ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA
SEDE DI CESENA
FACOLTA' DI ARCHITETTURA
CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA A CICLO UNICO IN ARCHITETTURA

RIPARTIRE DALL'ESISTENTE
Riqualificazione di un quartiere di edilizia residenziale pubblica a Faenza

Tesi in
COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA

Relatore
Matteo Agnoletto

Presentata da
Francesca Leonardi

Correlatore
Valentina Orioli

Sessione III
Anno Accademico 2010/2011

A tutte le persone che ho incontrato in questo lungo viaggio,
vi ho nel cuore.

INTRODUZIONE

1. FAENZA: STUDI SULLA CITTÀ

1.1. Cenni evolutivi in materia di edilizia residenziale pubblica

1.2 Sviluppo urbanistico della città

1.2.1 La ricostruzione

1.2.2 Gli anni Sessanta e Settanta: la spinta al progresso

1.2.3 Il piano decennale e la stagione dei grandi Peep

1.2.4 Gli anni Novanta: decentramento dei poteri e introduzione dei soggetti sociali

1.2.5 La ricerca di qualità urbana

2. EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ DI FAENZA

2.1. Cenni storici fino alla città industriale

2.2. Il Novecento: le espansioni

2.3. I Piani Regolatori della città

3. GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3.1. Schedatura degli interventi

3.2. Lettura per periodi e politiche abitative

3.2.1 Le stagioni ed i protagonisti dell'edilizia residenziale pubblica

4. UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE: STRATEGIE DI INTERVENTO

4.1. Connessione e mobilità

4.2. Mixité funzionale e verde

4.3. Risparmio energetico

4.4. Nuovi modi dell'abitare

4.5. Relazioni e identità

5. UN CASO STUDIO: IL PROGETTO PER IL PEEP ORTO PAGANELLA

5.1 Applicazione delle strategie di riqualificazione

5.2 L'edificio destinato a servizi

5.3 Ripartire dall'esistente: il progetto per l'edificio residenza

BIBLIOGRAFIA

INTRODUZIONE

L'intenzione che ha mosso la ricerca è stata quella di ridare valore alla casa pubblica, perché è un'opportunità per la popolazione, soprattutto per le fasce sociali più deboli e perché non può non essere espressione di qualità architettonica, urbanistica e sociale. A ciò si aggiunge la scelta di un modo di operare sostenibile, dove alle nuove costruzioni si predilige l'idea del recupero.
Ecco da dove nasce l'idea di ripartire dall'esistente, scegliendo un'area del sistema urbano di proprietà pubblica, per definire, in una prospettiva di miglioramento, un sistema di strategie di intervento e un progetto di riqualificazione.
Capire come agire su un'area di questo tipo, ha stimolato ad una lettura degli interventi statali sul tema dell'edilizia pubblica attraverso le azioni in campo legislativo. La ricerca ha preso poi avvio da una lettura dell'evoluzione del quadro normativo nazionale in materia, per poi concentrarsi sul contesto locale con il racconto dei fatti storici della città di Faenza fino ai giorni nostri attraverso le sue vicende urbanistiche.
Una considerazione sulla legislazione passata dà la possibilità di vedere come lo Stato abbia nel tempo prestato attenzione e risposto in maniera diversa al problema della casa. In ogni periodo le iniziative dell'Amministrazione in merito alla programmazione, si mostrano come risultati di una risposta sociale e culturale, rilanciando poi, a seconda del momento, varie tematiche, ieri la carenza degli alloggi, oggi il tema della qualità urbana, del recupero e la necessità di contenere i costi e i consumi energetici.
Lo studio si è quindi spostato e concentrato sulle tappe ed i risvolti della programmazione a livello locale, cercando di comprendere, anche sulle carte, il risultato di queste azioni amministrative, si legge come il susseguirsi delle diverse politiche urbanistiche abbia lasciato tracce e segni nel disegno della città. Nel loro esito formale gli interventi hanno assunto un valore nella vicenda della città poiché ne hanno determinato l'espansione in un certo modo.
Dopo un lavoro di ricerca di documenti, consultando anche diversi archivi, gli interventi in materia di edilizia residenziale pubblica presenti a Faenza sono stati schedati al fine di creare un repertorio di informazioni riguardanti la localizzazione, la data di costruzione e informazioni riguardanti il tipo di intervento a livello normativo, in questo modo si è potuto inquadrare ciascun quartiere in una determinata stagione di politiche abitative.

Queste informazioni sono state poi tradotte in schemi che comprendono tutto il territorio della città fino ad ottenere una visione d'insieme e cogliere le relazioni che i singoli interventi intrattengono con il resto della città. Si esplorano poi le relazioni in base alle stagioni delle politiche abitative e in base ai soggetti che ne hanno promosso la costruzione.
La ricerca si propone quindi di riflettere sugli strumenti con cui agire nei casi di degrado, assecondando la logica del recupero e del riuso.
Il processo per definire il "come" intervenire ha portato alla creazione di un abaco di possibili strategie di riqualificazione suddivise per grandi tematiche (connessione e mobilità, mixitè funzionale e verde, risparmio energetico, nuovi modi dell'abitare e relazioni e identità). Ogni tematica viene poi declinata in sottotemi che descrivono le operazioni possibili per la rigenerazione, correlati da una definizione e da piccoli progetti applicativi. Ciascun progetto schematizzato è pensato su un'area di edilizia residenziale pubblica di Faenza.
Le strategie vengono poi effettivamente applicate ad un caso studio: il PEEP Orto Paganella. Il progetto di riqualificazione si struttura in due parti. Una riguarda l'impianto del quartiere, inserendo un nuovo volume destinato a servizi, l'altra si concentra su un edificio esistente per un progetto di recupero allo scopo di ridare valore al manufatto, riscattarne l'immagine e creare un'offerta abitativa adeguata, che assicuri abitazioni in affitto e tipi di alloggi destinati a nuovi soggetti della popolazione, con le loro specifiche esigenze.
Il progetto di riqualificazione si sviluppa a partire dall'orientamento dell'edificio e dei suoi affacci. Viene sviluppato il tema dell'involucro, che circonda l'edificio e si declina sui diversi fronti in modo diverso. La proposta della facciata verso sud, trasparente e aperta sul parco pubblico ritrova la giusta considerazione per l'orientamento, sfruttandone le potenzialità e aprendosi alla vista del parco, mentre il fronte a nord rimane chiuso e protetto. Creando nuovi spazi e nuovi affacci e restituendo una nuova immagine dell'edificio si cerca di stimolare una riappropriazione del senso di appartenenza al quartiere.

1. FAENZA: STUDI SULLA CITTÀ

1.1. Cenni evolutivi in materia di edilizia residenziale pubblica

Il problema della casa popolare nacque nell'Ottocento con lo svilupparsi delle città industriali, ma divenne centrale nel secolo successivo, quando si diffuse la convinzione secondo la quale era compito dello Stato e delle sue articolazioni locali occuparsi del miglioramento delle condizioni di vita minime all'interno della città.

In Italia per facilitare la costruzione di case popolari, provvedendo così ai ceti meno abbienti, venne promulgata per iniziativa dell'On. Luzzatti la Legge 31 maggio 1903 n. 251 che creò gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP). Il provvedimento si inseriva in un quadro di politica sociale che stimolò l'istituzione di nuove forme di enti economici e l'intervento dello Stato a beneficio dei ceti popolari.

Dalla legge Luzzatti emergeva chiaramente che il lavoro dello Stato era animato da un principio di solidarietà e giustizia sociale, principio su cui era improntata appunto l'iniziativa degli Istituti: non un interesse prettamente economico o esigenze di profitto ma la volontà morale di intervenire nel sistema sociale.

La legge definiva gli IACP "*corpi morali legalmente riconosciuti e che abbiano come fine esclusivo di compiere operazioni per le case popolari*".

Gli IACP erano indipendenti l'uno dall'altro e autonomi rispetto ai Comuni, potevano ottenere operazioni di credito e contrarre mutui per la costruzione o l'acquisto da istituti di credito, società e dalla Cassa Depositi e Prestiti dello Stato.

In autonomia in alcuni dei comuni principali italiani vennero fondati gli Istituti Autonomi, il primo fu quello di Trieste nel 1902 su iniziativa dei Consiglio Comunale e della Cassa di Risparmio di quella città, seguito da quello di Roma. Nel 1905 fu la volta di Ravenna.

Con il R.D. 27 febbraio 1908, n. 89 (*Testo unico di legge sulle case popolari ed economiche*) venne ampliato l'ambito di azione degli IACP e sistematizzata la diffusione. Dal 1919, dopo la guerra, il problema della casa si fece più pressante e a seguito della crescita urbana, delle problematiche connesse al mercato degli affitti, dei conflitti sociali e dei problemi sanitari si procedette ad una riforma del settore attraverso l'approvazione di un Testo Unico[1], approvato con il Regio

1 Testo unico per le leggi per le case popolari e l'industria edilizia

Decreto 30 novembre 1919 n. 2318 prevedendo l'intervento diretto dello Stato a favore degli IACP.
Il Testo Unico, inoltre, istituì ulteriori enti preposti alla realizzazione di piani di edilizia popolare (ad esempio l'INCIS, l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato, con il compito di costruire case destinate ai dipendenti statali, e l'Ente edilizio per mutilati e invalidi di guerra).
Con la salita al potere del governo Mussolini l'IACP venne riconosciuto con la denominazione Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari. Una delle politiche intraprese da Mussolini in questo settore fu la costruzione di alloggi per specifici gruppi sociali, un esempio di questa logica sono le cosiddette case "popolarissime", dedicate ai ceti meno abbienti. Nell'ottica delle case per "categorie" ben si inseriscono i vari Istituti, come l'INCIS, che costruivano case per i proprio dipendenti.
Il Regio Decreto 30 aprile 1936, n. 103 e il R.D. 25 maggio 1936, n. 1049 approvarono rispettivamente il regolamento e lo statuto tipo con le disposizioni fondamentali per gli IACP. La vera consacrazione legislativa degli IACP arrivò nel 1938 con il Regio Decreto n. 1165 (*Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica*) che stabiliva: "*con regio decreto può essere costituito in ciascun capoluogo di provincia un Istituto autonomo provinciale per le case popolari che svolgerà la propria attività a beneficio delle classi meno agiate in tutti i comuni della provincia, nelle quali se ne manifesti il bisogno. (…) L'Istituto provinciale prenderà la denominazione di "Istituto autonomo per le case popolari della provincia di…*"[2].
Il Testo Unico del 1938 sanciva la natura di ente pubblico non economico degli IACP in considerazione del fine esclusivamente pubblico di provvedere alle classi più disagiate fornendo il bene casa a fronte di un canone di locazione ridotto corrisposto dagli assegnatari individuati sulla base di graduatorie. E' a partire da questo momento che gli IACP divennero strutture provinciali presenti in tutta Italia e non solo nelle grandi città.
Nel 1942, mentre era in corso la seconda guerra mondiale, vide la luce la Legge Urbanistica (Legge 17 agosto 1942, n. 1150). La legge conteneva elementi tipici di quegli anni come il principio di "*favorire il disurbamento e di frenare la*

2 Art. 22 Regio Decreto 28 aprile 1938, n.1165

tendenza all'urbanesimo"[3] ma anche innovazioni qualificanti. Introdusse il Piano Regolatore Generale (PRG) come strumento di pianificazione comunale, e i Piani Particolareggiati come strumenti per la pianificazione attuativa di parti del territorio urbano, l'esproprio per pubblica utilità delle aree di espansione e inoltre creava un sistema di pianificazione del territorio gerarchicamente ordinato inserendo nell'ordinamento i Piani Territoriali di Coordinamento relativi alla dimensione sovracomunale.

Nel periodo della ricostruzione post-bellica, il governo si preoccupò di impostare una politica di ampio respiro, temporale e finanziario, diretta a realizzare nuove case popolari adottando a tal fine due importanti provvedimenti, che presero il nome dei ministri proponenti: il Piano Fanfani (Ministro del Lavoro e Previdenza sociale) e la Legge Tupini (Ministro dei Lavori Pubblici).

Con la Legge 28 febbraio 1949, n. 43 si attivava il Piano Fanfani, un sistema di intervento per la costruzione di case per lavoratori, basato su un finanziamento che coinvolgeva i lavoratori dipendenti, ai quali veniva trattenuta una parte di salario mensile, i datori di lavoro e lo Stato, con una gestione appositamente istituita, l'INA Casa, su una iniziale previsione settennale. L'idea principale del piano era quella di creare occupazione e incentivare l'impiego di manodopera costruendo case: nacque quindi come provvedimento per incrementare l'occupazione operaia agevolando la costruzione di case per lavoratori.

Il piano si sviluppò in due fasi, dalla durata settennale. La prima fase comprese gli anni tra il 1949 ed il 1956 e si trattò di una fase caratterizzata da una grande rapidità ed efficienza. La gestione INA Casa elaborò diverse norme a cui attenersi per la costruzione degli alloggi e dei complessi residenziali, come l'altezza degli edifici, le distanze minime e le superfici minime e il rispetto del doppio affaccio delle abitazioni. Al termine del primo settennio le norme vennero sottoposte a verifica attraverso la distribuzione di questionari agli abitanti dei quartieri e vennero quindi modificate per il secondo settennio. Tra le norme del secondo settennio 1956-1963 venne aggiunto lo studio delle attrezzature collettive necessarie al funzionamento del quartiere. La politica del piano INA Casa consisteva nella costruzione di quartieri in aree periferiche e che fossero autonomi e quindi dotati di tutti quei servizi a completamento della residenza.

L'effettiva realizzazione di questi servizi e la carenza di collegamenti tra queste

3 Art. 1 Legge 17 agosto 1942, n.1150

aree periferiche e il centro città, rimasero in realtà il punto debole del piano. Questi aspetti, ma anche la frammentazione dell'intervento pubblico sulla casa tra diversi soggetti attuatori, condussero nel 1957 all'istituzione dei CEP (Comitati di Coordinamento dell'Edilizia Popolare) da parte del Ministero dei Lavori Pubblici. I CEP avevano il compito di coordinare l'azione dei diversi enti che si occupavano della costruzione di alloggi sociali, promuovendo la realizzazione di enormi quartieri residenziali. Inizialmente vennero attuati in 14 città italiane, poi ampliati.

La cosiddetta Legge Tupini (Legge 2 luglio 1949, n. 408) fu una legge di finanziamento che stabilì i principi sulle agevolazioni fiscali che influirono sull'intera legislazione successiva sull'edilizia economica e popolare.

Oltre al Piano INA Casa, altri enti e altri strumenti permisero di far fronte all'emergenza abitativa. Nel 1947 venne istituto il programma UNRRA-CASAS (*United Nations Relief and Rehabilitation Administration* – Comitato Amministrativo Soccorso ai senzatetto) per gestire i finanziamenti provenienti dagli alleati destinati alla ricostruzione europea e italiana.

Nel 1962, il 18 aprile, venne approvata la legge n. 167 che conteneva le "*disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*". Con questa legge, per la prima volta l'edilizia economica popolare veniva legata alla pianificazione urbanistica, in questo modo l'operatore pubblico diveniva capace di interventi settoriali pianificatori. Inoltre le disposizioni che nella nuova normativa facilitavano l'"*acquisizione di aree fabbricabili*" consentivano ai comuni di limitare notevolmente i valori della rendita fondiaria. I comuni erano tenuti a formare un piano delle zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, e le aree a verde pubblico. Questi piani di zona, chiamati PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), disciplinavano inoltre le norme relative all'esproprio: veniva così assicurata ai comuni la disponibilità di aree edificabili e la loro urbanizzazione.

Con la Legge 14 febbraio 1963, n. 60 venne liquidato il patrimonio edilizio della gestione INA Casa e istituito un programma decennale per la costruzione di alloggi per i lavoratori dipendenti, che beneficiava di una tassa proveniente dalla retribuzione dei dipendenti e dallo Stato da versare alla GEStione CAse per Lavoratori (GESCAL).

La crisi edilizia del 1964 spinse a una riflessione in materia urbanistica. Si arrivò

all'approvazione nel 1967 della Legge 765, detta "Legge Ponte", che avrebbe dovuto costituire un tramite tra la vecchia Legge del 1942 e la futura riforma urbanistica. La "Legge Ponte" cercava di portare in po' di ordine nell'attività edilizia: estese l'attività dei PRG e inserì il nuovo concetto di "standard urbanistico", cioè la quantità minima di spazio che ogni Piano Regolatore doveva riservare all'uso pubblico e una serie di parametri urbanistici fra cui la distanza minima da osservare nell'edificazione ai lati delle strade. Questi valori verranno fissati poi nel successivo decreto, il D.M. 1444 del 2 aprile 1968.
Per evitare di scoraggiare l'attività edilizia, costretta dalle nuove limitazioni, venne approvato un emendamento che concesse un anno di moratoria dalla Legge Ponte. Fu in questo lasso di tempo, fino al settembre 1968, che l'Italia venne inondata di richieste di licenze edilizie.
Il 22 ottobre 1971 venne approvata la Legge n. 865, altresì chiamata "*Legge di riforma per la casa*", nata dopo le proteste del 1969 in cui si chiedeva l'intervento dello Stato nella questione caro-casa. Tale legge istituiva l'Edilizia Residenziale Pubblica così detta, inserendo questo tema all'interno delle politiche dello Stato Sociale; forniva un nuovo assetto all'intero comparto, istituendo un nuovo organo centrale, il Comitato per l'Edilizia Residenziale (Cer), per la distribuzione dei fondi alle Regioni per l'esecuzione dei programmi di edilizia residenziale e il comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe); trasformava gli Istituti Case popolari in Enti Pubblici non economici con prevalenza pertanto dell'attività pubblico-assistenziale e a questi trasferì tutto il patrimonio edilizio esistente costruito tramite i contributi INA Casa e GESCAL (la cosiddetta edilizia economica e popolare); definiva i programmi e gli strumenti di coordinamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica; istituiva le norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modificava e integrava le leggi n. 1150 del 1942 e la n. 167 del 1962 e autorizzava le spese per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.
Con il D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036 (*Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica*) si provvedette alla soppressione di alcuni enti operanti nel settore, come la GESCAL e l'INCIS, e al trasferimento dei relativi patrimoni ai competenti IACP, che divennero gli unici soggetti incaricati dell'esecuzione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica. Per ERP, Edilizia Residenziale Pubblica, secondo il D.P.R. n. 1036 del 1972, si intende il patrimonio immobiliare costruito

"*da parte degli istituti autonomi per le case popolari, dei loro consorzi, delle società e dei privati comunque operanti nel settore, forniti di contributo dello Stato o comunque finanziato totalmente o parzialmente con fondi pubblici*".
In senso stretto l'edilizia pubblica costruita a totale carico dello Stato, attraverso le Regioni e gli enti locali, è denominata edilizia sovvenzionata. L'edilizia convenzionata, viene invece attuata da operatori privati (imprese di costruzione, cooperative) che si convenzionano col Comune accordandosi soprattutto sul prezzo di cessione (o affitto) degli alloggi da realizzare. Gli interventi di edilizia agevolata sono attuati dai privati. Lo Stato mette a disposizione una certa quantità di contributi, concedendo, alle famiglie che acquistano la prima casa, un mutuo agevolato.
Ad opera del D.P.R. 14 febbraio 1975, n. 226 venne approvato un nuovo statuto-tipo degli istituti autonomi per le case popolari.
Nella fase di riorganizzazione che seguì la legge n. 865 del 22 ottobre 1971 venne emesso il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, attuativo della legge delega n. 382 del 1975 in tema di competenze regionali, che trasferiva alle regioni le funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica. L'art. 93 riconosceva alle regioni "*le funzioni amministrative statali concernenti la programmazione regionale, la localizzazione, le attività di costruzione e la gestione di interventi di edilizia residenziale e abitativa pubblica, di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata, di edilizia sociale nonché le funzioni connesse alle relative procedure di finanziamento. Sono altresì trasferite le funzioni statali relative agli I.A.C.P…*".
Questo processo passò poi attraverso le leggi 8 agosto 1977 n. 513 (*Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica*) e 5 agosto 1978 n. 457.
La prima era una legge "ponte" istituita per accelerare i contenuti della legge di riforma per la casa a seguito delle inerzie applicative; definiva provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziava un programma straordinario di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e regolava il canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica.
La seconda (*Norme per l'edilizia residenziale*) istituì il Piano Decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica riguardante: "*gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici; gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla*

costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente; l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali"[4]. Con questa legge venne ordinato il sistema dei finanziamenti agli Istituti per l'edilizia residenziale, venne inoltre introdotto il concetto di programmazione pluriennale: sulla base del piano nazionale le regioni formulavano propri programmi quadriennali, e per la prima volta anche una strategia per il recupero. La legge individuava una tipologia di interventi denominata "edilizia sovvenzionata", affidata agli IACP e coperta da finanziamenti interamente pubblici, ed un'altra tipologia, "edilizia agevolata e convenzionata", realizzata da soggetti vari, col concorso di finanziamenti pubblici. Era poi possibile attuare interventi di "edilizia libera", all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Negli anni Ottanta grazie a una politica legislativa favorevole, venne incrementata la produzione edilizia e il settore edilizio apparve come un settore sicuro. La politica governativa del periodo consisteva in una deregolamentazione al fine di accelerare i procedimenti legislativi, mirando quindi ad uno snellimento normativo, la programmazione e la pianificazione nel settore non facevano altro che rallentare l'economia. Questa politica sfociò nel 1985 nella Legge n. 47, il cosiddetto "condono edilizio" che, nato per sanare il disavanzo pubblico, in realtà non fece che favorire l'abusivismo.

