struttura ed il proseguimento e/o potenziamento dell'operazione di marketing territoriale fin qui svolta.

interventi strategici puntuali  
di rilievo comunale

### **Completamento del restauro della Rocca di Monte Battaglia (Id n. 31)**

Il PSC prevede il completamento del restauro, da definirsi in maniera specifica nel POC, della Rocca di Monte Battaglia; tale intervento è un obiettivo fondamentale per il Comune di Casola Valsenio, al fine di aumentare il valore storico, culturale e paesaggistico del territorio, esigenza sempre più indispensabile per una comunità che ha deciso di investire, per il suo futuro, sul turismo.

### **Recupero del complesso architettonico dell'Abbazia di Valsenio (Id n. 32)**

Il PSC si pone l'obiettivo di recuperare il complesso dell'Abbazia di Valsenio, piccolo gioiello del territorio facilmente accessibile dalla strada provinciale Casolana, che può e deve rappresentare un valore aggiunto alle potenzialità turistico-ricettive del Comune di Casola Valsenio, soprattutto nel momento in cui un recupero architetto-

nico, da specificarsi nel POC, lo riporti all'antico splendore.

### **Valorizzazione del Cardello (Id n. 33)**

Il Cardello, edificio di origine medioevale scelto come dimora dallo scrittore Alfredo Oriani (1852-1909), rappresenta, insieme all'omonimo parco che lo circonda, un'eccellenza storica e architettonica del Comune di Casola Valsenio, le cui potenzialità non vengono, attualmente, sfruttate adeguatamente.

L'apertura del Cardello a forme di servizio turistico-ricettive, attraverso interventi di adeguamento della struttura, da definirsi nel POC, rappresenta un'occasione che il PSC intende sviluppare, per inserire sempre di più il complesso del Cardello nel circuito museale provinciale e nei programmi delle iniziative culturali, ampie e variegiate, che l'ente locale propone.

### **Riqualificazione dell'accesso al centro storico (Id n. 34)**

L'accesso al centro storico di Casola Valsenio, a causa di una situazione edilizia consolidata, presenta una forte criticità puntuale in quanto la strada provinciale Casolana in corrispondenza si restringe in maniera significativa. Il PSC si propone di riqualificare questa parte della città senza prevedere demolizioni e, quindi, allargamenti della sede stradale, ma ipotizzando la realizzazione di un sistema di portici pedonali, che si inseriscano armonicamente nell'edilizia storica.

### **Recupero dell'ex cinema Acli per attività di interesse generale (Id n. 35)**

L'ex cinema Acli rappresenta, per il comune Casola Valsenio, l'opportunità di disporre di uno spazio, che attualmente manca, da destinare a molteplici attività di interesse generale; a tale scopo, il PSC prevede il completo recupero della struttura ipotizzando un intervento, da specificarsi nel POC, che garantisca una flessibilità di destinazioni d'uso e di utilizzo in funzione delle esigenze del momento.

## **6.5 Castel Bolognese**

### **la forma del paese e il sistema insediativo**

Castel Bolognese si presenta, rispetto a Faenza, con una forma urbana più articolata ai bordi e con una zona produttiva separata dal centro abitato.

Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo, anche in questo caso, di ricucire queste parti del paese, al fine di aumentare l'effetto di compattezza auspicato.

Merita soffermarsi su un aspetto peculiare, in quanto unico, di Castel Bolognese: il centro storico.

Si tratta di un centro interamente progettato, risalente al XIV secolo, da annoverare fra le città di nuova fondazione. Questa caratteristica, rara in Italia, merita di essere maggiormente conosciuta, in quanto presenta delle soluzioni urbanistiche eccellenti quali:

- il sistema dei portici;
- il complesso delle mura;
- il sistema di aggregazione degli isolati.

Se, oggi, il centro storico, tagliato dalla via Emilia, rappresenta un problema, in futuro, potrà divenire il luogo ideale per una rete commerciale e artigianale di qualità e per il ritorno della residenza, favorendo anche le attrezzature per l'ospitalità (albergo, foresteria, affittacamere) da diffondere, parimenti, nel territorio rurale; il tutto con beneficio per il turismo, che trae linfa da una maggiore conoscenza di aspetti specialistici o di nicchia, essenziali per le realtà comunali di piccole dimensioni.

Inoltre, Castel Bolognese si trova in una posizione territoriale strategica per il sistema

ferroviario proveniente da Ravenna in direzione Bologna e, per questa ragione, l'area della stazione dovrà essere valorizzata accentuando il ruolo di snodo provinciale utile anche ai fini turistici della riviera.

Si prevedono quattro direzioni di sviluppo, in adiacenza al centro urbano, per accentuarne la compattezza.

#### **gli ambiti per nuovi insediamenti**

---

Il primo ambito, di grandi dimensioni, è totalmente intercluso dal centro urbano ed è compreso fra la ferrovia e la via Emilia.

Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, la cui trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di collegamento della strada provinciale "Casolana" con la nuova circonvallazione per Faenza.

In questo ambito è, inoltre, prevista la realizzazione di un'ampia area a parco e per altre funzioni di interesse generale, a mitigazione dell'area produttiva consolidata ad esso adiacente.

Il secondo ambito, di grandi dimensioni e prevalentemente residenziale, è compreso fra il Canale dei Molini e la via Casanola. In questo ambito è prevista un'ampia area pubblica a parco e per altre funzioni di interesse generale, a completamento del parco lineare lungo il Canale dei Molini.

Il terzo ambito, prevalentemente residenziale, è posto a monte dell'abitato ed è compreso fra l'ambito consolidato di via Biancanigo, via Ghinotta e la nuova bretella di collegamento della Casolana con la via Emilia, ad est del centro urbano. La trasformazione di questo ambito è subordinata alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

In questo ambito è, inoltre, previsto l'ampliamento del sistema delle aree pubbliche finalizzate alla realizzazione del polo scolastico adiacente al polo sportivo comunale.

Il quarto e il quinto ambito sono posti a monte e sono delimitati, rispettivamente ad est e a nord, dalla via Casolana e dalla via Emilia. La trasformazione di questi ambiti consentirà di organizzare un lato del paese particolarmente sfrangiato, destinato a funzioni prevalentemente residenziali.

#### **Gli appartamenti nei nuovi ambiti**

Negli ambiti per nuovi insediamenti previsti dal PSC, da attuare con il metodo perequativo, si prevede una quantità di appartamenti compresa fra i 1.250 e 1.700.

A Castel Bolognese sono presenti, nel PRG vigente, 208 appartamenti ancora da realizzare.

Sono previsti due nuove direzioni di espansione per ambiti specializzati per attività produttive, da attuare con il modello perequativo o con accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, che dovranno qualificarsi come aree ecologicamente attrezzate; tali ambiti possono essere utilizzati esclusivamente per le funzioni stabilite dal PTCP e nel rispetto del punto 3.1 (Lo spazio urbanizzato) del presente documento.

