

# URBAN PROMO 2014

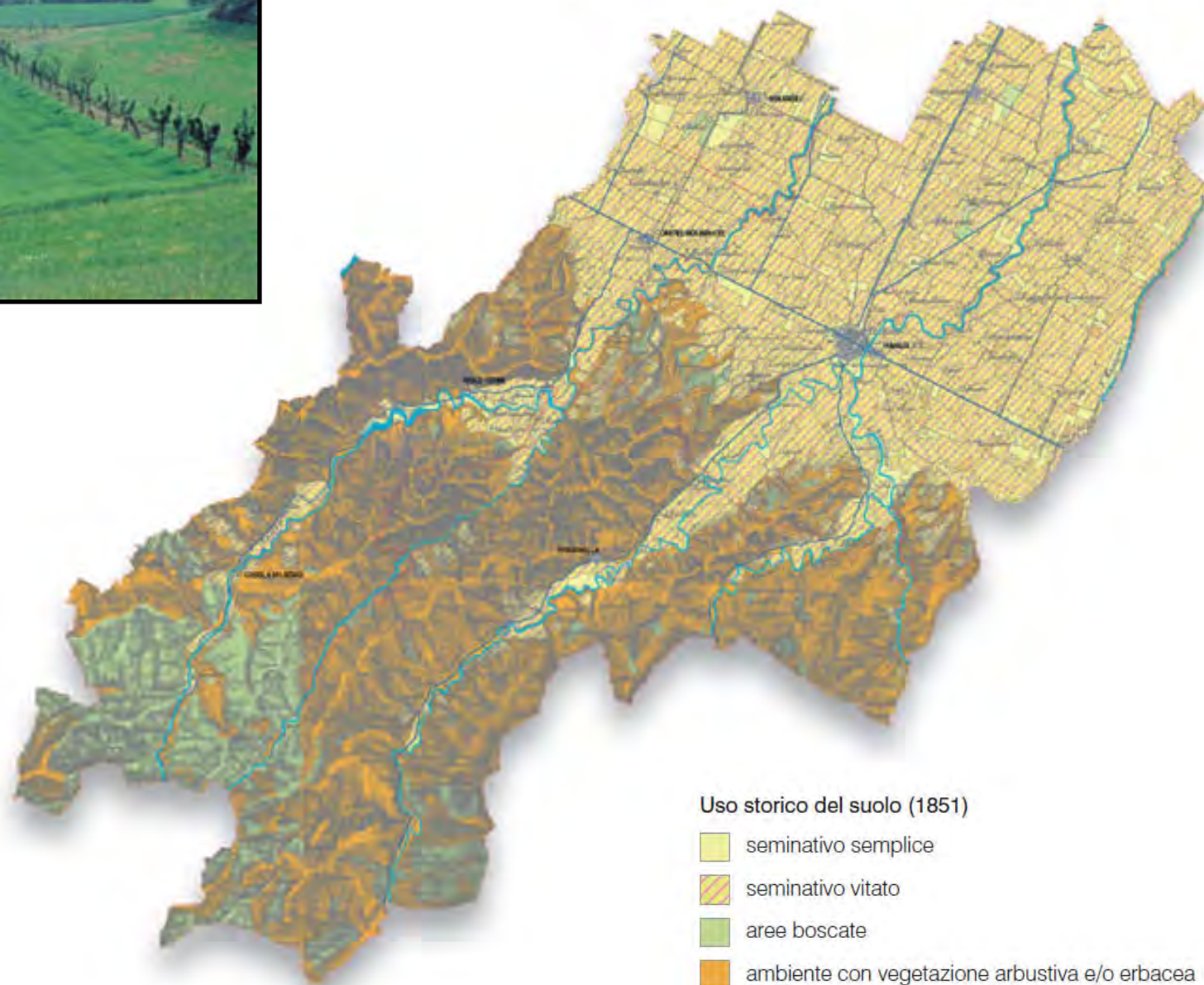
Associazione Nazionale Città del Vino

**“Paesaggio e agricoltura: una direzione obbligata”**



Arch. Urb. Ennio Nonni

Triennale di Milano sala LAB 13.11.2014

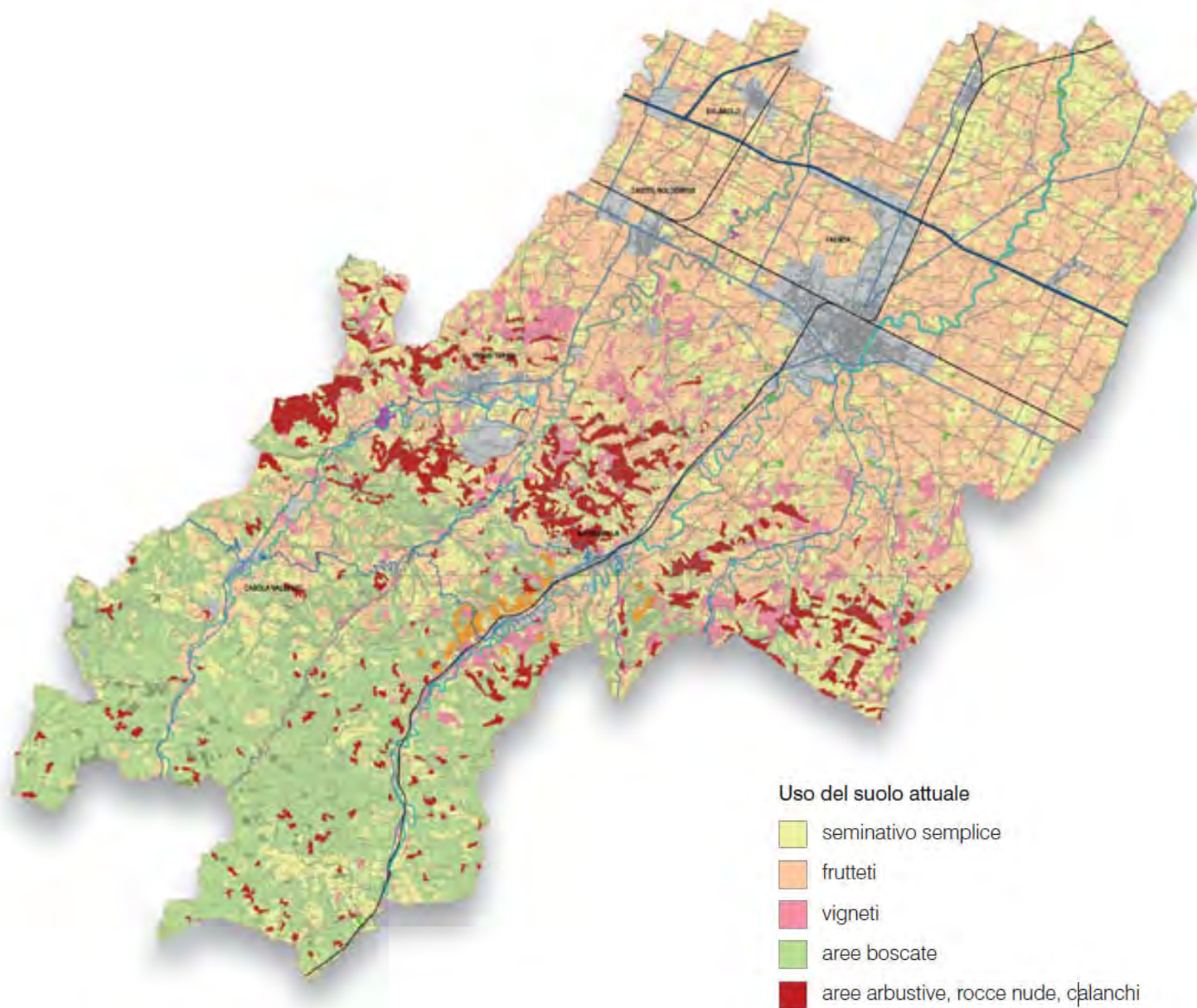


Uso storico del suolo (1851)

- seminativo semplice
- seminativo vitato
- aree boscate
- ambiente con vegetazione arbustiva e/o erbacea

Un paesaggio che cambia: 1851





Un paesaggio che cambia: 2001

Conoscere i valori

Conoscere le criticità

I fondamenti del progetto

Le azioni strategiche

Le agevolazioni

Il percorso del piano: la partenza

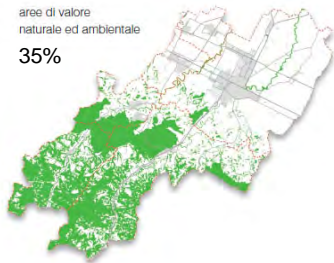




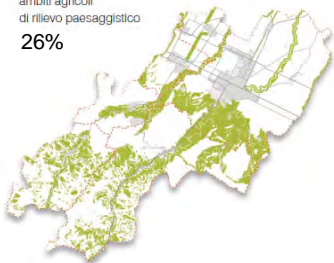


Conoscere i valori: la carta del paesaggio

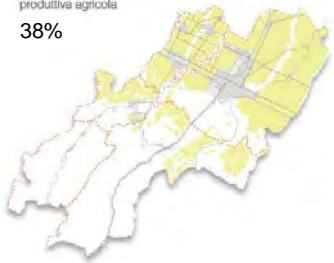
aree di valore  
naturale ed ambientale  
35%