Le principali leggi del periodo furono: la Legge del 15 febbraio 1980 n. 25 "*concernente dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia*"; la Legge 25 marzo 1982 n. 94, per provvedere all'"*esecuzione degli sfratti per fronteggiare la eccezionale carenza di disponibilità abitative nonché di avviare il rilancio del settore produttivo dell'edilizia residenziale pubblica e privata*"; la Legge 22 aprile 1982 n. 168 che contiene le "*misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa*"; la Legge 5 aprile 1985 n. 118 "*recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa*" e la Legge 23 dicembre 1986 n. 899 "*recante misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative*".

La delibera del Comitato Interministeriale per la programmazione Economica (Cipe) del 19 novembre del 1981 fissò i criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata e per la determinazione dei relativi canoni di locazione. Si utilizzavano i parametri della Legge n. 392 del 1978 (Equo canone) per

4 Art.1 comma 1 Legge 5 agosto 1978, n.457

determinare il canone oggettivo da cui si determinava poi il canone sociale. Si rivolgeva in modo specifico all'edilizia sovvenzionata e in coerenza con quanto definito dal D.P.R.. n. 616/77 assegnava alle regioni il compito di legiferare in materia di ERP; aggiornava il concetto di edilizia residenziale pubblica (previsto dal D.P.R. n. 1035/72) definendola come "*tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle regioni, nonché quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica*"; fissava i criteri per l'assegnazione degli alloggi, i limiti di reddito e determinava i livelli di canone in rapporto al reddito familiare degli assegnatari.

A partire dalla delibera Cipe del 1981 furono adottate negli anni successivi le leggi regionali in quasi tutto il territorio nazionale.

Mentre negli anni Ottanta l'urbanistica entrava in una fase di crisi, negli stessi anni si sviluppava la tematica ambientalistica, un filone della produzione legislativa si indirizzerà a partire dall'istituzione del Ministero dell'Ambiente, nel 1986, al tema della tutela ambientale.

Gli anni Novanta iniziarono con due leggi di riforma delle istituzioni che interessavano il percorso di decentramento amministrativo dallo Stato alle autonomie territoriali: la Legge 8 giugno 1990, n. 142, nota come legge di riforma degli enti locali, che dettava nuovi principi dell'ordinamento dei comuni e province, determinandone anche le funzioni; e la Legge 7 agosto 1990, n. 241 che dettava nuove norme in materia di procedimento amministrativo che si ripercossero anche sulla disciplina urbanistica. La Legge n. 142/1990 riprendva dalla Legge Urbanistica del 1942 uno strumento di governo dell'area vasta, il PTC, che fino a quell'epoca era stato scarsamente utilizzato, introducendo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), attribuendo così per la prima volta competenze di pianificazione alle province.

Sul piano legislativo, la prima metà degli anni Novanta fu caratterizzata dal rinnovo del "Piano decennale" (Legge n. 67/1988) e da un nuovo programma di interventi (Legge n. 179/1992), mentre venne emanata la Legge n. 560/1993 che cercava di rilanciare l'attività di edilizia residenziale consentendo la vendita agli inquilini di una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli IACP al fine di recuperare risorse da utilizzare, obbligatoriamente, per interventi di costruzione o manutenzione.

La seconda metà degli anni Novanta, invece, fu segnata dalla promulgazione

definitiva delle leggi regionali con la quale si è effettuata la trasformazione degli IACP in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER). La trasformazione da Istituto in Azienda avvenne perciò quando lo Stato, non più in grado di garantire i finanziamenti a pioggia derivanti dai piani pluriennali ha delegato le funzioni alle Regioni. Un primo studio di legge per la riforma degli IACP e la loro trasformazione in aziende speciali per l'edilizia residenziale pubblica era datato 1991, ma il vero punto di svolta si ebbe con la proposta di legge, su iniziativa da parte dei consiglieri regionali del Veneto. L'ambito territoriale di competenza delle Ater coincide con il territorio provinciale.

Con la Legge 179/92, recante "*norme per l'edilizia residenziale pubblica*", proseguì, la fase iniziata negli anni Settanta, incentrata sul recupero del patrimonio esistente e sulla riqualificazione urbana. Tale legge prevedeva il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di riqualificazione e risanamento, destinando a tale scopo parte delle risorse. All'art. 16 vengono disciplinati i "Programmi Integrati d'Intervento", finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale; è previsto che le regioni concedano, con priorità, finanziamenti ai comuni che provvedono alla formazione dei Programmi Integrati d'Intervento. Mentre l'art. 2 disciplina i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU), programmi di carattere straordinario, che danno possibilità di accedere a finanziamenti statali attraverso bandi pubblici. La logica che sottintendeva questi programmi complessi d'intervento era quella di riqualificare un tessuto urbano, edilizio ed ambientale, "*caratterizzato dalla pluralità di funzioni e di destinazioni d'uso, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, incluse le opere di urbanizzazione , nonché della compresenza di proprietà pubblica e privata, di più operatori pubblici e privati, di finanziamenti pubblici e di risorse private*"[5]. I programmi complessi furono introdotti con l'obiettivo di coinvolgere i privati nei processi di trasformazione territoriale, con la finalità di agire con un effetto moltiplicatore rispetto alle possibilità attivabili con i soli mezzi finanziari pubblici a disposizione. Questa nuova tendenza della pianificazione urbanistica si concretizzò in una maggiore disponibilità a negoziare le scelte urbanistiche con la proprietà privata, favorendo una nuova concezione che privilegiava decisamente il consenso, la ricerca dell'accordo con il privato.

La concertazione, quale momento per la composizione di differenti interessi e

5 Art. 16 Legge 17 febbraio 1992, n. 179

finalità, stava divenendo in questo momento storico aspetto sempre più pervasivo nell'azione amministrativa.
Molteplici furono le cause del rafforzarsi di questa tendenza. Alla base vi era la crisi del PRG, per i suoi tempi lunghi di redazione (tra inizio dell'iter di formazione e sua approvazione difficilmente si scendeva sotto i sette anni) e per la sua estrema rigidità; mutava anche il quadro obiettivo dei bisogni, in conseguenza del decremento dell'indice demografico e della notevole consistenza del patrimonio edilizio, che non sembrava più rendere possibile una politica urbanistica "estensiva", ma semmai una politica di riqualificazione del tessuto esistente (riqualificazione urbana, recupero delle periferie, riconversione delle aree industriali); si poneva inoltre l'esigenza di evitare alla pubblica amministrazione i costi eccessivi e non sostenibili, inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi espropri. In relazione a tale esigenza vennero adottati strumenti urbanistici che tendevano a privilegiare gli aspetti perequativi (cessioni di diritti edificatori in cambio di aree o della realizzazione di servizi, ricorso ai comparti edificatori). Non era un caso che tali strumenti di intervento contenevano anche indicazioni riguardanti la gestione e le modalità di utilizzo economico dei beni, ed è per questo che molte delle disposizioni più rilevanti di questo periodo trovarono spazio in leggi finanziare.
La proliferazione di tali strumenti nel corso degli anni Novanta consentì di fare riferimento a diverse generazioni di programmi complessi. La prima generazione coincise con gli inizi degli anni Novanta, quando vennero introdotti strumenti di intervento legati alla necessità di accedere a specifici finanziamenti che promuovevano la trasformazione urbana come motore della riqualificazione: Programmi Integrati di Intervento (L. 179/1992), Programmi di Recupero Urbano (L. 493/1993), Programmi di Riqualificazione Urbana (D.M. 21/12/94).
Con i programmi di seconda generazione: si introdussero contenuti più complessi, la progettualità era molto più articolata e faceva riferimento anche alla riqualificazione dell'identità dell'area oggetto di intervento. L'attenzione era rivolta soprattutto alla riqualificazione di aree della periferia urbana nelle quali il recupero non era più solo riferito al sistema fisico ma interessa anche gli aspetti della sicurezza urbana, del recupero sociale, degli elementi identitari, della partecipazione e anche se marginalmente dell'occupazione. L'innovazione stava nel proporre per la prima volta un approccio integrato al recupero di aree marginali e degradate considerandone sia gli aspetti fisici, sia quelli sociali. A questo

gruppo appartengono i Contratti di quartiere (L. 662/1996).
Terza generazione: alla fine degli anni Novanta, questi strumenti assunsero una differente dimensione soprattutto in riferimento alle forme di finanziamento. Esempio principale di questo terzo gruppo sono i PRUSST (Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio, introdotti con il D.M. LL. PP. 8 ottobre 1998, n. 1169). I PRUSST introdussero una serie di concetti innovativi: forte concertazione con i privati, progettualità coerente a livello territoriale in cui era fondamentale il raccordo con le istituzioni regionali, introduzione del tema dello sviluppo sostenibile.
Tornando all'edilizia residenziale pubblica, la Legge 24 dicembre 1993 n. 560, recante "*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*", all'art. 1 chiarisce che "s*ono alloggi di edilizia residenziale pubblica … quelli acquisiti, realizzati o recuperati,… a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori …,dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale*".
L'esclusione era prevista per le unità immobiliari degli enti pubblici territoriali senza finalità di edilizia residenziale pubblica, per gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti e per gli alloggi realizzati con mutuo agevolato.
Negli articoli successivi la legge regola dettagliatamente l'alienazione degli alloggi di ERP. Consentendo la vendita di una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici, la legge 560/1993 costituì la base per un rilancio dell'edilizia residenziale, prevedendo espressamente il reinvestimento dei ricavi per l'incremento e la riqualificazione della stessa.
Attraverso le leggi "Bassanini" nel corso degli anni Novanta venne attuato un processo di decentramento e semplificazione amministrativa che interessava anche l'urbanistica e l'edilizia residenziale pubblica[6] . Il sistema amministrativo

6 Il processo di decentramento e devoluzione in materia di edilizia ha avuto inizio con la legge n. 59 del 15 marzo 1997 (legge Bassanini uno, "***Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa***"), dove "per "conferimento" si intende trasferimento, delega o attribuzione di funzioni e compiti e per "enti locali" si intendono le province, i comuni, le comunità montane e gli altri enti locali; è proseguito con la legge n. 127/97 (Bassanini bis, "***Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo***") e con la legge n. 191/98 (Bassanini ter).

venne riformato sulla base del principio di sussidiarietà, con l'attribuzione della generalità dei compiti e delle funzioni amministrative ai comuni, alle province e alle comunità montane, secondo le rispettive dimensioni territoriali, associative e organizzative. Il soggetto pubblico più idoneo ad esercitare la generalità dei compiti e delle funzioni amministrative, e quindi a perseguire i pubblici interessi, coincise con l'autorità territorialmente e funzionalmente più vicina ai cittadini interessati: quindi, i comuni in primo luogo, e poi le province.

Il percorso di decentramento amministrativo venne poi completato dal D.lgs.n. 112 del 1998 ("*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali*" in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59") che interviene sul settore dell'edilizia residenziale pubblica procedendo a una riallocazione delle funzioni. Sono mantenute in capo allo Stato le funzioni ed i compiti relativi a: determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica anche nell'ambito delle politiche sociali; la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; il concorso, unitamente alle regioni ed agli altri enti locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale; l'acquisizione, la raccolta, l'elaborazione, la diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa tramite l'Osservatorio della condizione abitativa; la definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito.

Risultano conferite alle regioni e agli enti locali tutte le funzioni amministrative residuali e, in particolare, quelle relative a: determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore; programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore; gestione ed attuazione degli interventi, nonché definizione delle modalità di incentivazione; determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana; fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa e determinazione dei relativi canoni.

Alla semplificazione e al decentramento amministrativo corrispose anche la soppressione di enti come la GESCAL. Nel 1998 vennero quindi soppresse le trattenute ex GESCAL e in questo modo scomparve dal bilancio dello Stato ogni finanziamento per l'ERP. Con la Delibera Cipe n. 153/1998, accogliendo la proposta del Cer, si provvedette a ripartire tra le Regioni gli ultimi fondi disponibili

per l'edilizia residenziale pubblica. In conseguenza del completo trasferimento alle Regioni di ogni competenza in materia di edilizia residenziale pubblica, per il futuro l'onere di reperimento delle risorse sarà quindi a carico di queste ultime.
La legge 30 aprile 1999, n. 136 (*Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale*) apportò modifiche alle principali leggi in materia si edilizia residenziale per la semplificazione e lo snellimento dei procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici[7].
La legge n. 21 dell' 8 febbraio 2001 (*Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta degli alloggi in locazione)* oltre a parziali finanziamenti per il rilancio della casa in affitto (soprattutto edilizia agevolata) ha previsto che il Ministero dei Lavori Pubblici attraverso il coordinamento di altre amministrazioni dello Stato, un Programma innovativo in ambito urbano denominato successivamente Contratti di Quartiere II, finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione anche di investimenti privati, delle Regioni, dei Comuni e degli IACP a diverso titolo denominati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di ERP di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale. Ha previsto al contempo, misure e interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa. A seguito di questa legge e dei successivi decreti ministeriali fu avviato a livello nazionale in quasi tutte le Regioni la stagione dei Contratti di Quartiere II, che assorbirono oltre il 50% dei finanziamenti residui derivanti dalle trattenute ex GESCAL a livello nazionale e che vennero utilizzati per i quartieri di ERP nelle maggiori città e comuni italiani.
La legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, recante "*Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione*" costituisce la più importante modifica costituzionale ad essere emanata dalla data di approvazione della Costituzione; opera una riforma in tema di competenze dello Stato, Regioni ed Enti locali.
La riformulazione dell'art. 114 della Costituzione riconosce a Regioni ed Enti locali pari dignità costituzionale rispetto allo Stato. Viene prevista inoltre una riallocazione delle funzioni legislative, regolamentari, amministrative e finanziarie fra Stato, Regioni ed Enti locali.

---

7 L. 17 febbraio 1992, n. 179; L. 5 agosto 1978, n. 457; L. 18 dicembre 1986, n. 891 (Disposizioni per l'acquisto da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa); L. 24 dicembre 1993, n. 560; L. 23 dicembre 1996, n. 662.

Questo nuovo criterio di riparto delle competenze attribuisce esplicitamente alle Regioni una competenza legislativa di carattere generale, a fronte di una competenza di tipo speciale riconosciuta allo Stato. L'art. 117 Cost. riformulato contiene due elencazioni di materie: le materie in cui lo Stato ha la legislazione esclusiva (politica estera, difesa, immigrazione, legislazione elettorale, previdenza sociale, moneta tutela del risparmio e mercati finanziari, ordine pubblico e sicurezza ecc) e quelle in cui lo stato ha una competenza legislativa concorrente, ossia può determinare i principi fondamentali. In ogni altra materia non compresa tra quelle di legislazione statale esclusiva o concorrente, è da ritenere che sia la regione ad avere una competenza esclusiva.

L'edilizia, e quindi anche l'ERP, rientra, unitamente all'urbanistica, nella nozione di "governo del territorio", accolta nel nuovo testo dell'art. 117 della Costituzione, e attribuita alla competenza concorrente o ripartita delle Regioni assoggettate alla legislazione statale che detta i principi fondamentali della disciplina.

Le leggi e i regolamenti regionali che ne sono scaturiti negli ultimi anni hanno segnato quindi le finalità sociali del comparto, diversificando fortemente il settore a livello nazionale.

Viene a perdersi insomma un intervento unitario e generale nel settore dell'ERP dal punto di vista della sua programmazione, del finanziamento e dell'organizzazione, mentre viene riconosciuto un valore maggiore alla partecipazione di privati ed altri enti.

1.2 Sviluppo urbanistico della città

1.2.1 La ricostruzione

Faenza uscì dal secondo conflitto mondiale in buona parte distrutta. Nel 1947 l'amministrazione di sinistra guidata dal sindaco Morini adottò un Piano di Ricostruzione della città che era stato progettato dall'ing. Mario Pinchera e dagli architetti romani Domenico Sandri e Vincenzo Fasolo, per superare rapidamente la fase di urgenza e per sistemare gli edifici danneggiati dal conflitto. Fu il primo "Piano" faentino, che assumeva finalmente i caratteri di un vero Piano Regolatore[1], composto sulla base di alcuni dei criteri della giovane Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

La scala della proposta, dimensionalmente inopportuna di fronte all'urgenza dei problemi immediati di riassetto urbano, suggerì all'amministrazione Baldi, centrista, succeduta all'inizio degli anni Cinquanta all'amministrazione Morini, di adottare un nuovo "Programma di Ricostruzione" che andasse a fissare gli interventi più urgenti. Stralciati dal Piano originario tutti gli interventi superflui e cancellate le previsioni di espansione, l'obiettivo venne spostato sui progetti di ristrutturazione di alcune zone del centro storico particolarmente colpite dalla guerra.

In quegli anni operarono in maniera cospicua diversi Enti (INA Casa, IACP, INCIS, UNRRA-CASAS ecc.), che costruirono case popolari in diverse parti della città. Lungo corso Europa, ad esempio, sono allineati diversi palazzi risalenti ai primi anni Cinquanta, costruiti nell'ambito del Piano di Ricostruzione. In seguito alla sua attuazione, il Borgo acquistò una fisionomia totalmente diversa rispetto all'anteguerra: fu raddrizzata la curva del corso principale e ridisegnata totalmente la rete stradale della zona prossima al Ponte, creando alcuni isolati di forma regolare entro i quali sorsero gli edifici principali, mentre in via Torretta sorsero casette unifamiliari e palazzine più basse. Piazza Lanzoni fu sistemata a giardino.

Nel 1948, l'IACP costruì un palazzo in viale IV Novembre angolo piazzale Sercognani, sull'area dei demoliti magazzini della Darsena, ed altre due palazzine popolari si aggiunsero poco tempo dopo in angolo fra detto viale e via Masoni. Nel piazzale della Stazione sorse il palazzo dei Dipendenti Statali (1950).

---

1 Nonostante i piani di Ricostruzione fossero considerati, generalmente, come piani aventi le caratteristiche urbanistiche e l'efficacia propria dei Piani Particolareggiati (legge n.1150).