#### **ambiti specializzati per attività produttive**

---

Il primo ambito, di più facile attuazione, è posto a fianco della via Borello, nel tratto compreso fra la via Emilia e la ferrovia; tenuto conto della rilevante incidenza visiva dell'area, nelle adiacenze della nuova rotonda gli edifici dovranno essere di elevata qualità architettonica e, sul fronte, dovranno essere localizzate ampie fasce di verde. La trasformazione di questo ambito è subordinata, per una quota parte stabilita dal POC, all'adeguamento della via Borello nel tratto compreso tra la via Emilia e la nuova rotonda della circonvallazione in direzione Faenza.

Nel secondo ambito posto a monte della Via Emilia il POC può prevedere una limitata trasformazione, subordinatamente al rispetto delle visuali e degli scenari paesaggistici collinari, da preservare.

Il terzo ambito, compreso tra la ferrovia e la nuova circonvallazione Castel Bolognese-Faenza, potrà essere attuato unicamente in presenza del nuovo asse viario e svilupparsi, sul fronte, con una elevata qualità architettonica.

### **L'ampliamento della CEDIR**

E' l'unico intervento che non rispetta il criterio della compattezza urbana, ma che si rende necessario per assicurare adeguate possibilità di sviluppo ad una importante azienda locale. L'ampliamento è funzionale unicamente all'espansione dell'azienda (e quindi è vietato per trasformazioni con più lotti) ed è associato ad interventi di mitigazione ambientale e messa in opera di alberi lungo tutto il perimetro dell'attività.

### **La circonvallazione in direzione di Faenza**

Questo asse viario, strategico e oggetto di diverse progettazioni, nasce dalla rotatoria sulla via Borello e prosegue parallelamente alla ferrovia fino a raccogliere il traffico proveniente dalla via Casolana; prosegue, poi, oltre la via Casanola, superando il torrente Senio con un nuovo ponte per ricongiungersi con la viabilità faentina.

### **Il passante nord-sud e il nuovo casello autostradale a Castelnuovo**

Il nuovo passante nord-sud rappresenta il collegamento diretto dei comuni della vallata del Senio con il nuovo casello autostradale, posto in località Castelnuovo. La strada Casolana incontra la via Emilia con un'intersezione a rotatoria, piega, quindi, verso Imola e, con un'altra rotatoria, interseca la via Borello per poi proseguire, in perpendicolare, fino al nuovo casello autostradale; nel tragitto interseca la circonvallazione in direzione Faenza.

Il tratto di via Borello, dalla via Emilia fino al nuovo casello autostradale, andrà adeguato in sede, per consentire anche un razionale collegamento del nuovo ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale previsto nel Comune di Solarolo.

L'ambito produttivo sovracomunale di Castelnuovo potrà essere trasformato solo dopo la redazione del progetto e la verifica della fattibilità economica, tanto del nuovo casello, quanto dell'adeguamento viario di via Borello; la fattibilità dovrà essere conseguita attraverso l'acquisizione delle aree necessarie all'infrastruttura e al suo finanziamento con il concorso determinante delle proprietà interessate alla trasformazione.

Nell'ambito della sottoscrizione dell'accordo territoriale, l'ambito specializzato n. 23 del PTCP verrà esteso al Comune di Castel Bolognese fino a comprendere l'intera area necessaria alla realizzazione del casello autostradale; nell'ambito dell'accordo le superfici edificabili nel Comune di Castel Bolognese, previa compensazione, verranno trasferite nel Comune di Solarolo.

E' un nuovo caso di perequazione urbanistica, che unisce due comuni contermini.

### **Tre nuovi sottopassi ferroviari**

Al fine di migliorare la permeabilità del centro urbano di Castel Bolognese è prevista la realizzazione di tre nuovi sottopassi ferroviari: in corrispondenza della via Borello, in direzione nuovo casello autostradale, in corrispondenza della via Casanola, in direzione Solarolo e nel centro urbano di Castel Bolognese, in prosecuzione della strada Casolana.

### **Il percorso ciclabile verso Faenza**

Questo percorso consente di unire, attraverso un itinerario che integri i tratti di pista ciclabile esistenti lungo la via Emilia, il centro abitato di Castel Bolognese con Faenza. Il nuovo itinerario ciclabile avrà una lunghezza di circa km 3.

Il progetto del percorso, da valutare quanto a posizionamento, verrà indicato in dettaglio nel POC.

### **Il percorso ciclabile da Riolo Terme a Castel Bolognese**

La realizzazione di un nuovo itinerario ciclabile di collegamento fino a Riolo Terme, da definire nel dettaglio in merito alla reale sede del tracciato, permetterebbe di collocare Castel Bolognese all'interno di una maglia ciclabile piuttosto organica che si sviluppa anche lungo il fondo valle.

Tale asse si completerebbe con il percorso naturalistico lungo il Canale dei Molini, in attraversamento fino a oltre a Solarolo.

### **Collegamento della Casolana con la nuova circonvallazione per Faenza**

Si tratta di una viabilità interna, idonea per il traffico leggero proveniente dai Comuni della collina, che consente, anche, di organizzare la trasformazione di un ampio intervallo ineditato compreso tra due ambiti urbani funzionalmente differenti. L'intersezione, a rotatoria, tra la strada Casolana e la via Emilia dovrà essere oggetto di una valutazione concertata con la Provincia.

altri interventi sulla viabilità comunale

### **Collegamento della Casolana, a monte del paese, con la via Emilia**

Dalla strada provinciale Casolana, con un' intersezione a raso, si stacca una bretella di rilievo esclusivamente comunale che ridefinisce il limite dell'abitato a sud. Questa viabilità, che ha un punto critico nell'attraversamento del Canale dei Molini, si innesta nella nuova rotatoria sulla via Emilia ad est del centro urbano.

Questa nuova viabilità non dovrà creare una frattura fra l'attuale centro abitato e il parco fluviale garantendo soluzioni che mantengono la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili.

### **Collegamento della nuova circonvallazione alla via Emilia, lato Faenza**

Non è altro che il ridisegno della via Casanola conseguente alla realizzazione della circonvallazione in direzione Faenza. Il nuovo tracciato, compreso fra la ferrovia e la via Emilia, consente di ipotizzare una nuova rotatoria di accesso al paese, lato Faenza.

### **Tre grandi spazi pubblici: est - ovest - sud**

I tre principali ambiti per i nuovi insediamenti dovranno prevedere, all'interno, ampie aree accorpate di proprietà pubblica, destinate ad ospitare la nuova dotazione di attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale.

L'accorpamento è essenziale per assolvere, con flessibilità, alle future esigenze di una città in continua espansione; l'accorpamento e la contiguità fruitiva con le attrezzature esistenti sono requisiti fondamentali per la trasformazione edilizia degli ambiti. Sarebbe una decisione miope espandere la città e trovarsi, fra qualche decennio, senza ampi spazi pubblici per accogliere quelle funzioni che magari, oggi, possono apparire sovradimensionate (edifici per l'istruzione, spazi collettivi, sociali, sportivi, ecc.). Per queste ragioni, l'ambito a est del centro urbano dovrà avere un'ampia area pubblica nelle adiacenze del Canale dei Molini con funzioni anche di laminazione delle acque, quello a ovest sarà, invece, dotato di un'area pubblica con funzioni di filtro fra la zona residenziale e quella produttiva, mentre quello a sud dovrà unirsi all'area sportiva esistente.

le dotazioni territoriali

### **La corona verde a monte del paese – il parco cintura**

Gli ambiti per i nuovi insediamenti, posti a monte della via Emilia, verranno progettati, nell'ambito del POC, per realizzare una spina di verde che, partendo dalla rotonda di via Borello (ingresso del paese a ovest), arriva alla rotonda di via Casanola (ingresso del paese a est).