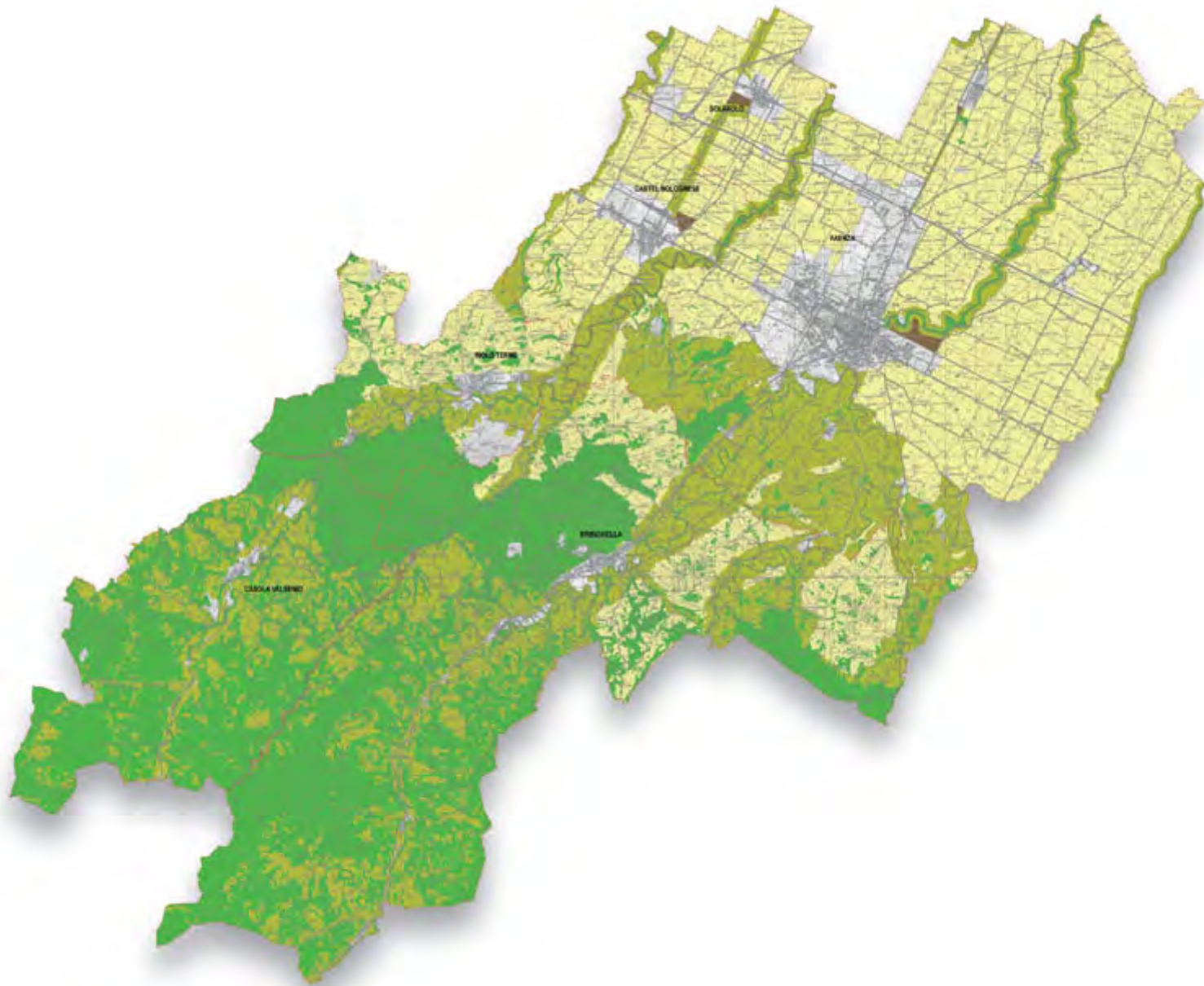
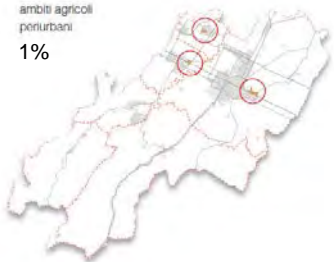
ambiti agricoli  
di rilievo paesaggistico  
26%