Il 1951 vide la costruzione di un palazzo ed una palazzina minore in via Pellico, a cura dell'INCIS, e di 24 alloggi comunali in corso Garibaldi angolo viale IV Novembre. La Coop. Edile Faventia realizzò un gruppetto di case a schiera in via Medaglie d'Oro, poco a nord rispetto all'incrocio con via Laghi, mentre casette simili sorsero anche in via Volpaccino lungo una breve traversa a fondo cieco.
Il tracciamento di via Dal Pozzo fece da asse portante per un nuovo quartiere, prevalentemente costituito da case popolari, che ebbe il suo massimo sviluppo nel corso degli anni Cinquanta. Il fenomeno delle case semirurali, originatosi prima della guerra, si esaurì con la costruzione di dieci casette realizzate dal Comune nel 1953-54 in via Pellico a fianco delle case INCIS, ed altrettante in fondo a via Marozza nel 1955. Nel 1954, lungo la appena tracciata via Tamburini furono costruiti dallo IACP tre edifici popolari, sfruttando l'area di alcune case semirurali andate distrutte durante la guerra.
Vi furono naturalmente anche le prime lottizzazioni private, che dal punto di vista urbanistico non differivano granché da quelle anteguerra. Fu tracciata via S. Pier Damiano, strada a fondo cieco con un paio di traverse, lungo la quale si distribuirono piccole palazzine. Sono evidenti i caratteri puramente speculativi dell'intervento: lotti molto piccoli, quindi per forza di cose in gran parte occupati dai fabbricati, strada d'accesso stretta e a fondo cieco, priva di un piazzale di manovra. Caratteristiche simili ebbe anche la lottizzazione delle vie Zaccaria e Fenzoni, in Borgo Durbecco. Nello stesso periodo sorse anche la lottizzazione privata di via Zara e via Gorizia, sfruttando la vicinanza del recente insediamento della CISA (1948). Un'altra lottizzazione di metà anni Cinquanta, ancor più periferica, fu quella di via Palazzo Vecchio, sorta a fianco di un altro stabilimento costruito in via Portisano a fianco della ferrovia. Insediamenti simili sorsero in via Cesarolo - S. Umiltà ed in via Boaria, semplici file di modeste casette disseminate in piena campagna ovunque si fosse reso disponibile un terreno.
Dall'esame dei registri delle Licenze Edilizie, sino dal 1954 si riscontra un forte aumento dell'attività costruttiva, segno dell'avvenuta ripresa dell'economia locale dalle distruzioni della guerra. Il Comune in quegli anni realizzò molti alloggi popolari: 10 fabbricati in via Marozza per 40 appartamenti (1955), via Cantagalli, e 8 palazzine in via Ponte Romano (zona ex Macello) per altre 74 unità abitative (1956-62). Computando gli alloggi edificati dal Comune e dall'INA Casa, tra il 1957 ed il 1960 furono realizzati ben 462 appartamenti. Nel 1954, il Comune decise di lottizzare e mettere all'asta l'area del vecchio Foro Boario tra via Berti

e via Medaglie d'Oro, creando pure una nuova strada (via Trieste).
Nella seconda metà del decennio iniziò l'urbanizzazione della zona "dei pittori" (via Michelangelo, Raffaello, Tiziano ecc.), sull'area del fondo Fossa in via Masaccio. Quest'area di iniziativa privata, come le precedenti è caratterizzata da piccoli lotti a villette, assenza di servizi e di parcheggi, e strade strette; è evidente che non vi fu alcuna pianificazione pubblica.
Verso il 1959-60 la vecchia Fornace Bubani in via Lapi fu demolita, e sostituita da una piccola borgata di case a schiera strette l'una all'altra, con una densità paragonabile al centro storico, originando così la zona di via Bixio-Bubani-Nievo. L'attività edilizia dal 1° agosto 1956 al 7 settembre 1960, secondo una pubblicazione comunale dell'epoca, portò al rilascio di 2154 licenze di costruzione.
I confini del raggio d'azione del Piano di Ricostruzione si limitavano al centro urbano mentre tutto il resto del territorio non veniva considerato dalle strategie di pianificazione, ed era in questo modo destinato ad essere sottoposto a qualsiasi intervento. Di fronte al notevole sviluppo dell'attività edilizia, che si avviava ad assumere in quegli anni un ruolo trainante all'interno nella ripresa economica nazionale, si sarebbero dovuti predisporre strumenti urbanistici in grado di contenere l'arbitrarietà degli interventi di iniziativa privata. L'intervento di Stato e delle amministrazioni locali aveva infatti perlopiù un'intenzione "assistenzialista". Lo Stato, consapevole che l'iniziativa privata non era in grado di produrre case a costi accessibili a tutti, continuò ad intervenire, attraverso gli innumerevoli enti preposti (i Comuni, le Provincie, l'INCIS, l'ISES, gli IACP, l'INA Casa), per far fronte alle carenze di mercato.
Le necessità della ricostruzione fecero sorgere a Faenza espansioni spesso caotiche ed arbitrarie, come i quartieri di case minime oltre la ferrovia a lato della via Ravegnana, le lottizzazioni private di via Lapi, via Zara, via Gorizia e di via Zaccaria in Borgo Durbecco, interventi di scarsa qualità, mentre tra gli interventi di iniziativa pubblica, si riconoscono: gli edifici INA Casa, costruiti a Faenza nei due settenni (1949-1956/1956-1963), in via Dal Pozzo, i quartieri di via De Gasperi e di Piazza Bologna e il completamento del quartiere di via Zambrini (ad opera dello IACP provinciale).
Il periodo della ricostruzione accese il dibattito intorno alla tematica della conservazione del patrimonio storico, stimolato dal problema della ricostruzione delle zone distrutte dalla guerra, che vedeva fronteggiarsi da una parte la tutela del patrimonio e dall'altra la spinta speculativa e costruttrice. A Faenza si alterna-

rono interventi di ristrutturazione sommaria e tentativi di ricomposizione unitaria di parti di città, giungendo spesso a soluzioni affrettate e inadeguate rispetto al contesto storico. Tra gli interventi attuati in maniera sommaria nel centro storico si possono citare la sistemazione della zona di Porta Ponte e la ricostruzione, tramite intervento di edilizia residenziale pubblica (INA Casa), della parte occidentale del Borgo Durbecco, totalmente ricostruito lungo il nuovo percorso che andava a congiungere la Porta delle Chiavi al nuovo ponte spostato più a nord.
Il Piano di Ricostruzione, dopo la stesura di successive varianti, fu definitivamente approvato nel 1957, ma oramai buona parte delle operazioni edilizie erano già state effettuate al di fuori di un programma urbanistico.
In seguito all'inclusione di Faenza nel secondo elenco dei Comuni obbligati a redigere il Piano Regolatore (D.M. 1 Marzo 1956) l'Amministrazione Comunale, nel settembre 1958, pubblicò il "Bando di Concorso Nazionale" per lo studio del nuovo piano. Il Bando di Concorso, indicava, assieme alla previsione di una strada di circonvallazione a monte della città, allo scopo di alleggerire il traffico interno, anche tutta una serie e di interventi di "risanamento" di intere zone del centro antico. Interventi di risanamento che non avevano nulla delle filosofie conservatrici.
Il progetto vincitore, elaborato dagli ingegneri Piero Sinigaglia e Giovanni Gaibari e dall'architetto Ennio Golfieri (capogruppo), ipotizzava infatti un numero non indifferente di allargamenti, diradamenti e sostituzioni edilizie nel centro storico, prevedeva inoltre la costruzione di un "centro direzionale", dove avrebbero trovato posto banche e uffici, nella zona adiacente a Palazzo Milzetti con la costruzione di edifici alti. Le aree di nuova urbanizzazione previste andavano ad agire sui quartieri attraverso la teoria dello "zoning", venivano infatti previste zone di espansione a carattere monofunzionale.

1.2.2 Gli anni sessanta e settanta: la spinta al progresso

Fu con l'approvazione della legge n. 167 del 1962 che si chiuse la stagione dell'emergenza della ricostruzione e si aprì una seconda fase per l'urbanistica, e anche per l'edilizia popolare, che culminerà nel 1978, anno dell'approvazione del Piano Decennale per la casa.
In questo decennio di forte espansione economica vi fu un grande sviluppo della periferia della città, con la costruzione di interi quartieri. Questi nuovi insediamenti, sparsi un po' dovunque, presentano tutti le stesse caratteristiche urbanistiche ed edilizie ed una grande omogeneità stilistica (di basso livello) dei fabbricati, indice di un loro rapido completamento. Tipico di quegli anni a Faenza è il condominio di tre piani con sei appartamenti e scala centrale.
Al periodo 1960-1962 risale la realizzazione del Villaggio INA Casa di via De Gasperi, sotto le mura del Borgo. Vi si trovano condomini piuttosto grandi, però abbastanza dotati di verde; originale soluzione urbanistica, il reticolo di stradine che disimpegna i fabbricati. In quel biennio fu realizzato anche il nucleo di case popolari dell'INA Casa intorno a piazza Bologna, caratterizzata da una corona di alti condomini con qualche negozio, un giardinetto, un poco di piazzale e la nuova chiesa di S. Maria Maddalena. Una struttura urbana di maggiore respiro fu invece realizzata nel quartiere di piazza Giani (lottizzazione Conti, 1965 circa), con strade più larghe, qualche parcheggio ed alcuni negozi; qui sorsero anche sette case popolari, a cura dello IACP.
Con la legge n.167/1962, "*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*" nacquero i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, i PEEP: le amministrazioni comunali poterono disporre quindi di un nuovo strumento per programmare gli interventi di edilizia abitativa sul proprio territorio. Per la prima volta l'edilizia venne legata alla pianificazione urbanistica, superando la tradizionale metodologia separata dei piani INA Casa e degli interventi comunali. Attraverso i PEEP l'operatore pubblico divenne capace di interventi settoriali pianificatori. Le disposizioni che, nella nuova normativa, facilitavano "*l'acquisizione di aree fabbricabili per edilizia economica e popolare*" consentivano ai comuni di limitare notevolmente i valori della rendita fondiaria e di istituire un sistema residenziale dotato dei servizi necessari.
Il pregio del nuovo strumento legislativo risiedeva nell'estensione della normativa di esproprio non più semplicemente alle opere di pubblica utilità come i

servizi ma anche delle aree per l'edilizia abitativa, soggette fino ad allora al solo diritto di proprietà.
L'esaurimento dell'emergenza della ricostruzione e l'avvio di nuove dinamiche sociali dovuto all'inedito sviluppo tecnologico e produttivo dei primi anni Sessanta, legato all'avanzamento del quadro politico nazionale (il centro sinistra), segnarono, anche sul terreno dell'edilizia, il tentativo di trapasso da una pratica assistenziale, tesa prioritariamente allo sviluppo occupazionale, ad un dimensione imprenditoriale autonoma anche se ancora incapace di fronteggiare i problemi urbanistici di una città in continua crescita.
Nel 1963, con la legge 14 febbraio n. 60, "*Istituzioni di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori*", meglio nota come GESCAL, prese avvio un piano organico di intervento nel settore dell'edilizia pubblica.
Il Piano Regolatore del 1963 della città di Faenza comprendeva un "Piano di Zona per l'Edilizia economica e Popolare", che prevedeva interventi organici nelle aree tra via Lapi e via Renaccio ed in zona S. Giorgio.
L'iniziativa privata nel settore edilizio era facilitata da direttive statali, bastava infatti la sola licenza edilizia (fino all'approvazione della legge 765 nel 1967) per poter costruire. In questo modo non si fece altro che spianare la strada alla proliferazione di interventi caotici e speculativi, dove lo stesso ente pubblico doveva intervenire per la costruzione dei servizi a cui il privato non si occupava. Le tipologie edilizie rimasero tutte subalterne ai vecchi e scontati moduli condominiali, da cui emergeva un approccio puramente quantitativo e da cui restavano assenti sia i tentativi di ridefinire i rapporti tra spazio privato e spazio pubblico sia la ricerca di un'immagine di città di insieme.
Soltanto dopo l'applicazione della legge n. 765/1967, la Legge Ponte, si cominciarono a porre limiti e a imporre obblighi all'azione dei privati attraverso l'istituzione degli standard urbanistici e mediante il recupero parziale degli oneri di urbanizzazione dei piani di lottizzazione convenzionata.
Elaborato sulla base della indicazioni contenute nel progetto vincente al Concorso Nazionale del 1959, il PRG fu adottato nel 1963. Nel piano il territorio comunale risultava totalmente subordinato al centro storico, che continuava a mantenere la sua funzione di unico polo di riferimento della città, luogo dove concentrare i servizi e le attività commerciali. Il Piano era disciplinato dallo "zoning" e dalla specializzazione e suddivisione della città per "aree funzionali omogenee", la dotazione degli standard urbanistici era ancora bassa.

Il “Piano del centro storico” del 1963, prevedeva da una parte la salvaguardia del centro storico ma nello stesso tempo lasciava ampio spazio agli interventi edificatori; in linea con il concorso di quattro anni prima, venivano ancora previste sostituzioni edilizie fino a volumetrie molto elevate nell’area delle vie Montini, Vergini e Tonducci in previsione della creazione di una zona direzionale. La frantumazione del centro storico in aree omogenee di intervento sottoposte a una semplice normativa di controllo delle densità edilizie (notevolmente elevata nelle previsioni del Piano) rientrava nella logica delle vicende costruttive che per quasi tutti gli anni Sessanta punteggiarono il centro di Faenza di singoli interventi edilizi di chiara marca speculativa: i condomini di via Naviglio, di via Campidori, di via Cavour, di via Tolosano, di corso Matteotti, di vicolo Naldi, di Piazza della Penna, la ristrutturazione di Palazzo Gessi dell’architetto Pistocchi.
La disciplina conservativa, dall’altra parte, si limitava ai soli monumenti e alle sole zone di interesse artistico, limitando al minimo, quindi, gli edifici integralmente vincolati.
Il Piano Regolatore del 1963, i cui criteri di stesura risalivano al 1958, fu sottoposto a discussioni e integrazioni fino al 1968, ma non fu mai definitivamente approvato. Le sopraggiunte incompatibilità con il rinnovamento della disciplina urbanistica (espresso dalla Legge n. 765/1967 e dal D.M. 1444/1968) obbligarono il Comune, dopo il parere negativo del Ministero, alla rielaborazione di un nuovo Piano Regolatore. Gli urbanisti incaricati della nuova redazione del Piano, l’ingegnere Giovanni Gaibari e l’architetto Corrado Marocci, accolsero le nuove indicazioni normative nel progetto. In conformità con le indicazioni programmatiche del “1° Schema di Sviluppo economico dell’Emilia Romagna” elaborato dal CRPE, l’elemento fondante l’azione di riequilibrio territoriale, poiché la via Emilia risultava satura, veniva espresso dal nuovo “asse attrezzato” previsto in direzione nord-sud verso Sarna che avrebbe ospitato numerose attività direzionali, servizi e un quartiere residenziale secondo un’ottica di espansione urbana potenzialmente “aperta all’infinito”[1] e considerata per questo espressione di crescita economica. Ma il ritardo e soprattutto il sovradimensionamento del progetto, mentre il periodo storico si preparava a una crisi energetica ed economica e a un graduale venir meno della spinta demografica, lo resero improponibile per la realtà faentina. Il Piano Regolatore evidentemente andava rifatto, ma sulla base

1 Piano Strutturale Comunale Associato 2009, Relazione illustrativa

di una forte rettifica nell'interpretazione delle reali esigenze della città. Il progetto del 1970 tradiva, dietro la nuova proposta dei centri direzionali esterni, la vecchia logica urbanistica che fondava lo sviluppo della città contemporanea sulla continua edificazione del "nuovo", cioè sviluppo come pura crescita quantitativa. L'euforia dello sviluppo incondizionato, che aveva animato gli anni Sessanta venne a esaurirsi nel decennio successivo.
L'incremento demografico si era interrotto, le previsioni, quindi, di un aumento continuo degli abitanti delle aree urbane risultavano errate. I bisogni di spazi abitativi, da un carattere prevalentemente quantitativo, passarono ad un carattere qualitativo ed emerse la necessità di un confronto con il passato e la sua eredità (il centro storico).
Il 1971 vide, spinto ancora dalle previsioni degli anni precedenti, l'avvio della realizzazione del PEEP S. Giorgio, caratterizzato da strade larghe e diritte, alberate, con condomini anche di grandi dimensioni e spazi pubblici maggiori. Al centro fu realizzata un'ampia area verde, con campo sportivo, lambita da un ampio stradone (via Fornarina). Quest'ultima, ed il suo prolungamento via Testi, fu prevista dal PRG del 1970 per facilitare i collegamenti con Reda, riadattando un preesistente viottolo di campagna. In questo PEEP spiccano due grandi edifici popolari realizzati dallo IACP (65 appartamenti fra via Riccione e via Trentanove) ed un complesso di 81 appartamenti, molto articolato, costruito dall'ECA-OO.PP.RR. in via Fornarina.
Intorno al 1973, seguendo quanto previsto dal PRG, fu realizzato un grande condominio con porticato, in angolo fra via Cimatti e via Pellico. In via Marri furono completate alcune palazzine di alloggi popolari realizzati dal Comune.
Ma il PRG del 1970, concepito nella seconda metà degli anni Sessanta e approvato dalla Regione nel 1974, portava avanti posizioni non più giustificabili, dal momento che le spinte verso l'espansione, dovute ad una continua crescita demografica, si erano ormai esaurite e la città tendeva a stabilizzarsi sui valori raggiunti. A distanza di pochi anni dalla sua approvazione, il principale strumento urbanistico della città si dimostrava quindi inadeguato, tanto da renderne necessaria una radicale modifica. Nel gennaio del 1976 l'Amministrazione Comunale istituì un apposito Ufficio di Piano coordinato da due consulenti esterni: l'architetto Giuseppe Campos Venuti e l'ingegnere Marcello Vittorini, per lo studio di revisione del nuovo PRG.
In attesa della riformulazione del PRG la giunta Lombardi si trovò a dover fornire

delle risposte urgenti al problema abitativo. Nel luglio 1977 fu adottato il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare in applicazione alla L. 167/1962[2] e del Piano dei Servizi. L'area prescelta per il piano PEEP, pensato per risolvere le esigenze abitative più urgenti, era situata tra la ferrovia e via Canal Grande ed interessava la zona occupata dalla tardo ottocentesca Fornace Minarelli, che nonostante le proposte per un suo riuso sociale fu demolita nell'estate del 1978. L'area occupata dalle cave d'argilla fu bonificata e divenne una grande fascia verde, e la costruzione delle case avvenne nei primi anni Ottanta. Il primo edificio ad essere realizzato fu il palazzo IACP (46 alloggi) in angolo fra via Corbari e via Portisano. Il PEEP Cappuccini prevedeva tipologie costruttive a condomini in linea e villette a schiera e poneva particolare attenzione al rispetto degli standard per i servizi, previsti nella quota di 30 mq/abitante.

Il lavoro di revisione dello strumento urbanistico curato da Campos Venuti e Vittorini avvenne in due fasi. La prima avrebbe avuto come obiettivo principale l'individuazione di un'area sulla quale attuare un piano per l'edilizia economico-popolare in modo da dare una prima risposta all'urgente problema di richiesta di case di questo tipo e l'individuazione delle aree da adeguare agli standard regionali relativi ai servizi. La seconda fase avrebbe avuto come oggetto la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale e la rielaborazione dei criteri programmatici che insistevano in particolare sulla necessità di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con riferimento specifico al centro storico. L'obiettivo di questa revisione generale del piano non poté però essere un Piano Regolatore orientato solo alla definizione di nuove aree di espansione, ma uno più attento al controllo e alla conservazione del patrimonio esistente.

In coincidenza con l'elaborazione del nuovo PRG si assisteva ad un radicale cambiamento del quadro legislativo in materia, specchio di un'inversione di tendenza maturata dall'inizio degli anni Ottanta: una tendenza che condizionò alcune scelte urbanistiche, infatti le leggi approvate sulla base delle spinte riformatrici degli anni Settanta (Legge Bucalossi, Equo Canone e Piano Decennale) furono prontamente messe in crisi da altre leggi, di stampo opposto, come la Legge Nicolazzi.

Tutto ciò complicò notevolmente il lavoro dei redattori del piano, obbligandoli ad un continuo confronto con le nuove norme introdotte ed contribuì a dilatare i

2 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare"

tempi in maniera considerevole. Il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Faenza fu così approvato definitivamente solo nel gennaio del 1983, dopo sette anni dall'inizio dello studio.