Questa spina lineare di verde ciclabile che, in alcune parti, può caratterizzarsi solo con la pista ciclabile e un'alberatura da ambo i lati, protegge il paese a monte e organizza in modo esteticamente gradevole l'attestarsi degli ambiti consolidati o di nuova edificazione, eliminando l'effetto periferico. Se, a valle, il centro abitato di Castel Bolognese sarà chiuso dalla circonvallazione in direzione Faenza, a monte, invece, sarà delimitato dalla cintura verde (che consentirà di camminare in sicurezza da una parte verso la Serra e dall'altra verso il parco fluviale). La direzione ciclabile verso la Serra merita una particolare considerazione; si tratta, infatti, di un ambito paesaggistico di grande rilievo che sarà ancor più valorizzato e fruito; il collegamento fra il parco fluviale e l'ambito naturalistico della Serra rappresenta, già da solo, un'importante azione del Piano Strutturale.

### **Dal parco fluviale al Molino del Scodellino, fino a Solarolo**

L'indovinato parco fluviale, già esistente, nella stupenda area del torrente Senio, a Biancanigo, fa riflettere sulle potenzialità generate da presenze paesaggistiche di valore. Da questo ambito, con un attraversamento ciclopedonale del torrente Senio, si raggiunge il territorio di Faenza. Proseguendo verso la collina, utilizzando esclusivamente l'argine del fiume, si arriva a Tebano e, con un'altra nuova passerella si attraversa il fiume, in comune di Faenza ai piedi dell'importante singolarità geologica dell'ex cava Falcona. Il PSC si pone l'obiettivo di collegare il parco fluviale, a monte di Castel Bolognese, con il Molino dello Scodellino (oggi inutilizzato) e arrivare poi fino al centro di Solarolo sfruttando il tracciato del Canale dei Molini. E' un ampio percorso ciclopedonale, in gran parte protetto, (all'interno del verde di cintura) che passa a est del centro e che si conclude, dopo aver fiancheggiato il Canale di Molini, nel bellissimo e singolare monumento rappresentato dal Molino del Scodellino. Il Canale dei Molini viene ridisegnato con alberature e il mulino va riutilizzato per fini museali. Al percorso viene legato un ulteriore valore strategico fungendo da collegamento ciclabile tra Castel Bolognese e Solarolo e, attraverso un'attenta progettazione, associandogli caratteristiche di rete ecologica.

La progettazione dello stesso sarà affidata al POC, che dovrà preoccuparsi di assicurare caratteristiche naturalistiche di integrazione ambientale e rurale e garantirne, allo stesso tempo, una agevole fruibilità.

### **Riqualificazione del Molino Scodellino (Id n.36)**

Il progetto del percorso ciclabile in ambito naturalistico tra il parco fluviale di Castel Bolognese e la città di Solarolo, lungo il Canale dei Molini, può assumere una maggiore valenza territoriale se integrato con un intervento di recupero e valorizzazione della struttura del Molino Scodellino.

E' auspicabile un recupero finalizzato alla creazione di un museo dei molini ricollocando i macchinari restaurati e altri utensili inerenti l'attività molitoria.

A tal fine, per agevolare e rendere attraente l'intervento, può essere realizzata, in posizione idonea, una piccola struttura edilizia in sostituzione di una già esistente di servizio al Mulino (dall'altra parte del canale) che, da solo, non riesce ad esprimere i servizi per un moderno funzionamento. La realizzazione di un parcheggio, adeguatamente distante dal mulino storico, è essenziale per la sua fruizione.

**gli interventi strategici  
di rilievo comunale**



### **Riqualificazione dei fabbricati esistenti presso la chiusa del Senio (Id n.37)**

Il progetto si pone l'obiettivo di riqualificare il complesso storico della chiusa del Senio, in località Tebano, in sinergia con il recupero dell'ex cava Falcona in territorio di Faenza.

Il recupero e la valorizzazione di questi volumi, di proprietà comunale, consentirà di disporre di spazi e risorse da destinare, a titolo esemplificativo, ad uso foresteria, o ad altre attività di interesse generale.

### **Ampliamento del museo all'aperto "A. Biancini"**

Una delle peculiarità del comune di Castel Bolognese è il museo all'aperto dell'artista Angelo Biancini, costituito da una decina di sculture di proprietà dell'artista stesso, localizzate in punti nodali della città e liberamente visitabili.

A queste opere se ne aggiungono altre, circa una settantina, acquisite dal Comune di Castel Bolognese, ma, ad oggi, non fruibili liberamente.

Il progetto consiste nell'individuare un percorso artistico di più lunga estensione e costituito da un maggior numero di opere, accessibile attraverso un passeggiata per il centro.

la valorizzazione delle eccellenze

## **6.6 Riolo Terme**

Per Riolo Terme, il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di compattare il centro urbano, andando a completare gli intervalli non pianificati in precedenza.

L'impianto delle infrastrutture di livello sovracomunale risponde, in maniera adeguata, alle esigenze del territorio e, ad esclusione di adeguamenti puntuali sulla Strada provinciale Casolana (miglioramento della viabilità in corrispondenza di Borgo Rivola), non sono previsti altri interventi.

Come per Casola Valsenio, le principali criticità infrastrutturali del Comune di Riolo Terme, si concretizzano nel territorio del Comune di Castel Bolognese; gli interventi previsti dal PSC in questo Comune, come, ad esempio, il collegamento della strada Casolana al nuovo casello autostradale di Castelnuovo o la bretella di collegamento, a monte di Castel Bolognese, con la via Emilia Levante, permettono di risolvere al meglio tali problematiche. Anche gli interventi sulla viabilità locale si limitano a collegamenti di strade.

Per il Comune di Riolo, come per gli altri comuni di collina, non sono i singoli progetti a qualificare "l'azione strutturale", (l'utilizzazione della grotta di re Tiberio, la valorizzazione del rio Vecchio, il museo del territorio nella rocca di Riolo e il recupero dell'ex cinema Europa); ben più incisiva sarà infatti l'azione, diffusa sul territorio, del sistema di reti attrattive e dei percorsi tematici, elencati nel presente documento, che fanno perno sul Parco della Vena del Gesso e sui centri storici.

la forma del paese  
e il sistema insediativo

A Riolo Terme non sono previsti ampliamenti di zone produttive e l'attenzione si è concentrata sull'individuazione di quattro direzioni di espansione prevalentemente residenziali.