ambiti ad alta vocazione  
produttiva agricola  
38%

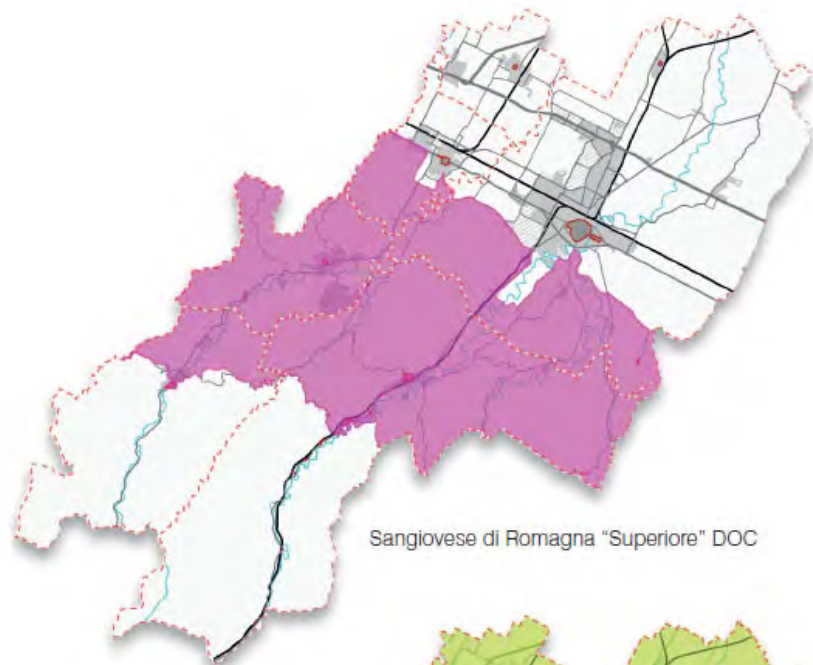


ambiti agricoli  
periurbani  
1%

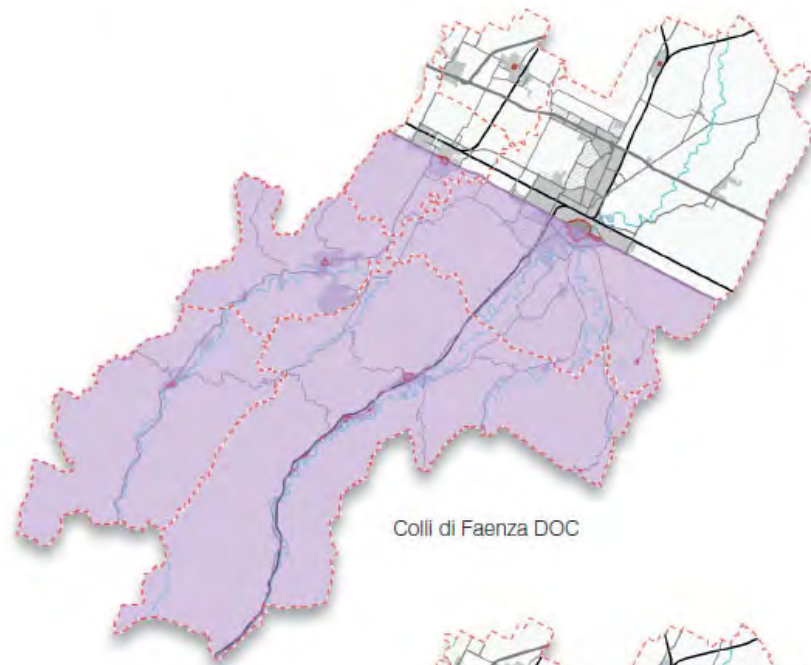


Conoscere i valori: gli ambiti rurali

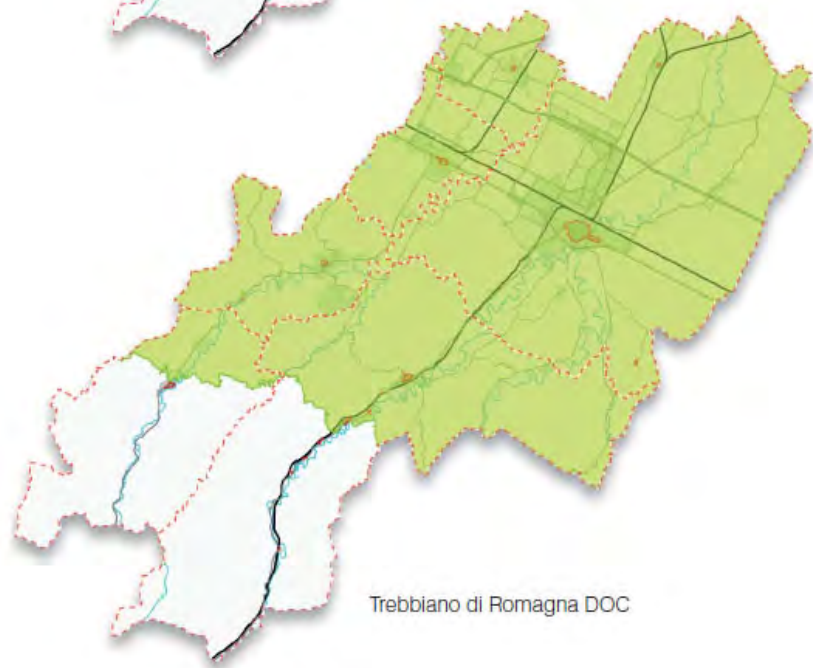




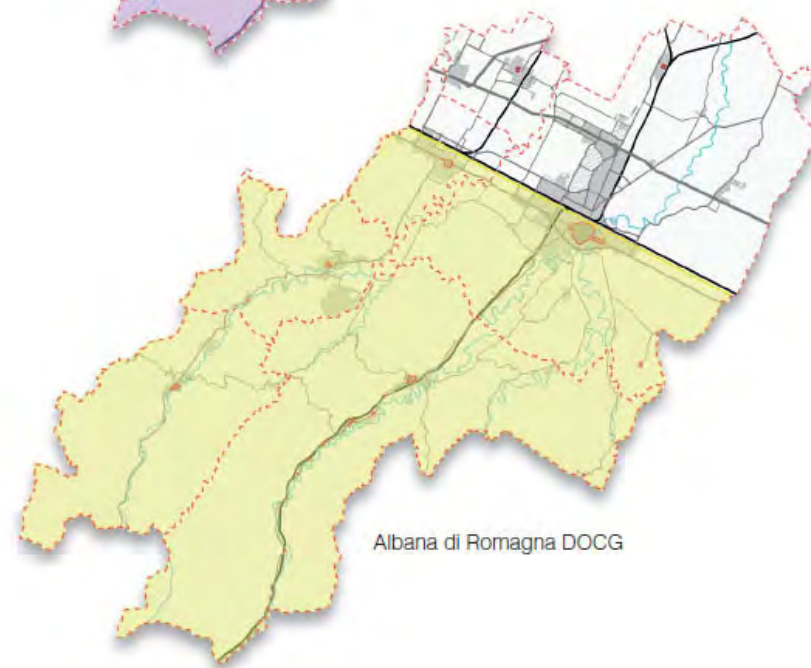
Sangiovese di Romagna "Superiore" DOC



Colli di Faenza DOC



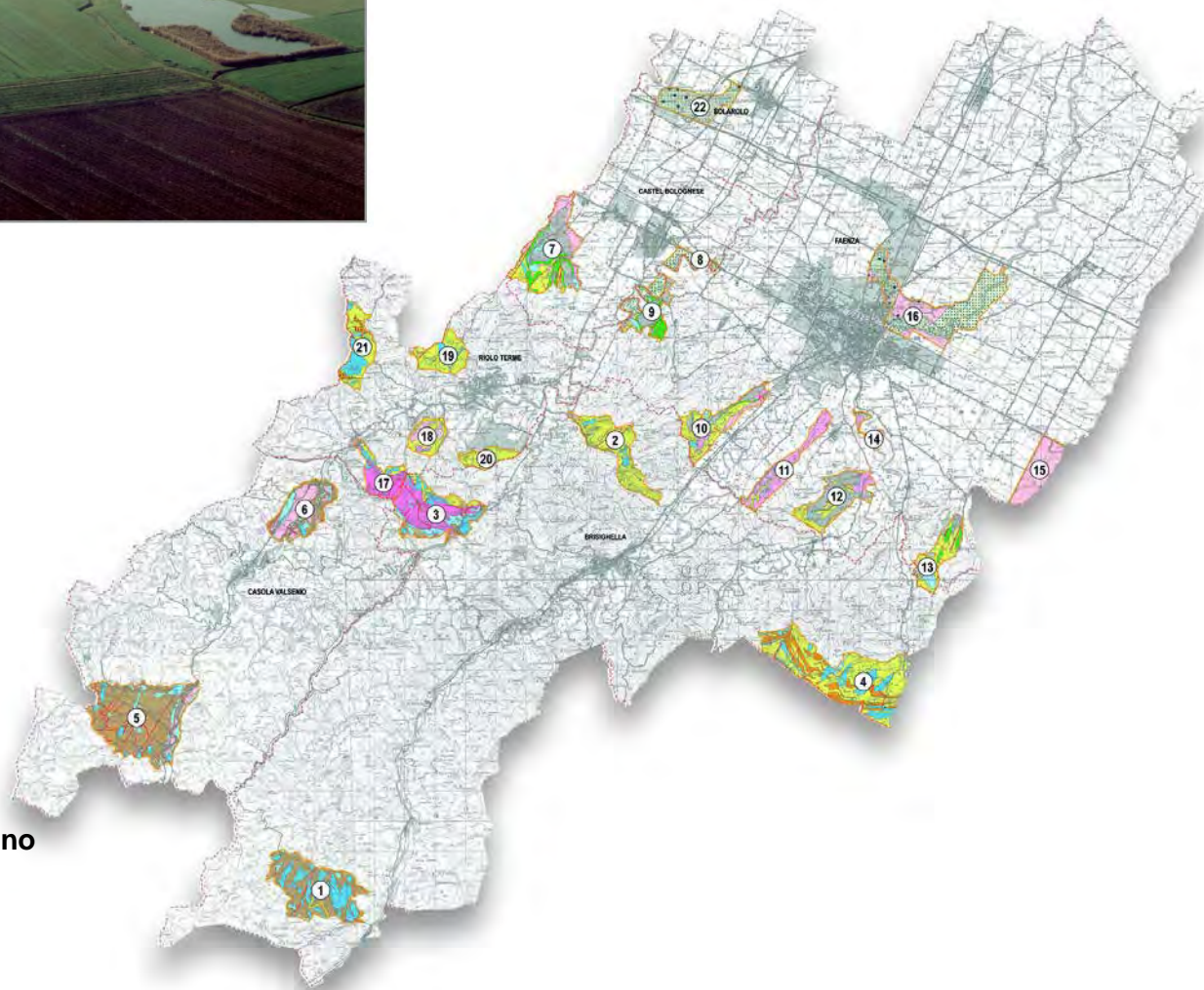
Trebbiano di Romagna DOC



Albana di Romagna DOCG

Conoscere i valori: i prodotti certificati

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



Conoscere i valori: le singolarità geologiche

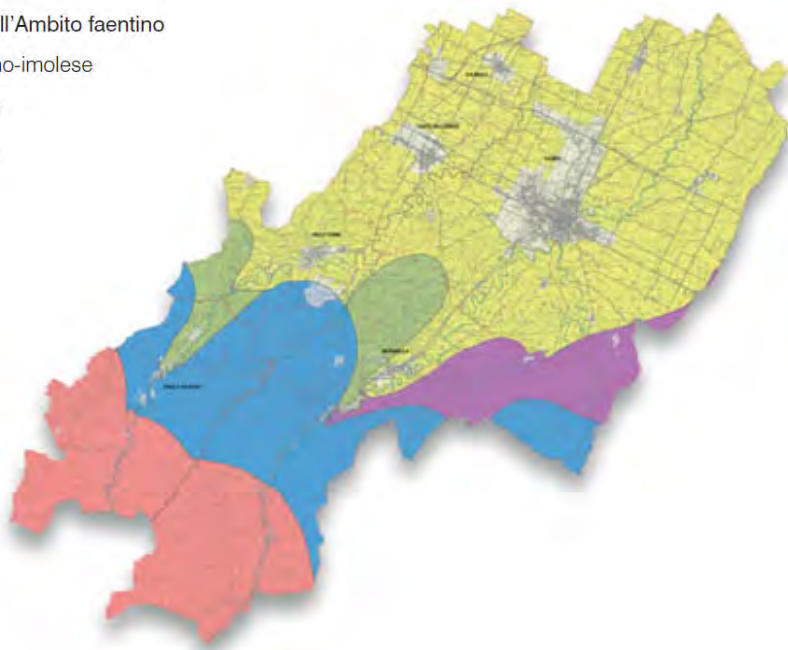


Nel territorio rurale 2.268 edifici di valore (65% del totale)



Tipologie edilizie rurali dell'Ambito faentino

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



Conoscere i valori: i beni di valore culturale

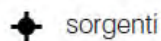
- Il paesaggio collinare
- Le aste fluviali
- Singolarità geologiche
- Profili e crinali
- Visuali da conservare
- Calanchi
- Centuriazione romana
- Potenzialità archeologiche

- (- appartamenti extra-agricoli)
- (poderi + grandi)
- (no scavi)
- (no interferenze)
- (no interruzioni visive)
- (no case)
- (accorpamento edilizio)
- (attenzione)