Nel 1979 fu approvato il Piano dei Servizi, che aveva lo scopo di dotare ogni quartiere della città dei servizi necessari per raggiungere lo standard di 30 mq. pro capite richiesto dalla Regione, individuando quali infrastrutture realizzare e le aree adatte. Questo Piano fu ideato come variante al PRG vigente, ed al suo interno fu inserita la previsione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata nella zona dell'Orto Bertoni. Quel piccolo quartiere, costituito da condomini e palazzine perlopiù senza pregio architettonico, fu realizzato nei primi anni Ottanta. In applicazione dell'articolo 13[3] della L. 10/1977, il Comune di Faenza adottò, nel febbraio del 1979, il Primo Programma Triennale di Attuazione per pianificare la realizzazione di quanto previsto da Piano dei Servizi e piani PEEP. Questo Programma Triennale di Attuazione, quantificava gli sviluppi dei vari settori in relazione al periodo di validità del programma, cioè tre anni (dal 1979 al 1981), ma venne poi prorogato per altri due anni, rappresentò uno strumento di fondamentale importanza almeno fino all'approvazione della legge n. 94/1982 (Legge Nicolazzi) che ne limitava notevolmente il campo d'azione.

La seconda metà degli anni Settanta segnò in effetti un periodo di intensa attività edilizia anche nel settore privato, dato che dalle complessive 516 licenze del 1975 si passò alle 1125 concessioni del 1979.

In questa fase con l'emissione del D.P.R. n.616 del 24 luglio 1977, in tema di competenze regionali, lo Stato trasferì alle Regioni le funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica.

---

3 "*L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.*"

1.2.3 Il piano decennale e la stagione dei grandi Peep

Un'altra fase in materia di edilizia residenziale pubblica si aprì con la riforma prodotta dalla L. 457/1978, il Piano Decennale per l'edilizia residenziale pubblica.
L'adozione del nuovo PRG di Faenza avvenuta nell'aprile del 1980 (approvato definitivamente solo nel gennaio 1983) rappresentava la conclusione di quel processo di revisione generale degli strumenti urbanistici della citta di Faenza iniziato nel 1976.
Il nuovo piano era in sintonia con le direttive regionali, che puntavano al potenziamento delle attivita produttive e nasceva in un periodo caratterizzato da un calo delle nascite, dall'esaurirsi delle poderose spinte migratorie dalle campagne alle citta, tipiche degli anni Sessanta e Settanta e da una conseguente stabilizzazione del numero dei residenti nelle citta stesse, insomma i grandi aumenti di popolazione che avevano giustificato poderose operazioni edilizie, si erano venuti a esaurire. Fu proprio da queste considerazioni che vennero gettate le premesse per il nuovo piano. Non si parlava più, infatti, di grandi espansioni urbane, l'accento, questa volta, era posto su un più oculato uso delle risorse, con un'attenzione particolare ai numerosi edifici inutilizzati presenti nel centro storico e alla necessita di limitare allo stretto indispensabile le nuove realizzazioni.
Queste considerazioni rimasero però in parte disattese nella successiva elaborazione del Piano.
Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, in accordo con le direttive della Legge Regionale 457/1978 si era calcolato un certo fabbisogno residenziale da soddisfare mediante la costruzione di nuove stanze e il recupero di patrimonio edilizio esistente con lo scopo di rivitalizzare il centro storico. Al momento della stesura del piano però il raggiungimento degli iniziali obiettivi non venne soddisfatto, infatti le nuove realizzazioni risultavano predominanti rispetto al recupero dell'edilizia esistente. Le nuove espansioni furono previste principalmente nella zona a sud di Faenza tra la ferrovia per Firenze e il fiume Lamone.
Il PRG del 1980, nel complesso, seppe disciplinare bene gli interventi riguardanti il tessuto antico, che furono numerosi. Alcuni di questi interventi facevano parte del Piano PEEP del Centro Storico, elaborato nel 1985.
Per il 1987 si segnala la realizzazione del parco botanico del PEEP Cappuccini, sulla vasta area un tempo occupata dalle buche della fornace. Nel corso degli anni '80, le superfici destinate a verde pubblico passarono da 380.000 mq. a

700.000 mq., ed il verde scolastico da 85.000 mq. a 110.000 mq.
Anche nel settore delle zone produttive artigianali industriali la tendenza fu quella di sovradimensionare la prevista espansione.
Il PRG vincolò inoltre molte aree, sparse in tutti i quartieri, da destinare alla creazione di scuole, verde, parcheggi ed attrezzature sociali, al fine di elevare gli standard di ogni settore della citta.
L'amministrazione di sinistra cadde nel 1981, a seguito delle scelte politiche del PSI a livello nazionale, e si formò una giunta di centrosinistra guidata dal socialista Giorgio Boscherini. Dopo la proroga al Primo Programma Pluriennale di Attuazione (era stato approvato nel 1979), portato da triennale a quinquennale, la situazione legislativa in cui il Comune si muoveva all'atto dell'approvazione del nuovo programma era profondamente mutata. La Legge 94/1982 (Nicolazzi) aveva infatti sminuito l'importanza di questo strumento, escludendo dal suo controllo gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi su aree di completamento gia dotate di opere di urbanizzazione e gli interventi in aree PEEP. Venne così approvato il secondo PPA, valido dal 1983 al 1986, che venne a sua volta prorogato fino al 1988.
L'ultimo ventennio del Novecento coincise con lo sviluppo urbano più consistente, e il forte ritmo espansivo fu sostenuto anche attraverso i PEEP. Allo stesso tempo, fu il periodo di sviluppo e consolidamento delle politiche di risanamento dei centri storici. Questa terza fase è quella della stagione dei grandi PEEP in espansione, i primi bienni del piano decennale tendevano a dare una risposta in termini soprattutto quantitativi, beneficiando di una considerevole massa di risorse finanziarie e localizzando gli interventi in aree pubbliche, ancora disponibili con larghezza negli anni Ottanta. Nel periodo ci fu tuttavia anche a una attenzione alla sperimentazione tipologica a cui diede impulso la ricerca svolta per la normativa tecnica regionale.
Il PRG del 1980 prevedeva di concentrare l'espansione residenziale nella zona a monte del PEEP Cappuccini e dell'Orto Bertoni. Subito si pose mano alla progettazione del PEEP Canal Grande, con la collaborazione dell'architetto Leonardo Benevolo. Il piano fu adottato il 28 luglio 1983. Il quartiere fu realizzato sul prolungamento di via Corbari: un lato della strada fu occupato da palazzi in linea, quello opposto da villette a schiera inframmezzate da piccole aree verdi. Queste costruzioni furono realizzate gradualmente tra la fine degli anni Ottanta e la fine del decennio seguente.

Rapida fu invece la realizzazione del PEEP Orto Paganella di Sopra, con grandi case popolari allineate lungo l'unica strada (via Lacchini), molto verde lungo il Lamone ed uno studio accurato dell'arredo urbano. L'area d'intervento si estese per 50.313 mq., e furono realizzati 156 appartamenti a cura dello IACP e di tre grandi cooperative di costruzione.
A partire dai primi anni Ottanta si avviarono importanti esperienze: ad esempio, lo studio, lo sviluppo e l'applicazione della Normativa Tecnica Regionale; l'avvio del "Progetto Recupero" regionale nel 1986 con l'obiettivo di invertire la tendenza all'espansione erogando specifici incentivi ai piani di recupero.

1.2.4 Gli anni Novanta: decentramento dei poteri e introduzione dei soggetti sociali

Sul piano legislativo, la quarta fase corrisponde alla prima metà degli anni Novanta, caratterizzata dal rinnovo del "Piano decennale" (legge 67/1988), da un nuovo programma di interventi (legge 179/1992 "*norme per l'edilizia residenziale pubblica*"), e dalla legge 560/1993 che cercava di rilanciare l'attività di edilizia residenziale.

La Regione aveva approvato il programma di edilizia residenziale pubblica per il biennio 1990-91. Il piano decennale era in teoria finito da oltre quattro anni (dal 1987), ma il Cipe emanò nel luglio del 1991 le direttive per il programma biennale 1990-91, il Cer passò nell'ottobre il decreto di ripartizione dei fondi e la Regione attuò le disposizioni nazionali, prendendo atto di due questioni fondamentali: la prima, che rispetto al fabbisogno abitativo e alle emergenze via via susseguitesi, l'intervento pubblico era sempre stato inferiore alla necessità; la seconda, che il tentativo di assecondare la domanda aveva comportato una scarsa attenzione alla qualità degli interventi sia da un punto di vista progettuale che urbanistico. Tra il 1992 e il 1993 una nuova legge concludeva l'esperienza del piano decennale ed apriva una nuova fase operativa.

La legge 17 febbraio 1992, n. 179, preceduta da una lunga fase di gestazione, fu alla base del programma quadriennale 1992-1995, approvato nell'ottobre del 1994. La legge n.179 e le indicazioni programmatiche del Cipe indicavano due problemi da risolvere con i programmi pubblici di edilizia residenziale: le categorie sociali con alto disagio abitativo e l'indisponibilità di case in affitto, soprattutto nei grandi centri urbani e da parte di fasce sociali che si collocavano in posizione intermedia tra chi può acquistare la proprietà della casa e chi deve rivolgersi alla locazione pubblica. La nascita di nuove povertà, lo svilupparsi di fenomeni di dimensione storica come l'immigrazione, l'invecchiamento della popolazione ponevano l'accento sulla necessità di finalizzare gli interventi a categorie precise che rappresentavano bisogni abitativi emergenti. Si dava così la possibilità alle Regioni di elaborare programmi destinati alle cosiddette "categorie speciali", ovvero ad utenze specifiche e consentiva la risposta al bisogno di casa in locazione.

La legge 179/1992 aveva l'obiettivo di disciplinare i "Programmi Integrati di Intervento", finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, e i Programmi di Riqualificazione Urbana. Dopo i Programmi Integrati

presero vita i Programmi di Recupero Urbano, i Programmi di Riqualificazione Urbana e i Contratti di Quartiere. L'obiettivo si spostava in modo radicale verso la città costruita, le aree dismesse e gli ambiti degradati.
Con il progressivo decentramento delle funzioni statali operato con la legge 59/1997 e il decreto legislativo 112/1998, la Regione si dotava di uno strumento legislativo proprio, la legge regionale 19/1998 per la riqualificazione urbana.
Nel 1995-1996 la Regione indicava come finalità principale del bando sui Programmi di Recupero Urbano, la riqualificazione del tessuto edilizio, urbanistico ed ambientale. A questo fine i PRU devono essere individuati nell'ambito degli insediamenti comprendenti patrimonio di edilizia residenziale pubblica dei comuni e degli IACP, di altri enti locali e dello Stato o aree produttive dismesse che vedano anche interventi di ristrutturazione urbanistica destinati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
Queste localizzazioni prevalenti saranno anche al centro della operatività dei Contratti di Quartiere (Decreto Ministero LL.PP. 22 ottobre 1997); mentre il riuso delle aree dismesse è l'obiettivo primario dei Programmi di Riqualificazione, soprattutto come sviluppati nella Legge Regionale 19 del 1998 (quest'ultima ha anche la funzione di applicare la legge 179/1992, dopo l'abrogazione di parte dell'art. 16 sui Programmi Integrati di Intervento da parte della Corte Costituzionale). Il 16 luglio 1996 venivano approvati da un'intesa tra Regione, Ministero del Lavori pubblici e città capoluogo, indirizzi che pongono al centro della visione strategica di settore non più l'edilizia residenziale pubblica, ma il recupero delle aree dismesse, il risanamento delle città.
Si da per superata la fase acuta del fabbisogno di alloggi e si propone che l'asse dell'intervento pubblico debba spostarsi verso le questioni dell'assetto urbano.
Nella quarta fase prende avvio l'applicazione di importanti leggi regionali, soprattutto con l'entrata in vigore della legge 3 luglio 1998, n. 19 "*Norme in materia di riqualificazione urbana*" sulla riqualificazione urbana e della legge 8 agosto 2001, n. 24 "*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*", dedicata principalmente al riordino degli enti operanti e alla definizione di nuove norme di gestione degli alloggi.
A Faenza a partire dal 1999 si registrò un incremento notevole dell'attività edilizia, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, e pure nel settore dei fabbricati produttivi. Quest'aumento, oltre a motivi economici generali, fu senz'altro favorito da fattori specifici locali, come la riduzione degli oneri di urba-

nizzazione e tasse di costruzione nel caso di recupero di edifici esistenti, o gli incentivi per la bioedilizia. Il boom delle costruzioni a Faenza ha così ricevuto una grossa spinta, che è durata diversi anni e solo ultimamente sta iniziando a rallentare. Nel 1999 in via Ponte Romano cominciò la costruzione di 36 alloggi popolari terminata nel 2004.

1.2.5 La ricerca di qualità urbana

La qualità architettonica diventa il motore che guida la quinta fase della schematizzazione delle politiche abitative, infatti ricorre nella recente legislazione regionale: nella legge 19/1998 sulla riqualificazione urbana, nella legge urbanistica, la 20/2000[1] e nella 24/2001 sull'edilizia residenziale.
Negli anni Duemila continua il periodo di notevole attività edilizia a Faenza.
In luglio fu approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di via Ca' Quaranta (ridedicata alla memoria di Giovanni Paolo II). Pochi giorni dopo, fu adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area S. Rocco". Il progetto, da attuare nei prossimi anni, prevede che le spese di acquisto dei terreni e di urbanizzazione siano a carico del Comune, che poi distribuirà i lotti a prezzi calmierati. Caratteristica peculiare del progetto urbanistico è il disegno di un sinuoso ovale, sul cui perimetro sorgeranno edifici uniti fra loro, ogni casa avrà sul retro un giardino ed un accesso diretto al centro dell'ovale, ricco di verde, piazzette e viali. Nel 2002 furono approvati i due Piani Particolareggiati "Fornarina di Sotto" e "Fornarina di Sopra", riguardanti aree poste vicino al Centro Commerciale "il Borgo".
Nel 2004 ha preso il via un altro grande intervento di urbanizzazione nell'area fra via Testi e la ferrovia, suddiviso in più aree d'intervento. Sul proseguimento di via Cova è stata tracciata via Corbara, ai cui lati sono in corso di costruzione numerosi alloggi. Anche tra il Parco Azzurro e la ferrovia (area Parco Verde) e via Cesarolo e via Bellenghi si stanno realizzando altri alloggi.
Anche nei primi anni Duemila è continuata l'opera di recupero delle aree produttive dismesse inglobate nel centro abitato, e puntualmente individuate nel PRG vigente. Si segnalano: l'area ex Liverani in Borgo, presso l'argine del Lamone, dove sono stati recuperati i vecchi capannoni produttivi e si sono aggiunti due edifici residenziali detti "la casa sul fiume" (2000-2002); il palazzo in via Borgotto sulla residua area dell'ex fabbrica del ghiaccio (2003-2005); quello in viale delle Ceramiche angolo via Lama (2004-2006); ma soprattutto il recupero dell'area ex-OMSA, e il recupero ad uso residenziale dell'area ex APIDA in via Filanda Vecchia. Negli ultimi anni le demolizioni di vecchi capannoni dismessi si sono susseguite a ritmo serrato.

---

1 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

2. EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ DI FAENZA

2.1. Cenni Storici fino alla città industriale

La fondazione di Faenza come centro urbano definito, con le caratteristiche ancora leggibili nel tessuto della città, risale all'età romana.
Per iniziativa del console M. Emilio Lepido, nel 187 venne tracciata la via Emilia che, collegando tutti i centri esistenti, rappresentava un formidabile strumento di penetrazione nella regione. Per quanto non sia attestato da fonti documentarie, è a questo periodo di massiccia espansione romana nella pianura Padana, il secondo quarto del II sec. a.C., a cui risale la fondazione della città con il nome di Faventia. Contemporaneamente iniziò la divisione del territorio: la centuriazione infatti fu uno dei più efficaci strumenti della politica di romanizzazione. Nella nostra zona il perno su cui venne impostata la centuriazione fu la via Emilia, che ne costituì il decumanus maximus; si trattava di una centuriazione non secundum coelum , ma secundum naturam, teneva conto cioè della conformità del territorio. Corso Matteotti sembra rappresentare un'anomalia nell'impianto urbanistico, ma non fa altro che adattarsi a un ostacolo naturale, la presenza del fiume che compiva un'ansa sotto la città.
La conformazione della città romana ci è stata tramandata in gran parte dalla città medioevale. Le maggiori strade di Faenza, sia i decumani quelli principali e secondari, sia i cardini, insistono per tutto il loro tragitto sull'antico basolato romano, venendo così a formare la tipica configurazione a strade che si incrociano ortogonalmente.
Verso la metà del VI secolo, a seguito della profonda crisi seguita alle prime invasioni barbariche ed alla guerra gotica che comportò la riconquista dell'Italia da parte di Giustiniano, la città entrò in una grave fase di decadenza.
La rinascita coincise con l'alleanza stretta tra il Papa Leone III e Carlo Magno, che nel 774 scese in Italia col suo esercito e instaurò il sistema amministrativo feudale nella città. Faenza rientrò nell'orbita della Chiesa fino al XI secolo, quando per opera dei nobili, la città si rese autonoma dal potere ecclesiastico, ma subito dopo si scatenarono lotte intestine per la supremazia. Le gravi distruzioni subite nel corso dell'VIII secolo spinsero alla costruzione di una cinta difensiva.
La permanenza attraverso i secoli dell'impianto urbanistico romano era indicativo di uno sviluppo della città attuatosi attraverso sostituzioni nei tessuti edilizi

piuttosto che come continue sedimentazioni. Emersero pochi momenti significativi di rinnovamento della morfologia urbana tra il Mille e la fine del XVI secolo collocabili negli anni della nascita del Comune e in quelli della Signoria Manfrediana. Dall'800 Faenza e il suo territorio rimasero possedimento della Chiesa; a metà del XII secolo la situazione politica cambiò e trovò una maggiore stabilità attraverso l'istituzione del Comune. Da quel momento iniziò a prendere forma il nuovo assetto del centro civile della città.

Inizialmente fedelissima all'imperatore Federico Barbarossa, nel 1178 Faenza cambiò completamente bandiera, aderendo alla Lega Lombarda. Una battuta di arresto nella storia politica ed urbanistica di Faenza avvenne nel 1240-41, con l'assedio dell'Imperatore Federico II che intendeva ristabilire il potere imperiale; quando la città si arrese, egli fece abbattere le mura e spianare i fossati costruiti a cavallo del XII secolo. Dopo alcuni anni, affrancatasi dal dominio imperiale, la città ripristinò le proprie difese, incorporando anche i sobborghi, fino al Borgo Durbecco.

Nel 1306 i Ghibellini assunsero il potere in città, ma ben presto la parte guelfa riprese vigore. Con l'appoggio pontificio, Francesco Manfredi si fece eleggere capitano del Popolo, ed una volta consolidato il proprio potere si fece acclamare Signore. Alla sua morte la città ritornò sotto il diretto dominio pontificio. Seguì un periodo in cui si susseguirono dominio pontificio e dominio della Signoria Manfreda.

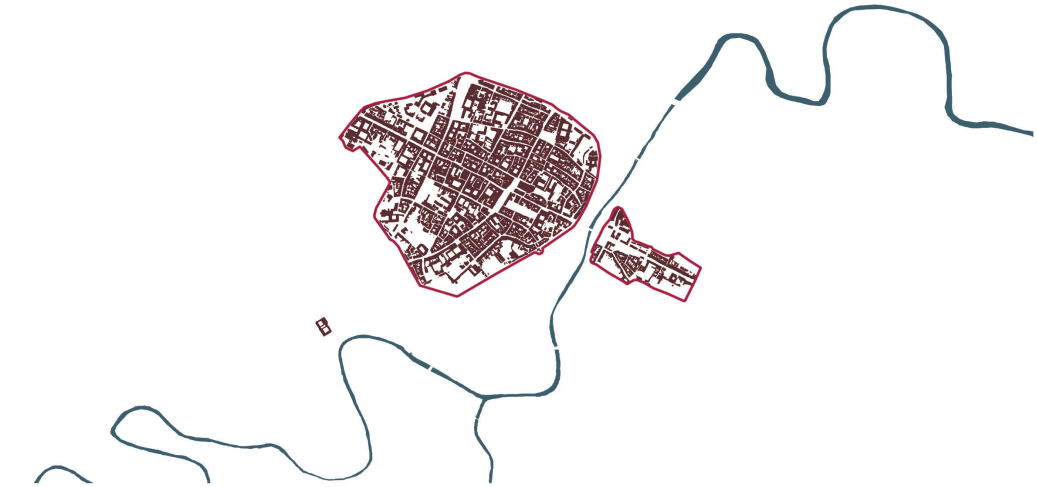
In seguito alla morte di Gian Galeazzo Manfredi, il potere fu assunto dal fratello Astorgio II, che riprese i lavori per dotare Faenza di una nuova e più ampia cinta muraria. La costruzione delle mura manfrediane ampliò notevolmente la superficie del centro urbano.