Potrà essere valutato, nel POC, una eventuale alternativa al metodo perequativo, attraverso il ricorso all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000. Questi ambiti, strategici per il centro urbano, dovranno esprimere quartieri di biourbanistica con elevata qualità architettonica.

gli ambiti per nuovi insediamenti

### **Gli appartamenti nei nuovi ambiti**

Negli ambiti per nuovi insediamenti si prevede una quantità di appartamenti compresa fra 300 e 400. A Riolo Terme sono previsti, dal PRG vigente, 367 appartamenti

ancora da realizzare.

#### i nuovi ambiti turistico ricettivi

### **Le terme e la ricettività**

Attorno al centro termale può consolidarsi in futuro un sistema ricettivo e ricreativo con interessanti prospettive. Per questo, il PSC, oltre a confermare la struttura alberghiera esistente, propone, con una visione ottimistica, il potenziamento del comprensorio termale con l'individuazione di un nuovo ambito strategico, a congrua distanza dal torrente Senio, nel quale si consente l'edificazione di strutture ricettive inserite nel verde e collegate al parco fluviale.

#### il sistema delle infrastrutture strategiche sovracomunali

### **Il miglioramento della viabilità presso Borgo Rivola**

Borgo Rivola rappresenta un ostacolo alla viabilità di fondovalle del Comune di Riolo Terme. L'attraversamento del paese mediante la realizzazione di una nuova infrastruttura rappresenta un intervento strategico per la via Casolana, già interessata da miglioramenti del tracciato in corrispondenza di Isola.

La variante proposta dal PSC dovrà essere resa esecutiva tecnicamente attraverso opportune valutazioni che vengono rimandate a fasi successive.

### **La pista ciclabile tra Cuffiano e Castel Bolognese**

Realizzare un percorso ciclabile che da Cuffiano arriva a Castel Bolognese significa collegare Riolo Terme direttamente alla rete ciclabile di pianura e, nell'ottica di un PSC, significa il congiungimento diretto con Faenza e Solarolo.

Questo progetto, infatti, è parte integrante della struttura ciclabile di livello territoriale proposta dal PSC.

#### le dotazioni territoriali

### **Le casse di espansione del Torrente Senio**

Sono ambiti finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio di pianura che il Piano Strutturale vuole elevare a spazi eccezionali di valenza naturalistica e ambientale; queste aree, adiacenti al centro urbano, con interventi di rimboschimento ai bordi e con operazioni di conservazione arborea, possono elevarsi a grande parco naturalistico, che non ha analogie in altre realtà. Inoltre, partendo da questo ambito e utilizzando le aree arginali del torrente Senio, dovrà essere individuato un percorso di collegamento alla storica chiusa di Tebano.

### **Un percorso in campagna, fino a Cuffiano**

Dal parco fluviale, già esistente in adiacenza al centro storico, inizia un percorso che, attraversando la campagna, raggiunge Cuffiano e le aree delle grandi casse di espansione: su questo percorso si attestano alcuni nuovi insediamenti edilizi con un fronte verso il fiume. E' un percorso lineare, alberato, senza opere di urbanizzazione, che deve privilegiare gli aspetti legati allo sport e al relax, con beneficio anche per le terme, da cui questo percorso potrebbe iniziare.

### **L'ampliamento della discarica Tre Monti**

La discarica interprovinciale Tre Monti, situata in località Toranello nel confinante Comune di Imola, viene gestita secondo le indicazioni contenute nei competenti Piano d'Ambito e nei Piani Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali, rispettivamente della Provincia di Ravenna e della Provincia di Bologna, coordinati con i relativi PTCP.

Nel caso la futura programmazione di settore e sovraordinata, preveda l'ampliamento dell'impianto di smaltimento rifiuti all'interno del Comune di Riolo Terme, il POC ne armonizzerà i contenuti e detaglierà le condizioni alle trasformazioni per consentirne l'attuazione senza costituire variante sostanziale al PSC.

Al momento della redazione del PSC, infatti, non sussistono elementi sufficienti per la definizione di scenari progettuali approfonditi che consentano appropriate valutazioni in seno alla pianificazione di livello comunale.

Pertanto, il POC, dovendo assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità tali trasformazioni, anche al fine di individuare i più idonei interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, dovrà verificarne la compatibilità ambientale all'interno di un quadro di riferimento coerente con quello del PSC.

Premesso ciò, la valutazione della localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche presenti nel territorio, nonché l'indicazione delle soglie di criticità relativamente alle tematiche interessate, non può che avvenire in fase di POC, allorquando saranno sufficientemente definiti i necessari elementi conoscitivi da assumersi all'interno delle attività di analisi, valutazione e scelta.

In tal senso, anche l'eventuale individuazione progettuale di un tracciato viario per realizzare un nuovo accesso alla discarica che interessi il territorio del Comune di Riolo Terme dovrà essere contenuta nello stesso POC e dovrà essere supportata da opportune indagini specialistiche e valutazioni che assumano a riferimento l'articolazione propria del PSC, pur interessando una viabilità di livello locale.

La progettazione di una strada di questo tipo, volta con priorità alla razionalizzazione dei tracciati esistenti, deve corrispondere a quanto indicato all'art. 11.6 del PTCP "Indirizzi per l'inserimento ambientale e la mitigazione degli impatti delle strade extraurbane".

Il PSC acquisisce tale indirizzo e, nel caso dell'opera in oggetto, demanda direttamente al POC il recepimento di tali contenuti quali prescrizioni condizionanti la trasformazione.

Pertanto, si evidenzia come la progettazione di un'infrastruttura viaria riguardi l'insieme costituito dalla sede stradale, ossia carreggiate e relative pertinenze, nonché da tutte le opere e porzioni di territorio necessarie per la realizzazione delle mitigazioni e/o compensazioni correlate alla realizzazione e esercizio dell'opera, aventi valore di dotazioni ecologiche ed ambientali.

### **La mitigazione visuale delle aree produttive all'ingresso di Riolo Terme**

Attraverso sistemi perequativi e compensativi le aree produttive all'ingresso dell'abitato di Riolo Terme, sui lati tanto destro che sinistro della Casolana, vengono mitigate da una fascia di verde. Un'operazione necessaria per rendere maggiormente gradevole l'ingresso ad un paese che fa della recettività turistica un obiettivo importante.

### **Il Recupero della grotta di Re Tiberio e la riqualificazione ambientale della cava del gesso di monte Tondo (Id n. 38)**

La Vena del Gesso rappresenta un'eccellenza dell'intero territorio e investire su questa ricchezza è un obiettivo strategico per i comuni collinari. Due sono gli interventi sui quali concentrarsi:

- il recupero della Grotta di Re Tiberio agevolandone l'accesso e la fruibilità;
- la riqualificazione della cava di monte Tondo, con nuove piantumazione e mitigazioni.

### **La valorizzazione del Museo del Territorio nella rocca di Riolo Terme (Id n. 39)**

La rocca di Riolo Terme rappresenta uno spazio eccellente del centro storico che merita di essere utilizzato nel migliore dei modi; all'interno dello stesso ha trovato un'ottima localizzazione il nuovo Museo del Territorio che merita di essere ulteriormente valorizzato, anche attraverso un ampliamento. E' un'eccellenza sulla quale il comune di Riolo Terme deve investire nell'ottica di una vocazione sempre più turistica della collina.