**Conoscere i valori: indirizzi sulle identità paesaggistiche**





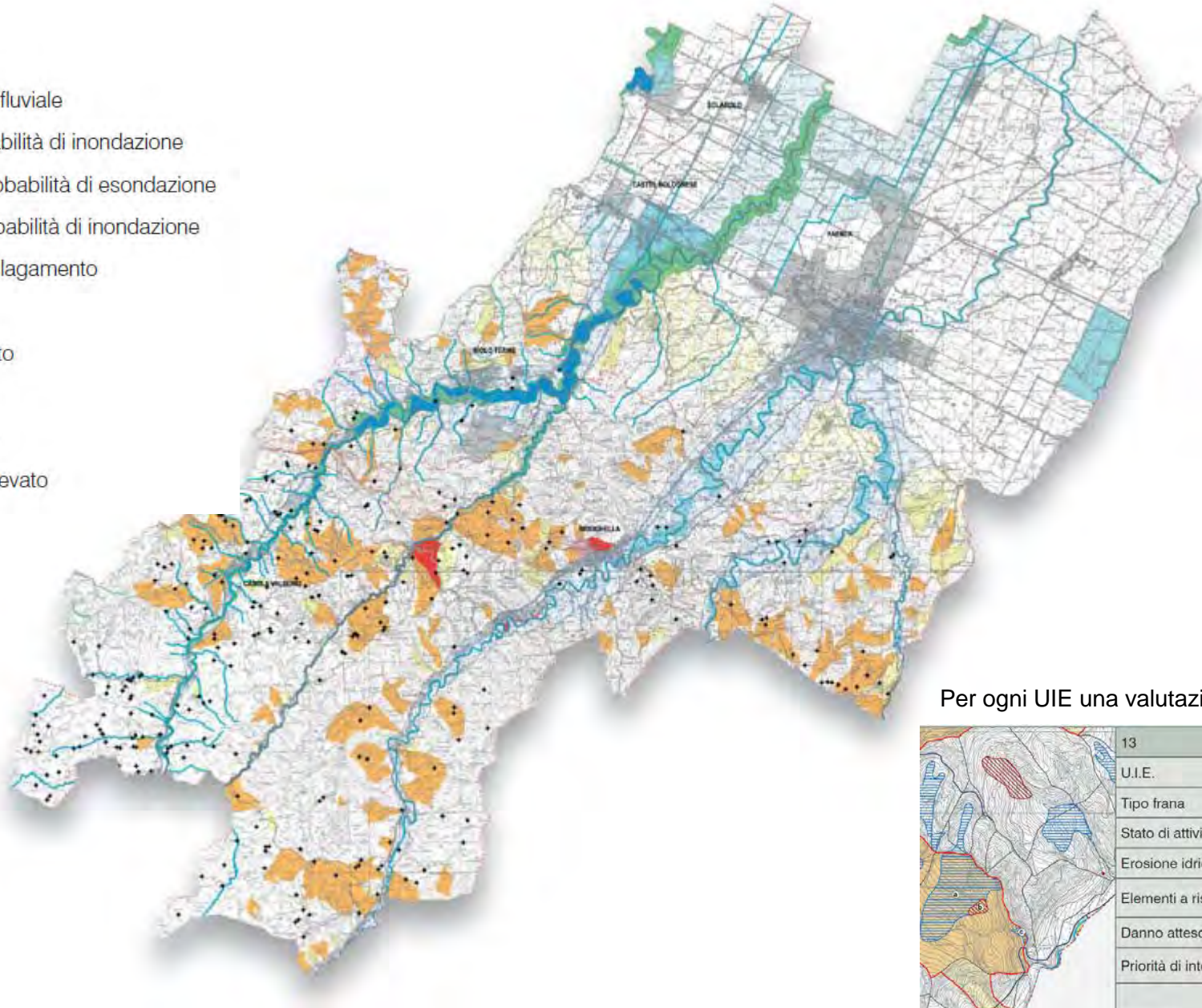
sorgenti

Rischio idraulico

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

Rischio da frana

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

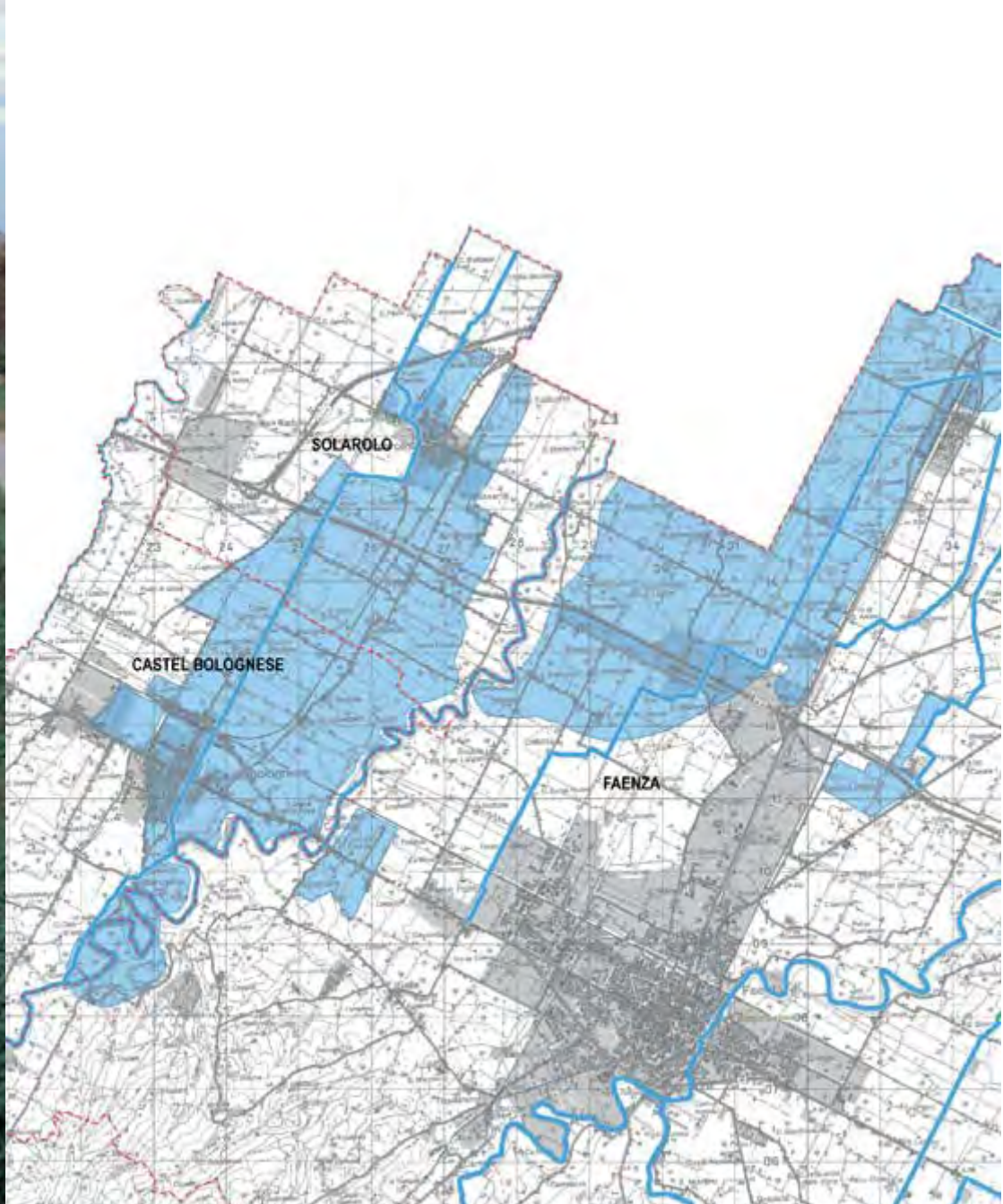


Per ogni UIE una valutazione

13
U.I.E.
Tipo frana
Stato di attività
Erosione idrica
Elementi a rischio
Danno atteso
Priorità di intervento
Interventi

Conoscere le criticità: i dissesti idrogeologici

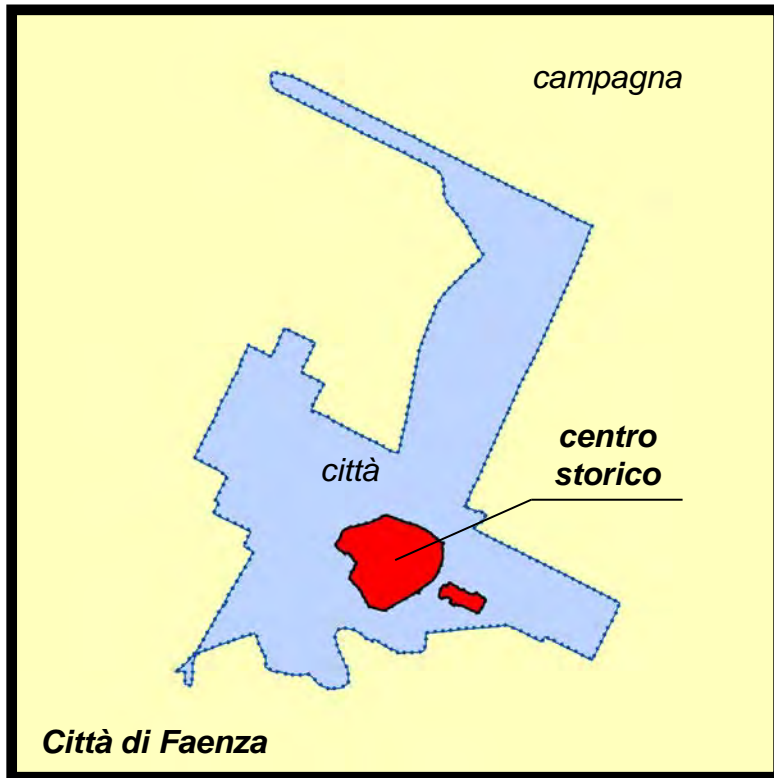




Conoscere le criticità: gli allagamenti storici



## Il perimetro del centro urbano



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

il **91%** del territorio comunale costituisce il suolo agricolo da preservare da urbanizzazioni

I fondamenti del progetto: il consumo zero di suolo agricolo



**Primo obiettivo evitare lo sprawl rurale. Disincentivati i frazionamenti dei poderi per realizzare nuovi edifici**



**I fondamenti del progetto: la regola dell'accorpamento edilizio**



La sicurezza idrogeologica comporta una valutazione preventiva sui fossi di deflusso delle acque e sul loro divieto di tombinamento e mantenimento dei principali elementi naturali