Alla metà del Quattrocento, Faenza aveva assunto una forma ormai consolidata. Carlo II Manfredi (1468-1477), affascinato dalla cultura rinascimentale, mise a punto un ambizioso programma di rinnovamento urbano secondo i moderni dettami provenienti dalla Toscana. Egli fece così ampliare e regolarizzare la Piazza e fece costruire un tratto di loggiato di fronte al Palazzo della Signoria. L'eleganza di questo doppio loggiato, e l'idea di una piazza porticata in tale maniera erano così suggestive che il progetto fu fedelmente proseguito anche dopo la caduta dei Manfredi e nei secoli successivi, per essere completato nel Settecento inoltrato.

Il secondo grande periodo di rinnovamento della città fu quello neoclassico, che fu però fatale per le ultime testimonianze medioevali rimaste, cancellando quasi

del tutto il vecchio volto della città. Il capolavoro del rinnovamento quattrocentesco voluto da Carlo Manfredi fu la ricostruzione della Cattedrale, per la quale incaricò l'architetto toscano Giuliano da Maiano; la posa della prima pietra di questa grande opera avvenne il 25 maggio 1474.
Dopo la congiura ai danni di Galeotto Manfredi iniziò il declino della Signoria, e soprattutto non vi furono più nuove opere di rinnovamento urbano. Dal 1509 la città rimase poi ininterrottamente sotto il diretto dominio pontificio fino al 1797.
Durante la dominazione pontificia Faenza non si estese oltre le mura.
Il '600 fu un secolo nero anche per Faenza, in questo periodo numerose furono le calamità affrontate dal popolo faentino, tra cui pestilenze e passaggi nel suo territorio di eserciti italiani e stranieri.
Nella città di Faenza, il XVIII secolo fu caratterizzato da un'intensa attività edilizia che mutò radicalmente l'aspetto di numerosi fra i maggiori edifici religiosi e civili. Tale opera di rinnovamento fu portata avanti principalmente dalla nobiltà e dagli Ordini religiosi, che disponevano di grandi ricchezze dovute al possesso di estesi poderi. Il rinnovamento urbano del Settecento fu infatti in gran parte rivolto verso la ricostruzione e ristrutturazione di chiese, conventi e dimore nobiliari, mentre il tessuto "povero" delle case a schiera rimase nel suo stato trascurato e cadente.
Verso il 1780 iniziò ad affermarsi lo stile neoclassico, grazie in particolar modo all'arch. Pistocchi al quale si devono il Teatro Comunale, i palazzi Gessi, Conti e Milzetti.
All'esterno delle mura, il Settecento fu il secolo della nascita dei primi sobborghi allineati lungo le strade in uscita dalla città; questi complessi edilizi nacquero spontaneamente, cioè senza un piano preordinato.
Nel 1797 vicino a Faenza, sul fiume Senio, si combatté la battaglia decisiva fra le milizie pontificie e l'esercito di Napoleone. Il maggiore impatto sull'assetto urbano della città sotto l'occupazione francese si ebbe a seguito della soppressione di numerose chiese e di quasi tutti i conventi. L'età napoleonica si può definire, dal punto di vista urbanistico, un periodo nero per la scomparsa di numerosi edifici religiosi anche di grande pregio e delle loro opere d'arte, solo in parte recuperate, e per l'impoverimento ed il degrado del patrimonio comunale.
Massimo esponente nel periodo della Restaurazione, con il ritorno del dominio pontificio, fu Pietro Tomba, che diede all'architettura faentina di tutto l'Ottocento un carattere di eleganza misurata, senza eccessi. L'edilizia faentina andò incontro in questo periodo ad un rinnovamento generale, che col tempo portò a

mutare completamente l'aspetto della città.
In campo urbanistico, il maggiore intervento degli anni della Restaurazione Pontificia fu il tracciamento dello Stradone, realizzato nel 1816 per fornire la città di un viale per il passeggio ed alleviare la disoccupazione.
La caduta del governo pontificio nel 1859 e l'avvento del Regno d'Italia, proclamato il 14 marzo 1861, segnò per Faenza l'avvio di una sempre più rapida modernizzazione, che portò a notevoli mutamenti nell'assetto urbanistico. La costruzione della ferrovia Bologna-Forlì (1861) segnò la prima storica tappa della trasformazione moderna della città; la stazione, che all'epoca si trovava in via Caldesi, fece da polo d'attrazione per le nuove costruzioni, favorendo un veloce ampliamento di sobborgo Marini a scapito degli altri sobborghi.
Nella seconda metà dell'Ottocento sorsero poco fuori città alcune attività produttive industriali, come ad esempio le fornaci dei Cappuccini, Mita e del Bersaglio.
A fine Ottocento vi fu un costante aumento demografico, che causò una grande necessità di alloggi. Nel 1887, il Comune incaricò l'ing. Giuseppe Tramontani di redigere un Piano Regolatore ed un Piano di Ampliamento Esterno, al fine di decongestionare e risanare il vecchio centro e di favorire un ordinato sviluppo della periferia. Unica opera che vide la luce fu viale Baccarini, aperto nel 1895 in concomitanza con la nuova Stazione.



Espansioni al 1800



Espansioni al 1900

2.2. Il Novecento: le espansioni

Il nuovo secolo portò trasformazioni urbanistiche sempre più estese e consistenti, legate allo sviluppo economico e demografico del Comune, che nel 1901 raggiunse i 39.838 abitanti.
Viale Baccarini in quegli anni fu l'asse portante della Faenza moderna e culturalmente vivace del primo Novecento: lungo di esso sorse il Museo delle Ceramiche. Il culmine si raggiunse con la grande Esposizione Torricelliana del 1908, che per l'appunto si svolse lungo viale Baccarini.
Nello 1910 fu approvato il piano regolatore del primo quartiere pianificato della città, il quartiere di Mezzocampo (zona fra via G. da Oriolo e via Paradiso). Nel terreno da urbanizzare vi fu tracciata una semplice scacchiera stradale con due strade parallele alla via Emilia e due perpendicolari. Parte della nuova zona d'espansione fu destinata alla costruzione di case popolari, ma queste furono realizzate solo in piccola parte nel 1920-21; il resto dell'area fu invece lottizzato e venduto a privati.
Il sempre maggiore sviluppo della città all'esterno delle mura storiche spinse il Comune ad affidare all'ing. G. Tramontani la redazione di un nuovo Piano Regolatore, che fu presentato nel 1912 ma non fu mai approvato, causa la crisi amministrativa seguita al difficile periodo della prima Guerra Mondiale. Ispirandosi ai Piani Regolatori ottocenteschi di grandi città, Tramontani progettò nuovi quartieri con strade a scacchiera ed ampi isolati quadrati, estesi tutt'intorno alla cinta muraria. Riguardo alle norme da seguire per la costruzione di case salubri e decorose, Tramontani rimandava tutto all'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio. In sostanza, il Piano del 1912 interpretava il fenomeno dell'espansione della città, vedendola come un semplice ampliamento della sua superficie in base all'aumento della popolazione.
Per iniziare l'attuazione del nuovo Piano Regolatore, peraltro ancora in fase di studio, nel 1912 il Comune acquistò il podere Ca' Bianca. Il terreno si trovava in un'area strategica, posta fra le odierne vie Valgimigli, Laghi e Medaglie d'Oro e destinata ad accogliere il futuro sviluppo urbano. L'apertura di via Laghi avvenne nel 1919. La costruzione di case nel quartiere di Ca' Bianca si avviò solo dopo il tracciamento di un'altra importante arteria, via Gallo Marcucci. La nuova strada fu realizzata nel 1922 per collegare via Laghi con via Cantinelli ed iniziare così il frazionamento del fondo Ca' Bianca in piccoli lotti, da vendere ad

uso residenziale ed industriale. Gli acquirenti avevano l'obbligo di costruire i loro edifici entro un certo periodo di tempo seguendo gli allineamenti imposti dall'Ufficio Tecnico. Fra il 1923 ed il 1924, quasi tutti i lotti furono edificati.
Una parte dei terreni di via Berti venne riservata alla costruzione di case popolari, per alleviare la crisi degli alloggi. Furono allora realizzate nel 1927 due stecche di case a schiera, ciascuna composta da quattro alloggi, con accesso indipendente, progettate dall'ing. Mario Orsi. Le case esistono tuttora, e si trovano nel tratto compreso fra via Azzurrini e via Laghi. In quegli stessi anni fu tracciata anche parte di via Azzurrini; tutto il quartiere sorse una strada dopo l'altra, seguendo la domanda di case del momento, e al di fuori di un progetto generale. Non tutto il fondo Ca' Bianca fu però occupato da case: la porzione compresa fra le attuali vie Medaglie d'Oro, Berti ed Azzurrini fu unita nel 1926 al Foro Boario, che era da tempo carente di spazi e di infrastrutture.
Nel quartiere di Ca' Bianca, in mezzo alle case sorte come funghi si sviluppò anche la Cantina Sociale, costruita alla fine degli anni Venti, è stata dismessa nel 1991. Altre piccole industrie ed attività artigianali sorsero fra via Laghi e la ferrovia. Al giorno d'oggi, quella che era la prima zona industriale di Faenza non esiste più: prima i bombardamenti, poi il trasferimento delle attività in altre sedi portarono col tempo alla demolizione di tutti i vecchi capannoni.
Fra le realizzazioni edilizie di un certo rilievo, nel quartiere di Ca' Bianca, occorre accennare anche alle sei casette abbinate ad un piano solo, poste lungo via Valgimigli e via Azzurrini, costruite dalla Cooperativa Edilizia dei Mutilati di Guerra nel 1930. Esse presentano una caratteristica loggetta rientrante, con due scalette che conducono agli ingressi.
Nel periodo 1923-1925, a Faenza si registrò un notevole fervore edilizio, che fece sorgere gruppi di case in tutta la periferia, ad opera prevalentemente di singoli o di piccoli operatori incentivati dalle agevolazioni fiscali e creditizie disposte dallo Stato, e sulla spinta della continua crescita della popolazione. Il caso più macroscopico fu la nascita di Borgo S. Rocco, un piccolo quartiere che sorse dal nulla in un ambito che allora era piena campagna.
Anche i terreni lungo via Lapi, in prossimità del Torrione di Montecarlo, furono oggetto di un'intensa attività costruttiva fra il 1921 ed il 1924. Non bastando le aree lungo via Lapi, fu anche tracciata una strada privata trasversale, via Carboni. In entrambi questi interventi, totalmente d'iniziativa privata, il Comune si limitò a rilasciare le sole licenze edilizie, senza prevedere l'inserimento di servizi

e nemmeno il tracciamento di una viabilità più regolare.
Intorno al 1924-1925 furono edificate palazzine e ville signorili lungo lo Stradone, fra cui Villa Stacchini, che fu adibita a casa di cura.
Un'edilizia più compatta sorse nella zona di via Alberghi, caratterizzata da case a schiera con facciate a filo strada. Seguendo le indicazioni del Piano Regolatore del 1912, fu deciso il prolungamento di via Oriani con possibilità di futuro sbocco in corso Garibaldi, ed il tracciamento di una strada perpendicolare per collegare piazza Cavallerizza con la circonvallazione (attuale viale IV Novembre).
Nell'estrema periferia, la zona di via Filanda Vecchia fu interessata negli anni Venti dalla costruzione di due gruppi di case d'aspetto molto modesto. Lungo una stretta striscia di terra fu tracciata una stradina privata, oggi intitolata ad Achille Farina, affiancata da una fila di casette a schiera unite tra loro e pressoché prive di cortile. Altre case sorsero poco distante su un terreno stretto tra la ferrovia per Ravenna e il vecchio scolo Cerchia. Altri borghetti sorsero in via Della Valle, degli Insorti, via Volpaccino ed in via Oberdan.
In quegli anni di boom si costruì selvaggiamente, su ogni pezzo di terra disponibile, senza che il Comune esercitasse alcun controllo al di là del rispetto del Regolamento d'Igiene e di norme estetiche elementari.
Nel 1931, a Faenza (città e forese) risiedevano ormai 47.261 abitanti, quattromila in più rispetto a dieci anni prima. Negli anni seguenti l'attività edilizia, riscontrabile dalle licenze, ebbe una certa riduzione a causa della recessione globale del '29, e le nuove costruzioni si dispersero un po' ovunque. L'unica zona in cui si ebbe una maggiore concentrazione d'interventi è quella oltre la ferrovia Bologna-Ancona. Anche in quel caso però, fu data mano libera ai privati, e si lasciò costruire senza pianificazione e nell'assenza totale di strade e fognature. Intorno al 1930 sorsero così delle casette lungo via Filanda Nuova, e di seguito altre lungo l'attuale via Melozzo da Forlì, ma nel 1944 i ripetuti bombardamenti intorno la Stazione ridussero l'area ad un paesaggio pieno di crateri.
Il centro storico non fu invece oggetto d'interventi consistenti fino agli anni Trenta; continuò in sordina l'opera di ristrutturazione interna e di sopraelevazione dei vecchi edifici, in particolare delle case a schiera destinate alle classi più povere.
Sul finire del 1930, il Podestà Montuschi bandì un concorso nazionale per il nuovo Piano Regolatore di Faenza, al quale fu dato ampio rilievo su quotidiani e riviste. Molti dei concorrenti elaborarono progetti ancora legati ai concetti ottocenteschi, proponendo zone d'espansione sproporzionate rispetto alle reali

prospettive di sviluppo della città. Un po' più equilibrato fu il progetto degli arch. Brunetto Chiaramonti e Raffaello Fagnoni e dell'Ing. Enrico Bianchini, che risultarono vincitori. Nel loro elaborato comparve finalmente il concetto moderno di suddivisione della città in zone residenziali, produttive e di servizi. Le case per gli operai erano collocate lontano dal centro. Un altro quartiere popolare era previsto fra sobborgo Marini ed il Borgotto.

Nota positiva del piano vincitore, lo studio della viabilità e la previsione di percorsi veloci di attraversamento e di circonvallazione, funzionali all'aumento degli autoveicoli in circolazione. Per la stesura della versione definitiva del Piano, al gruppo vincitore furono affiancati anche i secondi classificati, cioè il faentino arch. Ennio Golfieri ed il romano Luigi Moretti, comunque il progetto finale ricalcò in toto il progetto premiato. Come i precedenti, anche questo Piano Regolatore fu realizzato solo in minima parte: viale IV Novembre sotto la direzione dell'ing. Antenore, il Cavalcavia, che fu aperto al traffico nel 1933 e il secondo ponte sul Lamone con le sue vie d'accesso, coinvolgendo negli interventi anche il Borgo Durbecco con la scuola Carchidio. Tra via Fratelli Rosselli, appena tracciata e via Cerchione (oggi via De Gasperi), nel 1940 fu costruito un gruppetto di case popolari che furono inaugurate da Donna Rachele Mussolini.

Nella zona di via Tolosano era prevista un'area di nuova edificazione, che ebbe inizio nel 1941 con la costruzione di sei palazzine, ad opera dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari. La costruzione di nuove case popolari era divenuta indifferibile, viste anche le demolizioni eseguite in centro per realizzare la Piazza del Mercato ed il Palazzo degli Uffici Governativi, ed il conseguente sfollamento di centinaia di persone motivato da ragioni igieniche e di affollamento.

I maggiori segni lasciati dal regime nella periferia faentina si trovano nella zona del Cavalcavia (aperto nell'ottobre del 1933) e dei viali di circonvallazione a valle, realizzati nell'arco di pochi anni. Il 1930 vide la scomparsa dell'antica Darsena e del canale Naviglio.

Sul finire del 1931 fu approvato il progetto per il tracciamento di viale IV Novembre, sotto la direzione dell'ing. Giovanni Antenore. Il nuovo viale alleggerì il traffico su via Oriani e via Salvolini che fungevano fino ad allora, benché tortuosa, da circonvallazione esterna.

Faenza iniziò ad essere quindi dotata di una moderna viabilità esterna, che migliorò con la costruzione del nuovo ponte sul Lamone, inaugurato nel 1938, che consentiva un collegamento diretto tramite via Fratelli Rosselli con la via Emilia

oltre il Borgo Durbecco.
In centro storico, gli anni Trenta furono segnati dallo sventramento del tessuto urbano dietro il palazzo del Podestà: la creazione della piazza del mercato risale al 1938, e deriva dalla demolizione di un fitto tessuto urbano di origine medioevale posto tra il palazzo del Podestà e via Manfredi. Tutto ciò fu spazzato via dal "piccone risanatore"[1], vero mito dell'urbanistica fascista.
La seconda Guerra Mondiale segnò uno dei momenti più difficili nella storia della città, che fu gravemente colpita. Tutto iniziò con il primo bombardamento aereo, il 2 maggio 1944. Causò gravi distruzioni nel Borgotto ed in sobborgo Marini, ed anche il Cavalcavia fu centrato. La zona della Stazione fu duramente colpita, assieme alla Filanda Nuova. Le formazioni di bombardieri si accanirono più volte nei mesi successivi sulle stesse zone, per distruggere ponti, industrie e linee ferroviarie, ma nello stesso tempo anche le zone residenziali furono colpite.
I danni più gravi si ebbero nel Borgo Durbecco, raso al suolo per quasi la metà, con la perdita dei caratteristici luzètt[2], i bassi portici di origine medioevale.
Anche il Ponte Mussolini (il secondo ponte sul Lamone) fu fatto saltare dai tedeschi in ritirata, ma venne ricostruito a tempo di record dagli Alleati, per consentire mobilità e rifornimenti. Il lavoro terminò il 10 aprile 1945. Oggi il manufatto è detto Ponte Nuovo.
Il Macello comunale di via Ponte Romano era totalmente distrutto, così come il Ponte di Ferro (ricostruito nel 1951 su progetto dell'ing. Giovanni Antenore con il nome di Ponte delle Grazie).
Il Piano di Ricostruzione, ideato dagli architetti Domenico Sandri e Vincenzo Fasolo, e dall'ing. Mario Pinchera, fu adottato dall'Amministrazione Morini di sinistra, e comprendeva anche zone di espansione pur senza individuare specifiche aree da destinare a case popolari e servizi. Ritenuto troppo esteso per essere gestibile, e vista la necessità di provvedere agli interventi più urgenti, il Piano fu abbandonato dall'Amministrazione Baldi, centrista, e ristretto nel 1951 ad un programma per la ricostruzione delle zone totalmente distrutte nel centro storico. In quegli anni operarono in maniera cospicua diversi Enti (INA Casa, IACP, INCIS, UNRRA-CASAS ecc…), che costruirono case popolari in diverse parti della città. Lungo corso Europa, ad esempio, sono allineati diversi palazzi

1 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p.31

2 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p.32



Espansioni al 1930



Espansioni al 1950

risalenti ai primi anni Cinquanta, costruiti nell'ambito del Piano di Ricostruzione. In seguito alla sua attuazione, il Borgo acquistò una fisionomia totalmente diversa rispetto all'anteguerra: fu raddrizzata la curva del corso principale e ridisegnata totalmente la rete stradale della zona prossima al Ponte. Piazza Lanzoni fu sistemata a giardino.

Altro intervento importante su scala urbana fu la risistemazione della zona attorno a San Domenico, distrutta dalla guerra. Fu tracciata via Martiri Ungheresi con sbocco su via Tolosano, dove sorse una piccola area residenziale a palazzine e la scuola media Lanzoni.

Fino alla fine degli anni Quaranta, l'attività edilizia privata si concentrò quasi esclusivamente sulla ricostruzione degli edifici distrutti, e furono ben poche le aree di nuova urbanizzazione, al contrario dei numerosi interventi pubblici di edilizia residenziale.