**gli interventi strategici  
di rilievo comunale**

### **Valorizzazione ambientale del Rio Vecchio (Id n. 40)**

Verso la fine del 1700, lungo il percorso del Rio Vecchio, a sud della città storica, sorsero le prime terme di Riolo Terme ormai scomparse.

Il PSC individua in quest'area di notevole bellezza, la possibilità di intervenire realizzando piccoli volumi edilizi e riorganizzando i fabbricati esistenti, al fine di ricreare un centro di attrazione ricettiva in simbiosi con il paesaggio, di notevole pregio ambientale.

### **Recupero dell'ex cinema Europa (Id n.41)**

L'ex cinema Europa rappresenta, per il comune di Riolo Terme, l'opportunità di disporre di uno spazio, che attualmente manca, da destinare a molteplici attività di interesse generale. A tale scopo, il PSC prevede il completo recupero della struttura ipotizzando un intervento, da specificarsi nel POC, che garantisca una flessibilità di destinazioni d'uso e di utilizzo in relazione alle esigenze del momento.

### **Riqualificazione del centro storico di Borgo Rivola (Id n.42)**

Il PSC propone una riqualificazione, da approfondirsi in sede di POC, che prevede la ri-pavimentazione stradale, il rifacimento della rete di sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l'inserimento di adeguati arredi urbani al fine di migliorare la qualità estetica e funzionale del centro storico di Borgo Rivola

### **Riqualificazione del centro storico di Riolo Terme (Id n.43)**

Per quanto attiene il centro storico di Riolo Terme il PSC prevede due azioni:

- realizzazione di un collegamento meccanizzato tra la zona termale - alberghiera ed il centro storico che superi la cinta muraria e i giardini pubblici perimetrali sottostanti;
- piano di riqualificazione, da approfondirsi in sede di POC, che preveda la ri-pavimentazione stradale, il rifacimento della rete di sottoservizi, il rinnovo del sistema di illuminazione degli spazi pubblici e l'inserimento di adeguati arredi urbani.

## **6.7 Solarolo**

**la forma del paese  
e il sistema insediativo**

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di orientare il centro urbano di Solarolo verso una forma più compatta, andando a ricucire e riempire quelle aree interstiziali che, attualmente, si incuneano nell'edificato. L'obiettivo principale da perseguire è, quindi, quello di evitare espansioni lungo la viabilità di accesso all'abitato per non aumentare, inevitabilmente, quell'effetto di "sfilacciatura" urbana che spesso caratterizza le realtà di pianura.

**gli ambiti per nuovi insediamenti**

A Solarolo, il PSC prevede cinque nuovi ambiti di sviluppo, ognuno dei quali tende a rimarginare e a compattare una parte del centro urbano, che attualmente risulta disgregato; i nuovi ambiti di trasformazione, a funzione prevalentemente residenziale, sono tutti di piccole e medie dimensioni, adiacenti all'edificato e da quest'ultimo definiti con limiti spaziali precisi. Per i tre ambiti di maggiori dimensioni, lo standard pubblico dovrà essere prevalentemente accorpato, in modo da rispondere, con flessibilità, alle future esigenze di spazi collettivi ora non preventivabili. Per la trasformazione dei nuovi ambiti, da progettare con le tecniche della sostenibilità e avendo come riferimento compositivo il modello degli eco-quartieri mediterranei, si ritiene di procedere con accordi urbanistici in alternativa alla perequazione.

A livello di indirizzo, si evidenzia, fin da ora, l'opportunità che le eventuali esigenze abitative, da valutare nei nuovi strumenti di programmazione, siano assolte nel qua-

drante delimitato dal Canale dei Molini e in adiacenza alla nuova viabilità, e nel quadrante compreso fra la ferrovia e la via Sganga, nella parte più prossima alla nuova bretella di attraversamento urbano.

### **Gli appartamenti nei nuovi ambiti**

Il PSC prevede una quantità di appartamenti compresa fra i 100 e i 200, da localizzare nei nuovi ambiti di trasformazione e/o necessaria al riordino, riqualificazione e compattazione dei borghetti residenziali attualmente esistenti in ambito rurale.

A Solarolo, nel PRG vigente, sono potenzialmente disponibili 375 appartamenti ancora da realizzare.

Il PSC prevede l'ampliamento della zona produttiva comunale di Solarolo fino al limite dell'attuale via Baldassarra; la viabilità di attraversamento, parallela alla via Gaiano Casanola, dovrà essere realizzata contestualmente alla trasformazione dell'area. L'attuazione del nuovo ambito produttivo di livello comunale è vincolata alla stesura, in alternativa alla perequazione, di specifici accordi urbanistici.

**ampliamento  
di aree produttive comunali**

### **La viabilità di pertinenza del nuovo casello autostradale di Castelnuovo**

Anche se il nuovo casello autostradale di Castelnuovo verrà realizzato in gran parte nel Comune di Castel Bolognese, alcune pertinenze e/o svincoli del casello, così come il sistema viario di accesso all'ambito specializzato per attività produttive, sono ubicati nel territorio del Comune di Solarolo.

L'accordo territoriale, al quale è subordinata ogni trasformazione viaria ed urbanistica legata a questo sito, combina le aree di Castel Bolognese con quelle di Solarolo e definisce gli oneri e gli impegni reciproci che, fra l'altro, devono necessariamente prevedere gli adeguamenti alla viabilità provinciale e la verifica della fattibilità economica del casello. L'attuazione dell'ambito specializzato per attività produttive n. 23 del PTCP, previsto dal PRG vigente del Comune di Solarolo, si attuerà, quindi, previo accordo territoriale finalizzato ad unire le aree di Solarolo e Castel Bolognese ed in stretta funzionalità con la realizzazione del nuovo casello autostradale. L'accordo territoriale di cui sopra dovrà, inoltre, disciplinare i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree attualmente non edificabili, limitrofe all'ambito, che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla trasformazione dell'area.

**il sistema delle infrastrutture  
strategiche sovracomunali**

### **Il collegamento, a Sud del centro urbano, della strada provinciale S. Mauro Pilastrino con la strada provinciale Felisio**

Il PSC prevede, a Sud di Solarolo, la realizzazione di una nuova viabilità di coronamento che, partendo dalla strada provinciale S. Mauro Pilastrino ed integrandosi ad adeguamenti di strade esistenti, supera la ferrovia con un nuovo sottopasso e si immette, attraversando la zona produttiva est, nella strada provinciale Felisio. La realizzazione dei nuovi tratti viari, di carattere esclusivamente comunale, in relazione sia all'ubicazione che alle tipologie di traffico intercettate, è a totale carico dei soggetti che trasformano le aree ad essi adiacenti; fa eccezione la realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario, cui si dovrà contribuire anche con finanziamenti pubblici.