I fondamenti del progetto: la sicurezza idrogeologica

## Vietati i frazionamenti eccessivi dei complessi rurali ex agricoli

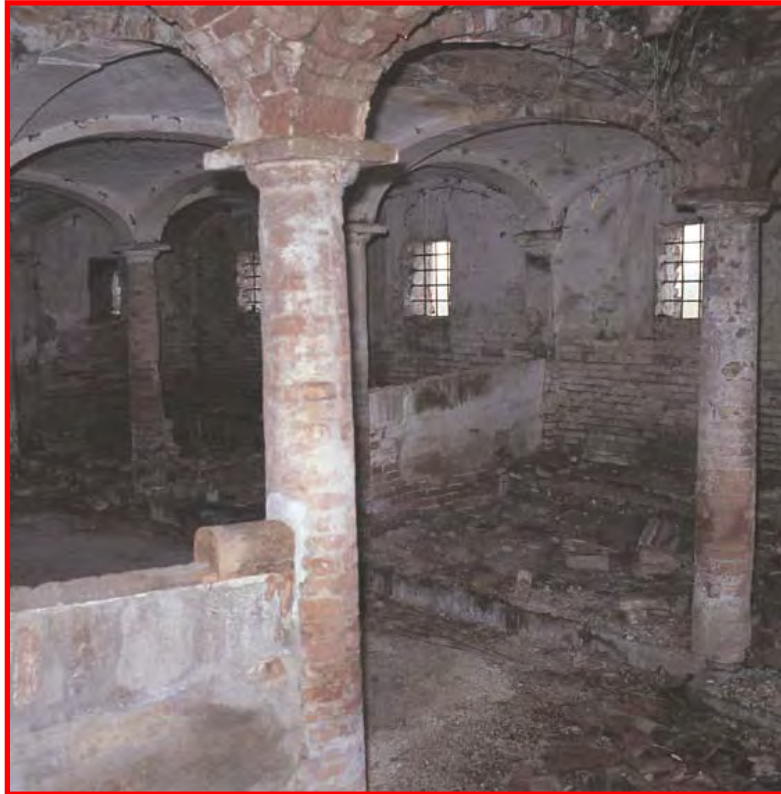


- nelle case ex rurali **appartamenti** di grandi dimensioni
- nei servizi **MAX 1 appartamento**
- I garage e gli altri servizi sono da ricavare all'interno della casa **(minimo 25% della Sul)**
- l'ampliamento consentito solo in presenza di **una sola unità**

Le azioni strategiche: **STOP** ai condomini rurali



Consolidare il nucleo familiare e aziendale conservando spazi di grandi dimensioni



Favorite piccole attività integrative se esercitate da un familiare, **senza cambio d'uso**

Le **attività di agriturismo** vengono incentivate con la realizzazione di nuovi servizi accessori

Consolidare il nucleo familiare e aziendale **conservando spazi** di grandi dimensioni

Le azioni strategiche: **più funzioni** nei nuclei rurali

**NUOVI SPAZI ABITATIVI  
PER LAVORATORI  
AGRICOLI**

**FAVORIRE LA  
SPERIMENTAZIONE  
DI NUOVI PRODOTTI  
E ATTIVITA'**

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

**Gli usi temporanei**, si estendono anche a piccole attività compatibili

Le azioni strategiche: **favoriti gli usi temporanei**





**Obiettivo:** prima di costruire un nuovo edificio residenziale vanno recuperati gli edifici esistenti e i relativi spazi interni non utilizzati



Le azioni strategiche: **recuperare prima di costruire**



**Obiettivo:** prima di inserire funzioni diverse da quelle originarie va effettuata una verifica sulla fattibilità delle soluzioni strutturali appropriate all'edificio



Le azioni strategiche: **divieto di demolire edifici di valore**





**Obiettivo:** gli interventi sugli edifici esistenti devono recuperare rigorosamente le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina quanto a:

- spazi interni significativi
- elementi di finitura tradizionali
- progetto dello spazio esterno
- addizioni volumetriche nelle corti

Interventi di tipo innovativo e contemporaneo vengono valutati puntualmente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio

Le azioni strategiche: **regole per conservare la memoria**

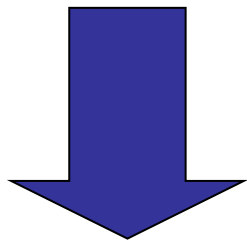




Le azioni strategiche: **esemplificazioni innovative**

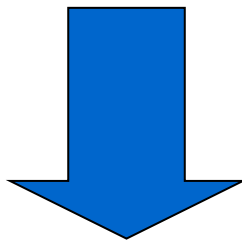


# La definizione degli obiettivi urbanistici dalla NORMA alla PRESTAZIONE



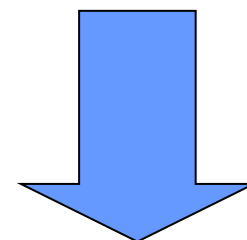
## SICUREZZA

- MICROZONAZIONE SISMICA
- DISSESTI IDROGEOLOGICI
- ALLAGAMENTI



## SOSTENIBILITÀ

- PERMEABILITÀ SUOLI
- RISPARMIO ENERGETICO
- RETI ECOLOGICHE



## IDENTITÀ

- CENTRI RURALI TRAD.
- VISTE PAESAGGISTICHE
- ECCELLENZE PUNTUALI



La superficie demolita può essere in **parte trasferita** in altre zone più pregiate del territorio comunale e **perciò commercializzata**



Le agevolazioni: **liberare la campagna da edifici incongrui**



Le nuove reti ecologiche generano SUL da trasferire in aree pregiate del territorio



Le agevolazioni: **favorire reti ecologiche e biodiversità**



Effetti del buon governo in campagna: una aspirazione