Nel 1948, l'IACP costruì un palazzo in viale IV Novembre angolo piazzale Sercognani, sull'area dei demoliti magazzini della Darsena, ed altre due palazzine popolari si aggiunsero poco tempo dopo in angolo fra detto viale e via Masoni. Nel giro di qualche anno sorsero molti edifici lungo viale Baccarini, via Salvolini e via Masoni, il cui tratto fra via Oriani e via Roma fu realizzato nel 1950-51. Il 1951 vide la costruzione di un palazzo ed una palazzina minore in via Pellico, a cura dell'INCIS, e di 24 alloggi comunali in corso Garibaldi angolo viale IV Novembre. La Coop. Edile Faventia realizzò un gruppetto di case a schiera in via Medaglie d'Oro, poco a nord rispetto all'incrocio con via Laghi, mentre casette simili sorsero anche in via Volpaccino lungo una breve traversa a fondo cieco.

Nei primissimi anni Cinquanta, dietro l'OMSA furono realizzate cinque palazzine per gli alloggi dei dipendenti dell'azienda.

Il tracciamento di via Dal Pozzo fece da asse portante per un nuovo quartiere, prevalentemente costituito da case popolari, che ebbe il suo massimo sviluppo nel corso degli anni Cinquanta. Il fenomeno delle case semirurali, originatosi prima della guerra, si esaurì con la costruzione di dieci casette realizzate dal Comune nel 1953-1954 in via Pellico a fianco delle case INCIS, ed altrettante in fondo a via Marozza nel 1955.

Vi furono naturalmente anche le prime lottizzazioni private, che dal punto di vista urbanistico non differivano granché da quelle anteguerra. La prima fu approvata nel 1950, e riguardò un terreno fra il viale Stradone e lo Stradello Cappuccini. Qui fu tracciata via S. Pier Damiano, strada a fondo cieco con un paio di tra-

verse, lungo la quale si distribuirono piccole palazzine. Sono evidenti i caratteri puramente speculativi dell'intervento: lotti molto piccoli, quindi per forza di cose in gran parte occupati dai fabbricati, strada d'accesso stretta e a fondo cieco, priva di un piazzale di manovra. Caratteristiche simili ebbe anche la lottizzazione delle vie Zaccaria e Fenzoni, in Borgo Durbecco, dove però si aggiunse anche l'immediata vicinanza con alcuni capannoni produttivi, sorti lungo via Fratelli Rosselli. Via Fenzoni passa addirittura sotto ad uno di questi capannoni.
Fino al PRG del 1963, non furono previste vere zone industriali, per cui le prime fabbriche ed attività artigianali si distribuirono in maniera abbastanza casuale, dove le condizioni erano più favorevoli.
Nel 1954, lungo la appena tracciata via Tamburini furono costruiti dallo IACP tre edifici popolari, sfruttando l'area di alcune case semirurali andate distrutte durante la guerra.
Nel 1955 fu tracciata via Mameli, strada di eccezionale larghezza, in realtà, essa rappresentava l'inizio di un percorso di circonvallazione previsto nel Piano del 1947, ed ancor prima da quello degli anni Trenta, tracciato che doveva lambire Piazza d'Armi e riunirsi alla via Emilia. Per realizzare la nuova bretella però, si sarebbero dovute demolire tutte le case di via Azzurrini; poco tempo dopo, fu invece prevista una circonvallazione a monte, e via Mameli fu riconvertita in un viale alberato.
Intorno al 1956 fu tracciata una parziale circonvallazione a monte, si tratta di via Vittorio Veneto, viale Diaz e viale Piave. La nuova circonvallazione racchiudeva una vasta area da urbanizzare, ma la città superò immediatamente questa barriera a causa della lottizzazione privata di via Zara e via Gorizia, che approfittò del recente insediamento della CISA (1948) per mettere sul mercato case vicine allo stabilimento. Un'altra lottizzazione di metà anni Cinquanta, ancor più periferica, fu quella di via Palazzo Vecchio, sorta a fianco di un altro stabilimento costruito in via Portisano a fianco della ferrovia. Insediamenti simili sorsero in via Cesarolo - S. Umiltà ed in via Boaria, semplici file di modeste casette disseminate in piena campagna ovunque si fosse reso disponibile un terreno.
Dall'esame dei registri delle Licenze Edilizie, sino dal 1954 si riscontra un forte aumento dell'attività costruttiva, segno dell'avvenuta ripresa dell'economia locale dalle distruzioni della guerra. Il Comune in quegli anni realizzò molti alloggi popolari: 10 fabbricati in via Marozza per 40 appartamenti (1955), e 8 palazzine in via Ponte Romano (zona ex Macello) per altre 74 unità abitative (1956-1962).

Computando gli alloggi edificati dal Comune e dall'INA Casa, tra il 1957 ed il 1960 furono realizzati ben 462 appartamenti. Di questi, 40 furono assegnati a famiglie che aspettavano una casa ancora dalla fine della guerra, e sino ad allora erano state alloggiate nell'ex Caserma Pasi in via Naviglio; a loro fu assegnato un palazzo in via Cantagalli.
Nella seconda metà del decennio iniziò l'urbanizzazione della zona dei pittori (via Michelangelo, Raffaello, Tiziano ecc.), sull'area del fondo Fossa in via Masaccio. Quest'area di iniziativa privata, è caratterizzata da piccoli lotti a villette, assenza di servizi e di parcheggi, e strade strette.
Verso il 1959-1960 la vecchia Fornace Bubani in via Lapi fu demolita, e sostituita da una piccola borgata di case a schiera strette l'una all'altra, con una densità paragonabile al centro storico, originando così la zona di via Bixio-Bubani-Nievo.
Con questo periodo si può considerare conclusa la ricostruzione, ma l'attività edilizia non si fermò, visto anche il forte sviluppo economico di quegli anni.
Il centro storico mantenne la sua funzione di unico polo di riferimento della città, luogo quindi dove concentrare tutti i servizi e le attività commerciali che in periferia si aveva meno interesse a costruire.
Il Piano Regolatore del 1959 (ottenuto tramite concorso nazionale) prevedeva una serie di risanamenti del centro storico, come l'allargamento di alcune vie e l'abbattimento di tratti di cinta muraria per mettere in collegamento il centro con le nuove zone di urbanizzazione e la quasi totale distruzione della zona di via Montini per creare un "*centro direzionale con grandi palazzi ospitanti banche, uffici, negozi e residenze di lusso, allo scopo dichiarato di alleggerire piazza del Popolo dall'eccessiva presenza di servizi*"[3].
Dal PRG definitivo, adottato nel 1963, furono eliminate alcune di queste proposte, ma continuò a prevedere la trasformazione dell'area di via Montini in zona direzionale, con elevati indici edilizi.
L'operazione, di stampo commerciale, avrebbe comportato il trasferimento di molte famiglie dal centro storico verso la periferia. Il progetto non fu realizzato, ma negli anni Sessanta il centro fu comunque punteggiato da edifici fuori scala, consentiti da quegli elevati indici edilizi.
All'interno del nascente dibattito sulla conservazione dei nuclei antichi, il Piano del Centro Storico individuò una serie di "edifici monumentali e di aree di note-

3 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p. 34

vole interesse"[4] da salvaguardare.
Il PRG del 1963 fu sottoposto a discussioni ed integrazioni fino al 1968, ma non fu mai ufficialmente approvato perché nel frattempo divenne incompatibile con le nuova normativa urbanistica[5]. Per il nuovo Piano furono incaricati gli urbanisti ing. Giovanni Gaibari ed arch. Corrado Marocci, che però si concentrarono in prevalenza sullo sviluppo delle aree esterne, relegando il centro storico in secondo piano.
In quel decennio di forte espansione economica vi fu un grande sviluppo della periferia, con la costruzione di interi quartieri. Intorno al 1960 troviamo infatti una notevole attività nei pressi di via Vittorio Veneto. La "zona dei pittori" si estese verso est, mantenendo un'edilizia a piccole villette singole. Stesse caratteristiche di densità urbana ha via Lega, dalla quale si staccano brevi traverse di accesso alle case poste in "seconda fila", e che per di più all'epoca era in piena campagna, lontana dall'abitato e dai negozi. La massima densità urbana riscontrabile a Faenza si ritrova nei palazzi a torre di via Scalo Merci (1960-61), sfortunato tentativo d'imitazione delle grandi città industriali.
Alla fine degli anni Cinquanta ed inizio anni Sessanta risalgono pure il primo tratto di via Cova, via Conti, via Guerrini, una fila di casette lungo via Filanda Nuova e via Biasola, il borghetto di via Finali - via Bufalini, parte di via Gramsci e via Einaudi, ed infine via D'Azeglio. Questi piccoli insediamenti, sparsi un po' dovunque a corona della città, presentano tutti le stesse caratteristiche urbanistiche ed edilizie ed una grande omogeneità stilistica (di basso livello) dei fabbricati, indice di un loro rapido completamento. Un carattere più signorile s'incontra invece in via Farini, dove troviamo ville e palazzine, anche di qualche pregio architettonico; lo stesso dicasi per le villette di via Morini.
Il censimento del 1961 registrò un altro forte aumento di popolazione, che passò a 51.269 residenti a causa del maggiore benessere e del forte sviluppo economico, che in quegli anni attirò una forte immigrazione dai comuni della collina.
Al periodo 1960-1962 risale la realizzazione del Villaggio INA Casa di via De Gasperi, sotto le mura del Borgo. Vi si trovano condomini piuttosto grandi, però abbastanza dotati di verde; originale soluzione urbanistica, il reticolo di stradine che disimpegna i fabbricati.

---

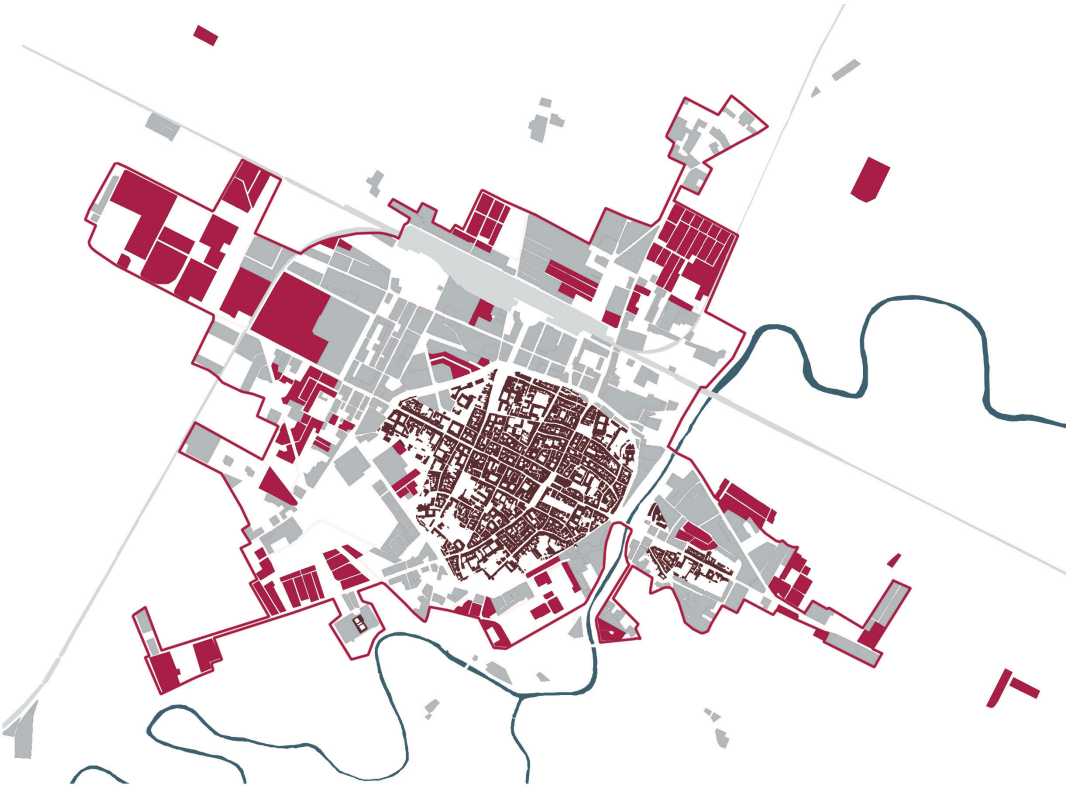
4 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p. 34

5 Legge 765/1967 e D.M. sugli standard urbanistici del 1968

Nel 1962-1963 troviamo un'attività edilizia intensissima, con l'intitolazione di molte nuove strade. Infatti sorsero allora la "zona dei politici" intorno a piazza Martiri Spagnoli e quella "dei musicisti", poste agli estremi opposti della città. In questi quartieri furono creati isolati rettangolari, suddivisi in lotti piuttosto regolari, con presenza di villette ma anche di palazzine più alte. Tipico di quegli anni a Faenza è il condominio di tre piani con sei appartamenti e scala centrale.
Nella zona Bentini troviamo finalmente un'area riservata a giardino pubblico, una chiesa di nuova costruzione e qualche area di parcheggio per le auto, che stavano allora diventando un bene ormai di larga diffusione.
Nei primi anni Sessanta sorse il grattacielo di Filippo Monti in via Conte di Vitry.
Nel 1961-1962 fu realizzato il nucleo di case popolari dell'INA Casa intorno a piazza Bologna, caratterizzata da una corona di alti condomini con qualche negozio, un giardinetto, un poco di piazzale e la nuova chiesa di S. Maria Maddalena derivante dallo spostamento della parrocchia della Commenda.
Una struttura urbana di maggiore respiro fu invece realizzata nel quartiere di piazza Giani (lottizzazione Conti - 1965 circa), con strade più larghe, qualche parcheggio ed alcuni negozi; qui sorsero anche sette case popolari, a cura dello IACP. Queste palazzine erano destinate ai lavoratori agricoli dipendenti (ABILAG).
Nel 1968 la vecchia Piazza d'Armi fu sistemata a parco pubblico, indispensabile polmone verde per tutta la zona occidentale della città. Alla fine degli anni Sessanta - inizi Settanta, a monte di via Costa fu edificato un piccolo quartiere a carattere signorile, con grandi ville circondate dal verde e strade larghe come via Salvemini e via Gallignani.
Il Piano Regolatore del 1963 comprendeva un "Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare", in base alla Legge 167 del 1962, che prevedeva interventi organici nelle aree tra via Lapi e via Renaccio ed in zona S. Giorgio, per un totale di 21 ettari che rappresentavano un sesto delle aree di espansione previste.
Intorno al 1966, fu realizzata la lottizzazione comprendente le vie Fratelli Bandiera e Pisacane sotto l'argine del fiume, nella zona furono realizzati prevalentemente dei condomini.
Nel 1968 fu urbanizzato il PEEP di via Lapi, approvato due anni prima: esso è prevalentemente costituito da condomini medio-piccoli disposti in maniera regolare, con un fulcro in piazza Ferniani dove sorse un palazzo più grande, con il solito porticato e i negozi essenziali. L'intervento pubblico garantì però una buona quota di verde, distribuito lungo le aree più prossime al fiume. Un lotto



Espansioni al 1960



Espansioni al 1970

destinato a servizi in via Calamelli fu lasciato libero per attrezzature civiche, e nel 1977 vi fu costruita una scuola materna.
Quattro case popolari furono realizzate dal Comune in via Cimatti nel 1967-1969, per 64 appartamenti; alcune di esse sono disposte intorno ad una breve traversa, terminante con un piazzale circolare ed una piccola area verde.
Il P.R.G. del 1970, di cui furono incaricati gli urbanisti ing. Giovanni Gaibari ed arch. Corrado Marocci,si presentò con una forte innovazione rispetto ai vecchi piani. Si concentrava in prevalenza sullo sviluppo delle aree esterne al centro storico e prevedeva enormi espansioni residenziali e industriali e consistenti infrastrutture viarie. Recependo le indicazioni della Regione riguardo la necessità di alleggerire la pressione costruttiva sulla via Emilia e snellire la viabilità, fu prevista la costruzione di nuovi assi di collegamento. Le previsioni e le indicazioni del PRG 1970 risentivano ovviamente del clima di quegli anni, in cui l'economia del Paese era apparentemente solida, il petrolio costava poco e grande era la fiducia nella tecnologia ed in un futuro di sviluppo a tempo indefinito. Oltretutto, non vi era ancora una sensibilità diffusa in campo ambientale che potesse opporsi al grande consumo di territorio che si era ipotizzato.
Nel 1971, Faenza aveva raggiunto una popolazione di 54.783 abitanti, ed il Piano fu dimensionato prevedendo il proseguimento del trend di crescita dei decenni precedenti. La crisi energetica ed economica, ed il graduale venire meno della spinta demografica resero invece in poco tempo sovradimensionato ed improponibile per la realtà faentina il Piano del 1970.
Lungo via Firenze, troviamo alcune realizzazioni architettoniche di elevato pregio quali il complesso residenziale S. Margherita, progettato dall'Arch. Filippo Monti. All'interno di un parco comune sono distribuite nove piccole ville tutte diverse, dalle linee moderne, che rompono lo schema rigido delle lottizzazioni, mentre ai percorsi carrabili è assegnato un ruolo secondario e molto discreto. Allo stesso autore si devono anche le ville di via Ferrari (1975 circa).
In Borgo, il 1971 vide l'avvio della realizzazione del PEEP S. Giorgio, caratterizzato da strade larghe e diritte, alberate, con condomini anche di grandi dimensioni e grandi spazi pubblici. Al centro fu realizzata un'ampia area verde, con campo sportivo, lambita da un ampio stradone (via Fornarina). In questo PEEP spiccano due grandi edifici popolari realizzati dallo IACP (65 appartamenti fra via Riccione e via Trentanove) ed un complesso di 81 appartamenti, molto articolato, costruito dall'ECA-OO.PP.RR. in via Fornarina. Nel PEEP S. Giorgio

sorse anche una scuola materna, inaugurata nel 1970 in via Riccione. Al di là di via Fornarina l'espansione proseguì con via Marri, cui si aggiunse poco dopo via Ballanti - Graziani (1972-1973), caratterizzata dalla presenza di molte villette. Fu tracciata via Ragazzini, con una piccola lottizzazione privata a villette. In via Marri furono completate alcune palazzine di alloggi popolari realizzati dal Comune.
Il Piano Regolatore si stava dimostrando ormai obsoleto ed inattuabile per le sue proposte esagerate ed in attesa di una sua riformulazione la giunta Lombardi si trovò a dover fornire delle risposte urgenti al problema abitativo.
Le prime crisi della società consumistica, come quella petrolifera del 1973 e quella delle grandi metropoli, iniziarono a porre a progettisti e politici delle pesanti domande sulle reali possibilità di continuare lo sviluppo economico all'infinito, e dopo la "sbornia di futuro"[6] degli anni Sessanta tornò ad imporsi il dialogo con il passato e la sua eredità (i centri storici).
Intanto a Faenza fu eletta nel 1975 un'amministrazione di sinistra, guidata da Veniero Lombardi, che istituì un ufficio apposito per la revisione del Piano Regolatore, con il coordinamento esterno dell'arch. Giuseppe Campos Venuti e dell'ing. Marcello Vittorini. L'opera fu molto complessa, anche alla luce di un radicale cambiamento del quadro legislativo nazionale e regionale. Fu inoltre compiuta un'accurata analisi del centro storico per definire in osservanza della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) le categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
Nel luglio 1977 fu adottato il piano per il PEEP Cappuccini, che prevedeva tipologie costruttive a condomini in linea e villette a schiera e poneva molta attenzione al rispetto di un elevato standard per servizi (30 mq/abitante). L'area scelta era quella della tardo ottocentesca fornace Minarelli, che nonostante le proposte per un suo riuso sociale fu demolita nell'estate del 1978. L'area occupata dalle cave d'argilla fu bonificata e divenne una grande fascia verde, e la costruzione delle case avvenne nei primi anni Ottanta. Il primo edificio ad essere realizzato fu il palazzo IACP (46 alloggi) in angolo fra via Corbari e via Portisano.
Nel 1979 fu approvato il Piano dei Servizi, che aveva lo scopo di dotare ogni quartiere della città dei servizi necessari per raggiungere lo standard di 30 mq. pro capite richiesto dalla Regione, individuando quali infrastrutture realizzare e le aree adatte. Questo Piano fu ideato come variante al PRG vigente, ed al suo

6 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p. 35

interno fu inserita la previsione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata nella zona dell'Orto Bertoni. Quel piccolo quartiere, costituito da condomini e palazzine, fu realizzato nei primi anni Ottanta.
Al 1977 risale la demolizione di una vecchia cantina vinicola risalente agli anni Trenta posta in via Volpaccino - Vittorio Veneto, e la costruzione sullo stesso sito del complesso condominiale "Le terrazze", opera dell'arch. Filippo Monti.
Nel 1977-1978 il Borgo si avvicinò ancora alla ferrovia, a seguito della costruzione della zona intorno alle vie Matteucci, Rava e Bellenghi, da poco tracciate (lottizzazione ZA.MO.SA.). La tipologia dei fabbricati è varia: dalle villette a schiera ai grandi condomini, passando per palazzine più piccole. Tra le ultime case e la ferrovia fu lasciata un'ampia area verde, per la realizzazione da progetto di impianti sportivi e di orti per anziani, secondo un progetto organico poi ridimensionato.
Ebbe intanto inizio una fase di lieve contrazione demografica, dopo il massimo raggiunto nel 1976. Il fabbisogno abitativo continuava però a dimostrarsi abbastanza elevato, visto il perdurare della tendenza ad un lento inurbamento da parte della popolazione del forese, nonostante cominciasse a diminuire l'emigrazione dai centri della collina.
Negli anni Settanta vi era stato un calo nella costruzione di alloggi, a fronte di un maggiore aumento dei nuclei familiari. L'Amministrazione dovette quindi cercare di far fronte agli squilibri del mercato tramite i piani PEEP. In attesa dell'approvazione di un nuovo PRG, fu perciò approvato un Programma Triennale di Attuazione (1979-1981, poi prorogato di due anni) per pianificare la realizzazione di quanto previsto da Piano dei Servizi e piani PEEP. Nel 1980 risultavano ultimati o in corso di realizzazione, da parte di Enti pubblici, ben 347 alloggi. La seconda metà degli anni Settanta segnò in effetti un periodo di intensa attività edilizia anche nel settore privato, dato che dalle complessive 516 licenze del 1975 si passò alle 1125 concessioni del 1979.
L'amministrazione di sinistra cadde nel 1981, a seguito delle scelte politiche del PSI a livello nazionale, e si formò una giunta di centrosinistra guidata dal socialista Giorgio Boscherini. Il nuovo Piano Regolatore, adottato nel 1980, entrò in vigore solo dal 1983.
Il Comune provvide al recupero di grandi edifici da tempo degradati. Ad esempio palazzo Tassinari (1986), parte di palazzo Borghesi (1984), via Borgodoro (1984), piazza S. Domenico (1985) e via Barbavara (1986). Alcuni di questi interventi facevano parte del Piano PEEP del Centro Storico, elaborato nel 1985.