**altri interventi sulla viabilità comunale**

### **Il collegamento della via Kennedy con la via canaletta**

Il PSC prevede la realizzazione di una viabilità, calibrata per il solo traffico veicolare, che collega la via Kennedy con la via Canaletta e, con un sottopasso, attraversa la via Canale di Solarolo e il canale stesso. La realizzazione del nuovo tratto viario e del sottopasso è a totale carico dei soggetti che trasformano l'area ad esso adiacente.

le dotazioni territoriali

### **Il percorso ciclopedonale in ambito naturalistico e la valorizzazione del Canale dei Molini quale rete ecologica e faunistica**

La realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che, in ambito naturalistico, affianca lo storico Canale dei Molini lungo tutto il territorio comunale di Solarolo e, da questo, prosegue poi verso Castel Bolognese, è l'occasione che il PSC intende sfruttare per estendere e connettere il sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti, per integrare le reti ecologiche e per incrementare la qualità e la quantità delle dotazioni territoriali; la progettazione esecutiva del percorso sarà affidata al POC, che dovrà garantire particolare attenzione agli aspetti naturalistici e di integrazione/ri-equilibrio ambientale, assicurandone, al tempo stesso, una agevole e funzionale fruibilità.

gli interventi strategici di rilievo comunale

### **Il centro culturale polivalente e la nuova biblioteca (Id n. 44)**

Attualmente, la biblioteca di Solarolo è costretta in un piccolo edificio del centro storico che non permette alcuna previsione di ampliamento. Per rispondere alle esigenze di una comunità sempre più attenta agli aspetti culturali, il PSC propone il di recuperare una struttura già esistente, ipotizzando un intervento, da specificarsi nel POC, che permetta di realizzare sia una adeguata sede per la nuova biblioteca che un centro culturale polivalente, da destinare a molteplici attività di interesse generale, flessibile nelle destinazioni d'uso e nell'utilizzo, in funzione di future e molteplici esigenze.

## Conclusionone

---

A conclusione dell'elaborazione di questo Piano Strutturale Comunale Associato si ritiene di fare una considerazione: mentre nei comuni di pianura nei quali, per ragioni geografiche, il mercato edilizio presenta, fra alti e bassi, un trend sostenuto, molti di questi progetti potranno essere attivati con risorse anche private, il discorso è diverso per i Comuni di collina. Fra l'altro, proprio gli interventi che elevano l'interesse di un territorio quali: sistemazioni fluviali, verde di cintura, percorsi tematici, aree boscate di mitigazione, rischiano di rimanere nel libro dei sogni, se non ci si attiva, una volta condivise le azioni, con la medesima determinazione riservata alle urbanizzazioni. L'aspetto economico contribuisce a rinviare queste dotazioni territoriali, anche se, nel lungo periodo, esse elevano, più di altre azioni, il tono di una comunità.

Molte di queste opere, se adeguatamente progettate in anticipo e supportate, possono, ad esempio, sfociare in progetti europei improntati all'insegna del rapporto tra paesaggio (valorizzazione ambientale), economia (marketing e ricettività) e innovazione (energie innovative). Le eccellenze che questi territori, in particolare quelli collinari, vanno divulgate in Europa, stimolando nuove direzioni di lavoro e di investimento. Per queste ragioni, la strategia delineata nel PSC riguardo alle compensazioni territoriali costituisce un modo per creare sinergie che un singolo piccolo comune è impossibilitato ad attivare.







# Piano Strutturale Comunale Associato

Faenza – Brisighella – Casola Valsenio – Castel Bolognese – Riolo Terme – Solarolo

L.R. 24 marzo 2000, n.20 – “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”

Elenco degli studi ed elaborati prodotti per la redazione del Piano Strutturale Comunale Associato:

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE (art. 28 L.R. 20/2000) - elaborati costitutivi del PSC -

### 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### TAVOLE ESPLICATIVE:

#### ASPETTI STRUTTURANTI

### 2 PROGETTO TERRITORIALE

2.A	Assetto strutturale	1:60.000
2.B	Sistema delle eccellenze	1:60.000

### 3 PROGETTO

3_1-28	Scenario	1:10.000
--------	----------	----------

#### ASPETTI CONDIZIONANTI

### 4.A TUTELE: natura e paesaggio

4.A	Natura e paesaggio	1:60.000
4.A_1-28	Natura e paesaggio	1:10.000

### 4.B TUTELE: storia e archeologia

4.B	Storia e archeologia	1:60.000
4.B_1-28	Storia e archeologia	1:10.000

### 4.C TUTELE: sicurezza del territorio

4.C	Sicurezza del territorio	1:60.000
4.C_1-28	Sicurezza del territorio	1:10.000

### 4.D TUTELE: impianti e infrastrutture

4.D	Impianti e infrastrutture	1:60.000
4.D_1-28	Impianti e infrastrutture	1:10.000

5	<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	del Comune di Faenza del Comune di Brisighella del Comune di Casola Valsenio del Comune di Castel Bolognese del Comune di Riolo Terme del Comune di Solarolo
---	----------------------------	---

QUADRO CONOSCITIVO  
(art. 4 L.R. 20/2000)  
- elenco elaborati descrittivi e cartografici -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLE ESPLICATIVE:

<b>A.</b>	<b>SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE</b>	
<b>A.1</b>	<b>ASPETTI DEMOGRAFICI</b>	
A.1.1	Andamento della popolazione dal 2001 al 2006	1:50.000
A.1.2	Densità della popolazione al 2006	1:50.000
A.1.3.1.a	Densità della popolazione del Comune di Faenza (Capoluogo)	1:10.000
A.1.3.1.b	Densità della popolazione del Comune di Faenza (Frazioni)	1:10.000
A.1.3.2	Densità della popolazione del Comune di Brisighella	1:10.000
A.1.3.3	Densità della popolazione del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
A.1.3.4	Densità della popolazione del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
A.1.3.5	Densità della popolazione del Comune di Riolo Terme	1:10.000
A.1.3.6	Densità della popolazione del Comune di Solarolo	1:10.000
<b>A.2</b>	<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>	
A.2.1	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali e agricole	1:50.000
A.2.2.1	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Faenza	1:10.000
A.2.2.2	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Brisighella	1:10.000
A.2.2.3	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
A.2.2.4	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
A.2.2.5	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Riolo Terme	1:10.000
A.2.2.6	Attività industriali, terziarie-direzionali, commerciali del Comune di Solarolo	1:10.000
A.2.3	Attività turistico-ricettive	1:50.000
A.2.4	Attività agricole - aziende con produzioni particolari	1:50.000
A.2.5.a	Attività agricole - allevamenti	1:50.000
A.2.5.b	Attività agricole – carta degli spandimenti di liquami zootecnici	1:50.000
<b>A.3</b>	<b>SINTESI VALUTATIVA DEL SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE</b>	
A.3	Carta di sintesi valutativa del sistema economico e sociale	1:50.000
<b>B.</b>	<b>SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE</b>	
<b>B.1</b>	<b>ASPETTI NATURALISTICI</b>	
B.1.1	Unità di paesaggio	1:50.000
B.1.2	Emergenze naturalistiche e paesaggistiche	1:50.000
B.1.3	Ambiti vegetazionali, forestali e boschivi	1:50.000
B.1.4	Ambiti faunistici	1:50.000
<b>B.2</b>	<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	
B.2.1	Carta geolitologica	1:50.000
B.2.2	Carta geomorfologica	1:50.000
B.2.3	Carta idrogeologica	1:50.000
B.2.4	Carta delle singolarità geologiche	1:50.000
<b>B.3</b>	<b>RISCHI NATURALI</b>	

B.3.1	Carta della pericolosità idrogeologica	1:50.000
B.3.2	Carta della pericolosità sismica locale	1:50.000
• B.3.3	Carta di sintesi territoriale della microzonazione sismica	1:50.000
• B.3.3.1.a	Carta di microzonazione sismica del Comune di Faenza (Capoluogo)	1:10.000
• B.3.3.1.b	Carta di microzonazione sismica del Comune di Faenza (Frazioni)	1:10.000
• B.3.3.2	Carta di microzonazione sismica del Comune di Brisighella	1:10.000
• B.3.3.3	Carta di microzonazione sismica del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
• B.3.3.4	Carta di microzonazione sismica del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
• B.3.3.5	Carta di microzonazione sismica del Comune di Riolo Terme	1:10.000
• B.3.3.6	Carta di microzonazione sismica del Comune di Solarolo	1:10.000
B.3.4	Carta delle alluvioni storiche	1:50.000
B.3.5	Carta del rischio incendi boschivi	1:50.000
B.3.6	Carta della subsidenza	1:50.000
• B.3.7.1	Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Faenza	1:25.000
• B.3.7.2	Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Brisighella	1:25.000
• B.3.7.3	Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Casola Valsenio	1:25.000
• B.3.7.4	Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Castel Bolognese	1:25.000
• B.3.7.5	Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Riolo Terme	1:25.000
<b>B.4</b>	<b>SINTESI VALUTATIVA DEL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE</b>	
B.4	Carta di sintesi valutativa del sistema naturale e ambientale	1:50.000

## **C. SISTEMA TERRITORIALE**

### **C.1 SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **C.1.1 Sistema insediativo territoriale**

C.1.1.1	Gerarchia dei centri abitati	1:50.000
---------	------------------------------	----------

#### **C.1.2 Sistema insediativo storico urbano e rurale**

C.1.2.1.a	Potenzialità archeologiche – valutazione delle attestazioni archeologiche	1:50.000
C.1.2.1.b	Potenzialità archeologiche – siti archeologici rilevanti e carta dei musei e depositi	1:50.000
C.1.2.2	Potenzialità archeologiche – emergenze storico-archeologiche del territorio	1:50.000
• C.1.2.3.1	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Faenza	1:25.000
• C.1.2.3.2	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Brisighella	1:25.000
• C.1.2.3.3	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Casola Valsenio	1:25.000
• C.1.2.3.4	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Castel Bolognese	1:25.000
• C.1.2.3.5	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Riolo Terme	1:25.000
• C.1.2.3.6	Potenzialità archeologiche – attestazioni archeologiche del Comune di Solarolo	1:25.000
C.1.2.4	Evoluzione storica degli insediamenti e del territorio	1:50.000
• C.1.2.5.1	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Faenza	1:25.000
• C.1.2.5.2	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Brisighella	1:25.000
• C.1.2.5.3	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Casola Valsenio	1:25.000

• C.1.2.5.4	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Castel Bolognese	1:25.000
• C.1.2.5.5	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Riolo Terme	1:25.000
• C.1.2.5.6	Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Solarolo	1:25.000
C.1.2.6.1	Evoluzione storica del centro urbano di Faenza, Granarolo e Oriolo dei Fichi	1:5.000
C.1.2.6.2	Evoluzione storica del centro urbano di Brisighella e Fognano	1:5.000
C.1.2.6.3	Evoluzione storica del centro urbano di Casola Valsenio	1:5.000
C.1.2.6.4	Evoluzione storica del centro urbano di Castel Bolognese	1:5.000
C.1.2.6.5	Evoluzione storica del centro urbano di Riolo Terme	1:5.000
C.1.2.6.6	Evoluzione storica del centro urbano di Solarolo	1:5.000
• C.1.2.7.1	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Faenza	1:25.000
• C.1.2.7.2	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Brisighella	1:25.000
• C.1.2.7.3	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Casola Valsenio	1:25.000
• C.1.2.7.4	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Castel Bolognese	1:25.000
• C.1.2.7.5	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Riolo Terme	1:25.000
• C.1.2.7.6	Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Solarolo	1:25.000
<b>C.1.3</b>	<b>Sistema del territorio urbanizzato</b>	
C.1.3.1.1	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Faenza	1:10.000
C.1.3.1.2	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Brisighella	1:10.000
C.1.3.1.3	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
C.1.3.1.4	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
C.1.3.1.5	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Riolo Terme	1:10.000
C.1.3.1.6	Evoluzione cronologica e fasi di accrescimento del tessuto urbano del Comune di Solarolo	1:10.000
C.1.3.2.1	Caratteristiche del tessuto urbano di Faenza	1:10.000
C.1.3.2.2	Caratteristiche del tessuto urbano di Brisighella	1:10.000
C.1.3.2.3	Caratteristiche del tessuto urbano di Casola Valsenio	1:10.000
C.1.3.2.4	Caratteristiche del tessuto urbano di Castel Bolognese	1:10.000
C.1.3.2.5	Caratteristiche del tessuto urbano di Riolo Terme	1:10.000
C.1.3.2.6	Caratteristiche del tessuto urbano di Solarolo	1:10.000
C.1.3.3.1	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Faenza	1:10.000
C.1.3.3.2	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Brisighella	1:10.000
C.1.3.3.3	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
C.1.3.3.4	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
C.1.3.3.5	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Riolo Terme	1:10.000
C.1.3.3.6	Permeabilità dei suoli in ambito urbano del Comune di Solarolo	1:10.000
<b>C.1.4</b>	<b>Sistema delle dotazioni territoriali</b>	
C.1.4.1	Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete elettrica	1:50.000
C.1.4.2	Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete gas e teleriscaldamento	1:50.000
C.1.4.3	Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete acquedotto	1:50.000
C.1.4.4	Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete fognaria	1:50.000
C.1.4.5	Impianti e reti tecnologiche – impianti radio-televisivi e sottoservizi di fibra ottica	1:50.000
C.1.4.6	Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete smaltimento rifiuti	1:50.000
C.1.4.7	Rete irrigua agricola	1:50.000
C.1.4.8	Rete scolante	1:50.000