Espansioni al 1980



Espansioni al 1990

Il PRG del 1980 prevedeva espansioni residenziali abbastanza limitate, in quanto la popolazione non cresceva più ai ritmi precedenti. I nuovi quartieri erano previsti nella zona verso le Bocche dei Canali e a lato dell'Orto Bertoni, ma si puntava pure al recupero delle numerose stanze vuote o sottoutilizzate nel centro storico. Molto più spazio fu assegnato alle zone produttive.
Il PRG vincolò inoltre molte aree, sparse in tutti i quartieri, da destinare alla creazione di scuole, verde, parcheggi ed attrezzature sociali, al fine di elevare gli standard di ogni settore della città.
Nel periodo 1980-1981 fu realizzata anche la lottizzazione CO.NE.RO. (via Dal Prato - via Murri) e parte di via Vittori, fra via Sali e la ferrovia. Nel 1980 furono tracciate via Corelli e via Campana e realizzato il parco Stacchini, e l'anno dopo via Caffarelli.
In Borgo, intorno al 1979-80 fu aperta via Pantoli, caratterizzata da una fila di villette a schiera che fronteggiano un complesso di appartamenti in linea.
La popolazione faentina era intanto lievemente calata, "attestandosi su 55.167 residenti secondo il Censimento del 1981"[7]. Nel 1982, in via Zauli-Naldi terminò la costruzione di due grandi condomini che si affacciano su un piazzale ad uso di parcheggio, ed una piccola area verde pubblica fra i due lotti.
La parte su via Medaglie d'Oro fu lottizzata a palazzine, mentre su via Laghi fu realizzato (1984) un edificio ad uso prevalentemente commerciale e direzionale con ampie terrazze digradanti. L'area interna fu invece sistemata a parco pubblico, al centro del quale sorse nel 1981 il Museo di Scienze Naturali (aperto però solo nel 1985). Poco più ad est lungo via Laghi, un complesso di tre grandi condomini riuniti intorno ad una corte centrale (terminati verso il 1983) prese il posto di alcuni vecchi capannoni artigianali abbandonati. La cancellazione del vecchio tessuto urbano di tipo produttivo, sorto negli anni Venti fra via Laghi e la ferrovia, dopo i danni bellici prese nuovo impulso negli anni Settanta e si completò nel 1998 con il complesso "la Fonte". In quest'area si trova la più alta concentrazione di grandi condomini in tutta Faenza.
Il PRG del 1980 prevedeva di concentrare l'espansione residenziale nella zona a monte del PEEP Cappuccini e dell'Orto Bertoni. Subito si pose mano alla progettazione del PEEP Canal Grande, con la collaborazione dell'arch. Leonardo Benevolo. Il piano fu adottato il 28 luglio 1983 e prevedeva un'area d'intervento

7 *Piano Strutturale Comunale Associato 2009*, Relazione illustrativa p. 46

di 109.299 mq., per 493 alloggi. Il quartiere fu realizzato sul prolungamento di via Corbari: un lato della strada fu occupato da palazzi in linea, quello opposto da villette a schiera inframmezzate da piccole aree verdi. Queste costruzioni furono realizzate gradualmente tra la fine degli anni Ottanta e la fine del decennio seguente. Era prevista inoltre la costruzione di una scuola elementare, di una materna, ed infine di un ristorante e di un centro commerciale nella curva della strada. La scuola materna fu effettivamente costruita nel 1984, mentre ristorante e centro commerciale furono eliminati da varianti successive.

Rapida fu invece la realizzazione del PEEP Orto Paganella di Sopra, con grandi case popolari allineate lungo l'unica strada (via Lacchini), molto verde lungo il Lamone ed uno studio accurato dell'arredo urbano. L'area d'intervento si estese per 50.313 mq., e furono realizzati 156 appartamenti a cura dello IACP e di tre grandi cooperative di costruzione. L'unico accesso è da via Firenze, in comune con la lottizzazione Orto Bertoni.

Una piccola lottizzazione a villette collegò fra loro la zona dell'Orto Bertoni e quella del PEEP di via Lacchini nel periodo 1983-85, ed altre ne sorsero entro il decennio in un nuovo ramo della stessa strada.

Per il 1987 si segnala la realizzazione del parco botanico del PEEP Cappuccini, sulla vasta area un tempo occupata dalle buche della fornace. Nella seconda metà del decennio, in via Canal Grande furono invece realizzate due piccole lottizzazioni a villette (via Billi e via Ciamei). Nel corso degli anni Ottanta, le superfici destinate a verde pubblico passarono da 380.000 mq. a 700.000 mq.

I mutamenti del quadro politico nazionale si fecero sentire anche a Faenza, dove nel 1993 la giunta Boscherini si dimise, e dopo alcuni mesi si venne alla nomina del nuovo Sindaco. Con l'elezione del Sindaco Enrico De Giovanni e di una giunta di centrosinistra su nuove basi politiche, la città ritrovò una guida più salda, anche in campo urbanistico.

Nel 1994 le cronache dei giornali ricordano l'inaugurazione della Fontana Monumentale e della restaurata Torre dell'Orologio, il nuovo acciottolato nella Molinella e restauri al Fontanone.

Cominciò anche lo studio per la redazione di un nuovo PRG, più elastico ed adeguato ai tempi, rispetto al precedente che aveva dimostrato diversi limiti nelle sue possibilità di effettiva realizzazione. Il Piano fu redatto da un apposito staff comunale sotto la direzione dell'arch. Ennio Nonni, e la consulenza esterna di esperti affermati come Leonardo Benevolo e Roberto D'Agostino. Sempre



Espansioni al 2000

nel 1996 il Consiglio Comunale adottò il nuovo PRG, approvato dalle autorità superiori nel 1998.
Il 30 aprile 1999 purtroppo venne a mancare, il Sindaco De Giovanni. Le sue funzioni furono assunte da Claudio Casadio, successivamente rieletto.
Fu elaborato un nuovo Piano del Commercio, che diede la possibilità di realizzare una grande area commerciale in via Emilia Ponente, sul luogo della dismessa fabbrica di ceramiche "La Faenza" che fu demolita l'anno dopo.
In quello stesso anno prese il via la lottizzazione "gli Orti", fra via Firenze e via Canal Grande, studiata in modo da garantire una certa uniformità estetica e di finiture tra le villette che vi furono poi costruite. In questo comparto, uno stradello centrale senza sbocco garantisce l'accesso carraio ai lotti, mentre un sentiero ciclopedonale (via Nonni) gira tutt'intorno.
A partire dal 1999 si registrò un incremento notevole dell'attività edilizia, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, e pure nel settore dei fabbricati produttivi. Le concessioni edilizie furono infatti 488 nel 1999, contro le 393 del 1998.
Il boom delle costruzioni a Faenza ha così ricevuto una grossa spinta, che è durata diversi anni e solo ultimamente sta iniziando a rallentare.
Nel contempo, furono demoliti i vecchi uffici della Nettezza Urbana in via Ponte Romano, ed al loro posto sorsero 27 alloggi popolari, terminati nel 2004.
Dal punto di vista demografico, all'intensa attività edilizia di fine decennio non corrispose subito un aumento di popolazione nel Comune, anzi gli abitanti si ridussero.
Il 2000 si aprì con l'inaugurazione del chiostro della Commenda e del Museo Diocesano, la fine dei restauri ai loggiati della Piazza ed il restauro della sala del Consiglio Comunale.
In questi ultimi anni si è registrato un notevole incremento dell'attività edilizia, favorita sia dalle opportunità offerte dal nuovo PRG, sia dallo spostamento in questo settore di ingenti capitali privati prima investiti in titoli di Stato, azioni e obbligazioni, che uno dopo l'altro hanno mostrato scarsa redditività o addirittura provocato gravi perdite ai risparmiatori a livello nazionale. E' comunque cresciuto realmente il fabbisogno abitativo, in quanto si è riscontrato un incremento della popolazione residente, dovuto all'aumento delle famiglie mononucleari (singles ed anziani) e all'immigrazione dall'estero.
Continua il periodo di notevole attività edilizia a Faenza. Nel 2000 prese il via l'urbanizzazione dell'area ex Orto Rossini, fra via Argnani e la Circonvallazione.
In quel periodo furono costruite anche alcune villette all'inizio di via Orto Bertoni,



Espansioni al 2010

insieme ad un ampio giardino pubblico che si estende sino a via Lacchini.
In luglio fu approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di via Ca' Quaranta. Pochi giorni dopo, fu adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area S. Rocco". Il progetto, da attuare nei prossimi anni, prevede che le spese di acquisto dei terreni e di urbanizzazione siano a carico del Comune, che poi distribuirà i lotti a prezzi calmierati. Caratteristica peculiare del progetto urbanistico è il disegno di un sinuoso ovale, sul cui perimetro sorgeranno edifici uniti fra loro, di varia forma.
Nel 2002 furono approvati i due Piani Particolareggiati "Fornarina di Sotto" e "Fornarina di Sopra", riguardanti aree poste vicino al Centro Commerciale "il Borgo". Il primo intervento riguarda un'area di 80.000 mq. circa per una previsione di 140-150 alloggi, attualmente in costruzione, affacciati su via Bernardi con accesso da via Fornarina, più un'ampia area verde con un campo da calcio (2006). Il secondo intervento si estenderà su circa 65.000 mq., per 110-120 appartamenti.
Nel 2004 è stata tracciata via Ca' Quaranta (poco dopo ridedicata alla memoria di Giovanni Paolo II), con immissione da via Ravegnana mediante una rotonda e sbocco su via Granarolo, mediante altra rotatoria. Nel 2004 ha preso il via un altro grande intervento di urbanizzazione nell'area fra via Testi e la ferrovia, suddiviso in più aree d'intervento. Sul proseguimento di via Cova è stata tracciata via Corbara, ai cui lati sono in corso di costruzione 200 alloggi. Tra il Parco Azzurro e la ferrovia (area Parco Verde) si stanno realizzando invece altri alloggi, come tra via Cesarolo e via Bellenghi.
Il previsto aumento di traffico, dovuto ai nuovi insediamenti, ha comportato l'esigenza di ridisegnare totalmente il ristrettissimo sbocco di via Testi presso il ponte Nuovo realizzando una grande rotatoria.
In quell'anno sono stati rilasciati permessi edilizi per la realizzazione di ben 675 alloggi, contro i 613 del 2003 e i 340 del 2000. Aumentano i nuclei famigliari composti da una sola persona (anziani e singles), ma anche i prezzi delle case, e la superficie media dei nuovi alloggi si è di conseguenza ridotta da 85 mq. nel 2001 a 62 mq. nel 2004.
Nel 2005, la popolazione faentina ha raggiunto intanto i 55.143 abitanti; è però diminuita l'attività edilizia, con 554 appartamenti realizzati.
Anche nei primi anni Duemila è continuata l'opera di recupero delle aree produttive dismesse inglobate nel centro abitato, e puntualmente individuate nel PRG

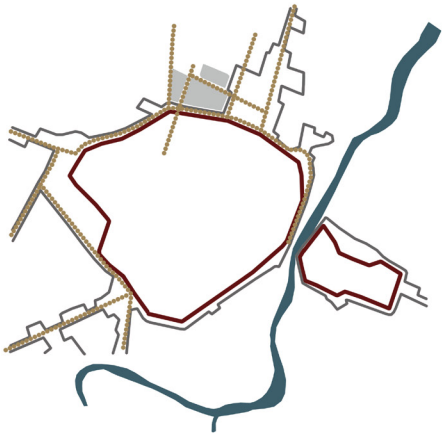
vigente. Si segnalano al proposito: l'area ex Liverani in Borgo, presso l'argine del Lamone, dove sono stati recuperati i vecchi capannoni produttivi e si sono aggiunti due edifici residenziali detti "la casa sul fiume" (2000-2002); il palazzo in via Borgotto sulla residua area dell'ex fabbrica del ghiaccio (2003-2005); quello in viale delle Ceramiche angolo via Lama (2004-2006); ma soprattutto il recupero dell'area ex-OMSA, comprendente una galleria commerciale e direzionale, tre condomini ed una nuova strada con case singole.

E' in corso il recupero ad uso residenziale dell'area ex APIDA in via Filanda Vecchia (4 condomini) e la costruzione di un fabbricato condominiale in via Mameli angolo via della Paganella, sul posto di un vecchio capannone abbandonato. In viale Marconi, dopo l'abbattimento di alcune serre è ora in costruzione il Centro Commerciale e Direzionale "Marconi". Anche l'area dell'ex distilleria Neri è stata riconvertita in un quartiere con funzioni miste e un'area per il commercio.

Le demolizioni di vecchi capannoni dismessi e la successiva riconversione, si sono susseguite a ritmo serrato in molte parti della città.



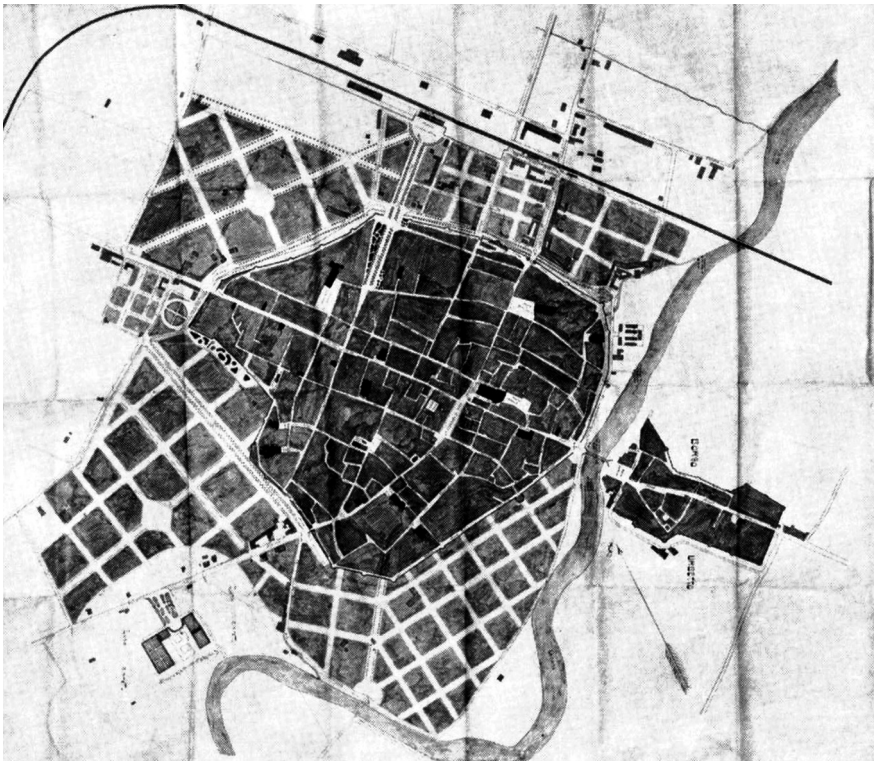
1890 Piano Regolatore della città e Piano di ampliamento esterno
(G. Tramontani)



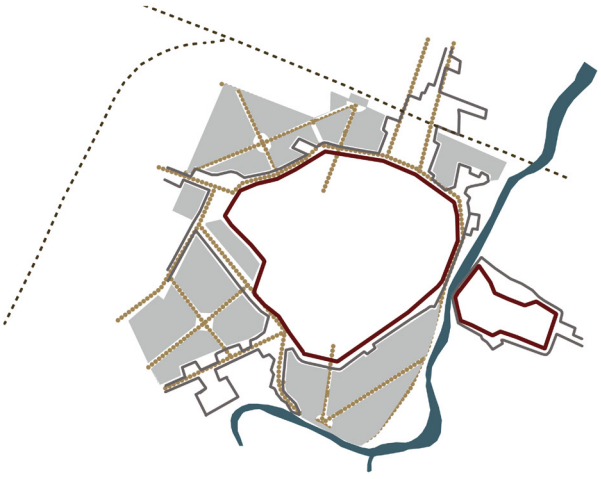
schema del PRG 1890

2.3. I Piani Regolatori della città

L'inaugurazione della stazione ferroviaria nel 1861 e la creazione della nuova linea Firenze-Faenza furono determinanti per gli sviluppi urbanistici della città.
I lavori per la nuova linea richiedevano una sistemazione della viabilità, si prese così in considerazione l'opportunità di redigere un piano regolatore della città che prevedesse un accesso funzionale alla nuova stazione, che indicasse le aree di espansione urbana e la nuova viabilità in previsione di uno sviluppo dell'edilizia privata verso la ferrovia e provvedesse alla sistemazione di quelle opere pubbliche di cui si sentiva la necessità di l'ampliamento o anche di nuova creazione. Il via al Piano Regolatore della città e Piano di Ampliamento esterno fu dato dall'amministrazione Betti e fu elaborato dall'ingegnere comunale Giuseppe Tramontani.
La relazione del Piano che fece Tramontani fu piuttosto elaborata, con analisi statistiche sulle condizioni demografiche, sulla densità della popolazione nelle varie zone, sulle condizioni idrografiche e metereologiche, sullo stato della viabilità, del verde pubblico e privato, sui servizi pubblici, e fa riferimento ai Piani regolatori di Firenze, Bologna e Torino presi come termine di confronto.
Le caratteristiche principali del piano furono la creazione di un nuovo asse decentrato per l'accesso alla nuova stazione, la revisione di una lottizzazione ortogonale a larghe maglie fra il nuovo viale e quello d'accesso alla vecchia stazione; il tracciamento, di alcune strade a ovest del nuovo viale fino ad arrivare all'altezza della Piazza d'Armi a fianco della quale il Foro boario veniva ammodernato ed ampliato; infine veniva sviluppata e regolarizzata la circonvallazione esterna alle mura da Porta Ponte a Porta Imolese per tutto l'arco a valle della città.
Con la costruzione della nuova stazione il Comune di Faenza provvide alla costruzione di un nuovo viale d'accesso attraverso il taglio delle mura e il raddrizzamento della via del Filatoio (attuale viale Baccarini).
Il Piano fu approvato dalla maggioranza in Consiglio comunale alla fine del 1890 e fu inoltrato alla Prefettura per l'approvazione di legge nel gennaio 1891.
Il successivo piano, il Piano Regolatore di Risanamento e di Ampliamento esterno promosso dal sindaco Gallo Marcucci rappresentò il primo vero tentativo di dare ordine alla crescita incontrollata della città.
Il progetto, sempre a cura dell'ing. Giuseppe Tramontani, rappresentava una serie di interventi da realizzarsi nell'arco di quarant'anni, un fuori scala che pre-