C.1.4.9.1.a	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Faenza (Zona Sud)	1:5.000
C.1.4.9.1.b	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Faenza (Zona Nord)	1:5.000
C.1.4.9.2	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Brisighella	1:5.000
C.1.4.9.3	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Casola Valsenio	1:5.000
C.1.4.9.4	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Castel Bolognese	1:5.000
C.1.4.9.5	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Riolo Terme	1:5.000
C.1.4.9.6	Servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico del Comune di Solarolo	1:5.000
C.1.4.10	Caratteri ecologico-ambientali dell'insediamento	1:50.000
<b>C.2</b>	<b>SISTEMA DELLA MOBILITA'</b>	
C.2.1	Infrastrutture per la viabilità ciclabile e stradale	1:50.000
C.2.2	Flussi e frequentazioni stradali e ferroviarie	1:50.000
C.2.3	Offerta pubblica per la viabilità stradale e ferroviaria	1:50.000
C.2.4.1	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Faenza	1:10.000
C.2.4.2	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Brisighella	1:10.000
C.2.4.3	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
C.2.4.4	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
C.2.4.5	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Riolo Terme	1:10.000
C.2.4.6	Strutture e criticità della viabilità del Comune di Solarolo	1:10.000
<b>C.3</b>	<b>SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE</b>	
C.3.1.a	Uso del suolo	1:50.000
C.3.1.b	Uso storico del suolo (1851)	1:50.000
• C.3.1.c	Analisi specialistica – sottounità di paesaggio	1:50.000
C.3.2	Servizi e dimensionamento aziende	1:50.000
C.3.3	Proprietà di enti	1:50.000
<b>C.4</b>	<b>SINTESI VALUTATIVA DEL SISTEMA TERRITORIALE</b>	
C.4	Carta di sintesi valutativa del territoriale	1:50.000
<b>D.</b>	<b>SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE</b>	
<b>D.1</b>	<b>DISCIPLINA SOVRAORDINATA</b>	
D.1.1	Vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio	1:50.000
D.1.2	Rischio idraulico e idrogeologico – piani stralcio di bacino	1:50.000
D.1.3	Vincoli indotti	1:50.000
D.1.4	Vincolo idrogeologico – Aree ed elementi naturalistici protetti – Piano Infraregionale per le Attività Estrattive	1:50.000
• D.1.5	Sintesi tutele del P.T.C.P.	1:50.000
D.1.6	Sintesi progetto del P.T.C.P.	1:50.000
<b>D.2</b>	<b>DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE</b>	
D.2.1	Sintesi PRG vigenti	1:50.000
D.2.2.1.a	Sintesi PRG. vigente del Comune di Faenza (Capoluogo)	1:10.000
D.2.2.1.b	Sintesi PRG vigente del Comune di Faenza (Frazioni)	1:10.000

D.2.2.2	Sintesi PRG vigente del Comune di Brisighella	1:10.000
D.2.2.3	Sintesi PRG vigente del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
D.2.2.4	Sintesi PRG vigente del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
D.2.2.5	Sintesi PRG vigente del Comune di Riolo Terme	1:10.000
D.2.2.6	Sintesi PRG vigente del Comune di Solarolo	1:10.000
D.2.3.1	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Faenza	1:10.000
D.2.3.2	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Brisighella	1:10.000
D.2.3.3	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
D.2.3.4	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
D.2.3.5	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Riolo Terme	1:10.000
D.2.3.6	Potenzialità edificatorie da PRG vigente del Comune di Solarolo	1:10.000
D.2.4	Sintesi tutele dei PRG vigenti	1:50.000
D.2.5.1	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Faenza	1:25.000
D.2.5.2	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Brisighella	1:25.000
D.2.5.3	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Casola Valsenio	1:25.000
D.2.5.4	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Castel Bolognese	1:25.000
D.2.5.5	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Riolo Terme	1:25.000
D.2.5.6	Sintesi tutele del PRG vigente del Comune di Solarolo	1:25.000
D.2.6	Zonizzazione acustica	1:50.000
<b>D.3</b>	<b>SINTESI VALUTATIVA DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE</b>	
D.3	Carta di sintesi valutativa del sistema della pianificazione	1:50.000

## ALLEGATI

- – ALLEGATO 1: MICROZONAZIONE SISMICA DEGLI AMBITI URBANI  
Allegato alle tavole di Quadro Conoscitivo B.3.3.1-6: "Carte di microzonazione sismica".
- – ALLEGATO 2: SCHEDE DI VERIFICA DI INTERFERENZA TRA DISSESTO ED ELEMENTI A RISCHIO NELLE UNITA' IDROMORFOLOGICHE ELEMENTARI A RISCHIO R1, R2, R3 ED R4  
Allegato alle tavole di Quadro Conoscitivo B.3.7.1-5: "Carte di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4".
- – ALLEGATO 3: SCHEDE DI CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE  
Allegato alle tavole di Quadro Conoscitivo C.1.2.7.1-6: "Censimento degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale".
- – ALLEGATO 4: IL PAESAGGIO DELL'AMBITO FAENTINO: ANALISI SPECIALISTICA ED INDIRIZZI  
Allegato alle tavole di Quadro Conoscitivo C.3.1.a - "Uso del suolo", C.3.1.b - "Uso storico del suolo" e C.3.1.c - "Analisi specialistica: sottounità di paesaggio".

## STUDI E APPROFONDIMENTI

(allegati al Quadro Conoscitivo):

- RELAZIONE STORICA ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA
- – RELAZIONE: "PSC – SEZIONE AMBIENTE – AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE" AI SENSI DEL D.M. 09/05/2001
- RELAZIONE: "EFFICIENZA ENERGETICA, BIOARCHITETTURA ED EDILIZIA SOSTENIBILE"
- RELAZIONE: "STUDIO SUGLI INDICATORI PRESTAZIONALI E SUGLI STANDARD AMBIENTALI PER IL COMPENSORIO FAENTINO"

- 
- *Elaborati del Quadro Conoscitivo integranti il progetto del PSC*

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE  
(VALSAT)  
(art. 5 L.R. 20/2000)  
- elenco elaborati descrittivi e cartografici -

**RELAZIONI ILLUSTRATIVE:**

**1. ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

Inquadramento Socio - Economico, Ambientale, Territoriale, Paesaggistico ed Urbanistico

**TAVOLE ESPLICATIVE DELLO STATO DI FATTO:**

**VALSAT**

**QUADRO CONOSCITIVO**

Tav. 01	Contesto naturale e paesaggistico	1:50.000
Tav. 02	Contesto ambientale	1:50.000
Tav. 03	Infrastrutture a rete	1:50.000
Tav. 04	Sistema della viabilità, mobilità e trasporto	1:50.000
Tav. 05	Vulnerabilità degli acquiferi dall'inquinamento	1:50.000
Tav. 06	Rete ecologica	1:50.000
Tav. 07	Vincoli indotti	1:50.000
Tav. 08	Letture complessive dei PRG vigenti e ambiti potenziali di trasformazione	1:50.000

**2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ E DI PIANO E PROCESSO PARTECIPATIVO**

**3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE – VALUTAZIONE PSC ASSOCIATO**

**4. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE – SINTESI NON TECNICA**

VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUI SITI RETE NATURA 2000  
- elenco elaborati descrittivi e cartografici -

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA:** VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUI SITI RETE NATURA 2000

**TAVOLA GRAFICA:** V.1 VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUI SITI RETE NATURA 2000: inquadramento di area vasta