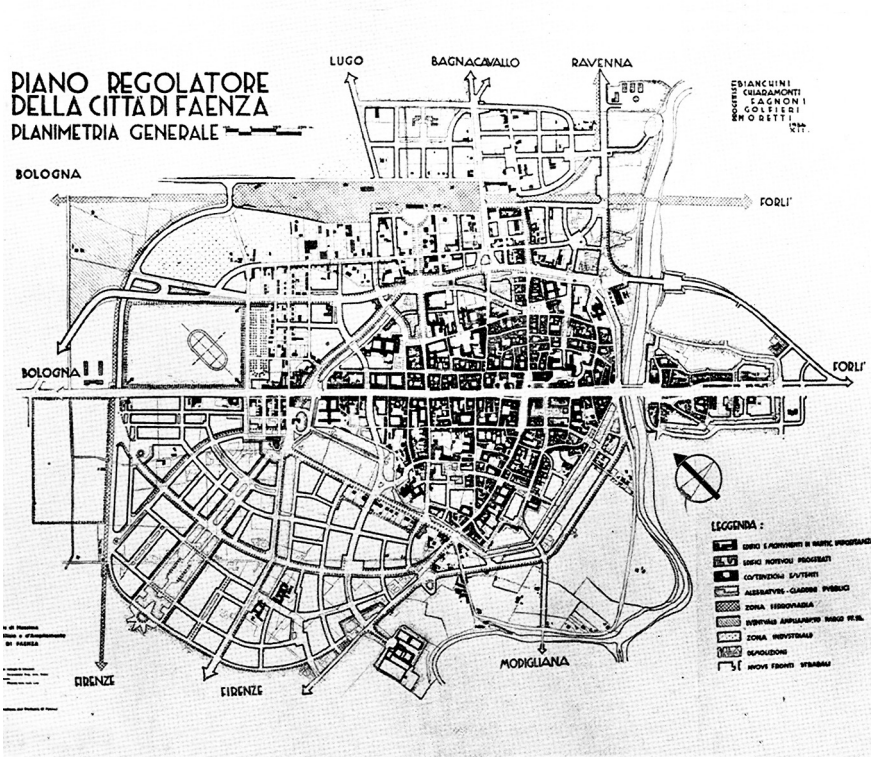


1912 Piano Regolatore Edilizio di Risanamento e di Ampliamento della città
(G. Tramontani)



schema del PRG 1912

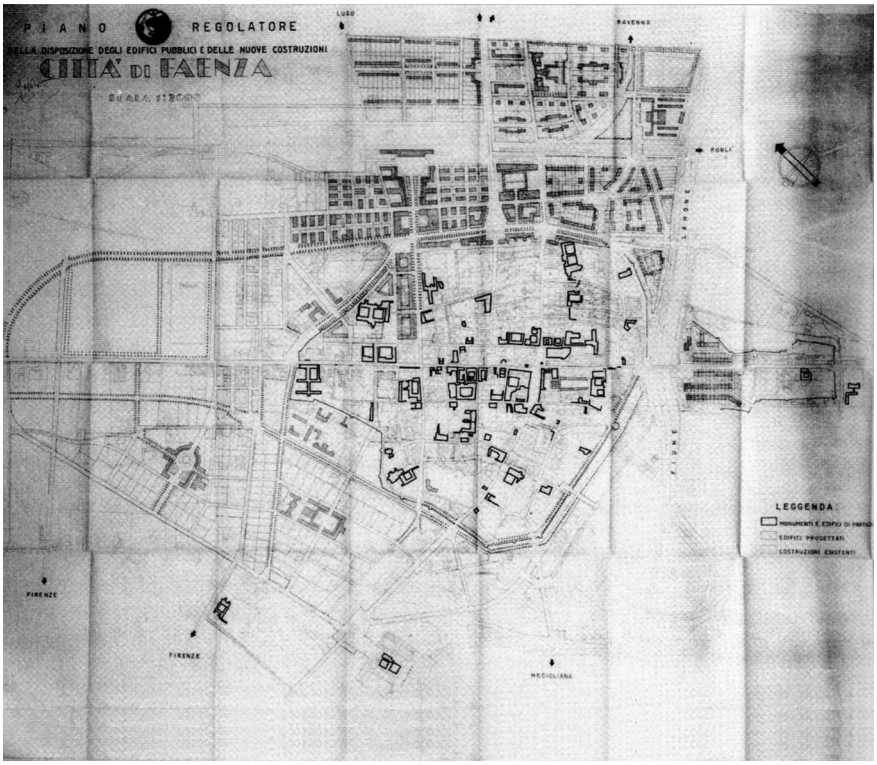
vedeva un'ampia espansione a scacchiera edificata tutto intorno alle mura, una serie di tagli, allargamenti e raddrizzamenti alla scopo di concludere le vie principali con prospettive significative.
Il Piano del 1912 non venne mai approvato definitivamente per il sopraggiungere degli eventi bellici.
Dal 1930 Faenza ebbe un risveglio urbanistico in modo particolare con l'amministrazione del podestà Montuschi, il quale constatato il disordinato accrescersi dell'edilizia privata in zone periferiche sprovviste di servizi pubblici, volle che Faenza fosse dotata di un moderno Piano Regolatore e ne bandì il concorso.
Sul finire del 1931 una commissione nominata dal podestà esaminò i progetti presentati e giudicò vincitore il gruppo dell'ing. Enrico Bianchini e degli architetti Raffaello Fagnoni e Brunetto Chiaramonti di Firenze; secondi furono gli architetti Ennio Golfieri di Faenza e Luigi Moretti di Roma. I primi due gruppi in accordo tra loro dovevano preparare un progetto per la stesura del piano definitivo.
In attesa di questo progetto definitivo furono portati avanti i lavori di sistemazione della circonvallazione a valle della città, i lavori di copertura del Canal Naviglio con la costruzione su di esso delle rampe del sovrappasso sulla ferrovia Bologna-Ancona. Il 28 ottobre del 1933 si inauguravano il Cavalcavia sul passaggio ferroviario e il viale IV Novembre, facente parte della circonvallazione ultimata nel tratto tra il viale della Stazione e Porta Ravegnana.
Il nuovo progetto presentato dai due gruppi uniti, ricalcava fedelmente quello del gruppo vincitore trascurando, invece, le proposte di Golfieri e Moretti; affrontava in sostanza solo tre argomenti: l'ampliamento residenziale verso monte, la nuova circonvallazione a valle e numerose sistemazioni attorno alla piazza che prevedevano sventramenti per la creazione di viali e piazze.
Il Piano forniva un tentativo di zonizzazione, dove le principali arterie viarie ritagliavano i diversi quartieri: un quartiere "popolare", uno "operaio", uno "borghese" e uno "signorile", zone industriali, artigianali e commerciali.
Nel 1934 una commissione locale approvò il progetto del Piano Regolatore e diede istruzione per la redazione degli elaborati definitivi che dovevano comprendere anche uno Schema di Regolamento Edilizio. Tutti gli elaborati furono consegnati nello stesso anno, nel quale scadeva l'amministrazione Montuschi.
Dopo qualche mese divenne podestà Vincenzo Berti al quale Faenza deve lo sventramento dell'area dietro il Palazzo del Podestà per la creazione della grande piazza del mercato (anni 1938-1939) e la costruzione del Palazzo degli Uffici



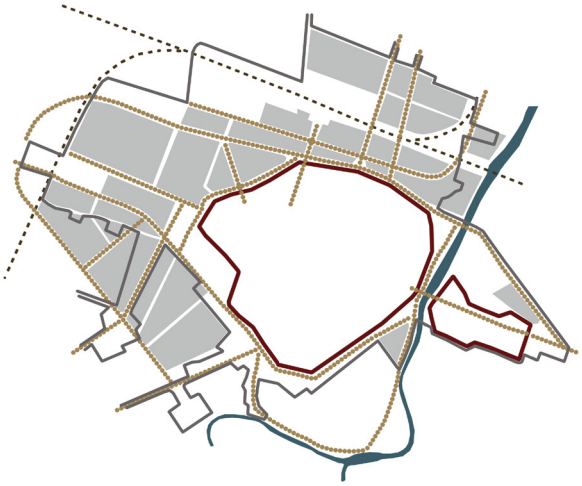
1934 Proposta definitiva per il Piano Regolatore della città a seguito del Concorso Nazionale del 1931
(E. Bianchini, B. Chiaramonti, R. Fagnoni, E. Golfieri, L. Moretti)



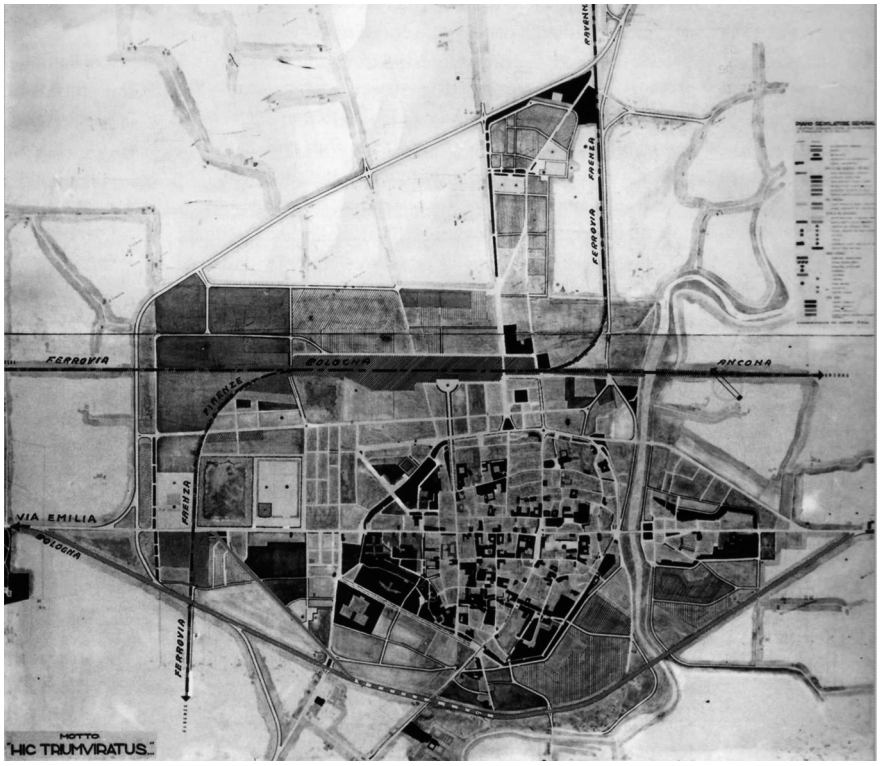
schema del PRG 1934



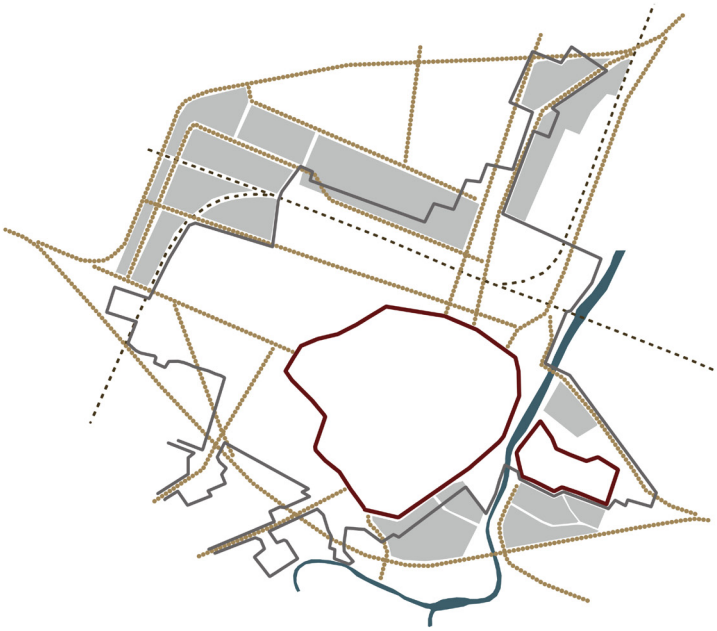
1947 Piano di Ricostruzione della città
(D. Sandri, V. Fasolo, M. Pinchera)



schema del Piano di Ricostruzione 1947

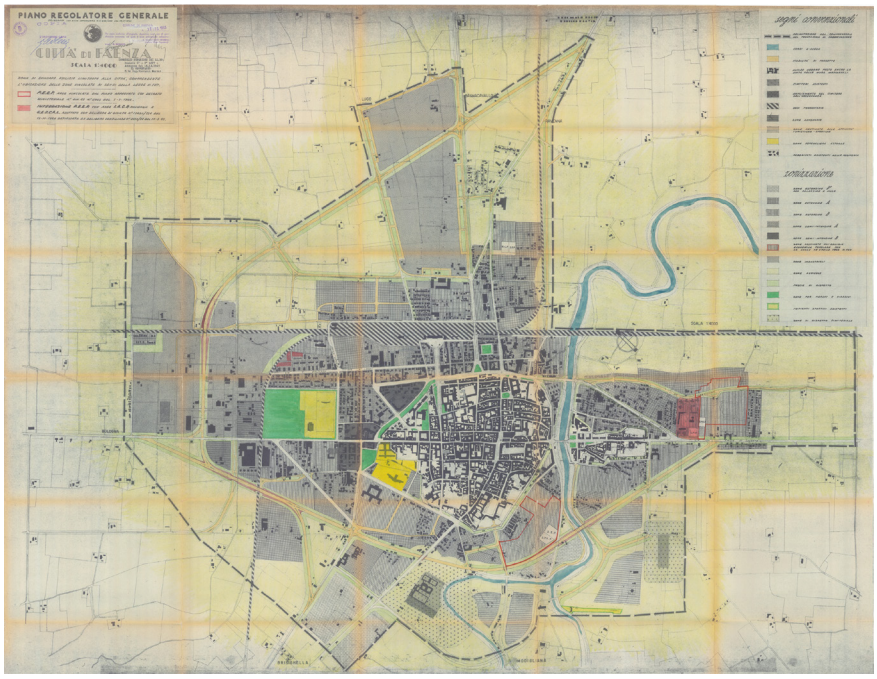


1959 Progetto vincente al concorso nazionale per il Piano Regolatore della città
(E. Golfieri, P. Sinigaglia, G. Gaibari)

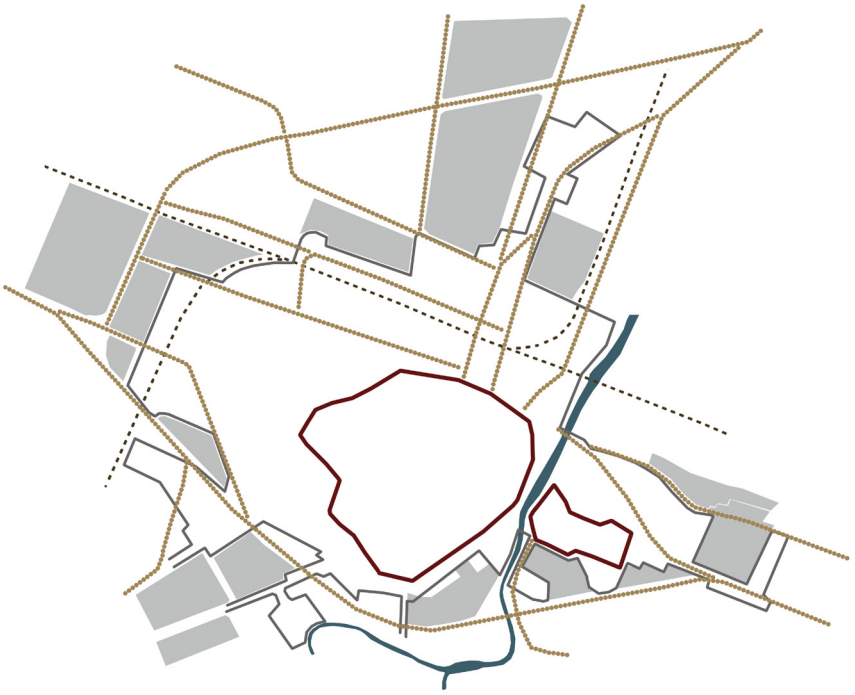


schema del PRG 1958

governativi (1939-1941).
L'amministrazione Berti accantonò in generale le predisposizioni del Piano Regolatore, mai approvato, eccetto il prolungamento del viale IV novembre verso il fiume e la creazione di un nuovo ponte che permise il ricongiungimento alla via Emilia.
Poi i furono i bombardamenti della seconda guerra mondiale negli anni 1943-1944 da cui Faenza uscì distrutta praticamente per i tre quarti.
Nel 1945 fu pubblicato il decreto legge sui Piani di Ricostruzione e da Roma arrivarono a Faenza gli architetti Vincenzo Fasolo e Domenico Sandri che, in collaborazione con l'ing. Mario Pinchera, prepararono un progetto, il quale tendeva a revisionare tutta la città sconfinando nelle caratteristiche di un vero Piano Regolatore di ampliamento. Il progetto per la ricostruzione prevedeva ampliamenti fuori misura e dopo rinvii, polemiche e modifiche parziali, il Piano di Ricostruzione, inoltrato dall'amministrazione Morini venne poi stralciato nel superfluo dalla successiva amministrazione Baldi che limitò gli interventi alle zone più colpite dalla guerra.
Il Piano venne approvato solo dopo dodici anni, nel 1957 fortemente ridimensionato nelle sue proposte e quando ormai gran parte della ricostruzione era avvenuta al di fuori di un riferimento urbanistico.
Dalle direttive del Piano di Ricostruzione la zona attorno al nuovo ponte del Borgo Durbecco fu ricostruita da zero, poiché venne spostato più a valle il nuovo ponte, in sostituzione al vecchio in ferro, e allineato a corso Saffi.
Nella periferia invece sorsero in maniera caotica casupole, palazzoni ed edifici industriali di iniziativa privata poiché non vi furono indirizzi da parte dell'amministrazione comunale.
Nel 1956 il Ministero dei lavori pubblici includeva nell'elenco delle città obbligate a redigere il Piano Regolatore anche Faenza.
Nel settembre 1958 veniva bandito un concorso nazionale, i temi da affrontare erano: dare un assetto al sistema della viabilità per alleggerire il traffico con la creazione di una circonvallazione a monte, reperire un'area per l'edilizia popolare e il risanamento di alcune vie del centro storico. Al concorso parteciparono undici gruppi i quali consegnarono gli elaborati nel febbraio del 1959. La commissione designò al primo posto il progetto del gruppo composto dall'arch. Ennio Golfieri di Faenza e dagli ingegneri Giovanni Gaibari e Piero Sinigaglia di Bologna. Tra le loro proposte, molte interessavano la viabilità e i collegamenti



1963 Piano Regolatore Generale
(elaborazione dell'ufficio tecnico sul progetto E. Golfieri, P. Sinigaglia, G. Gaibari)



schema del PRG 1963

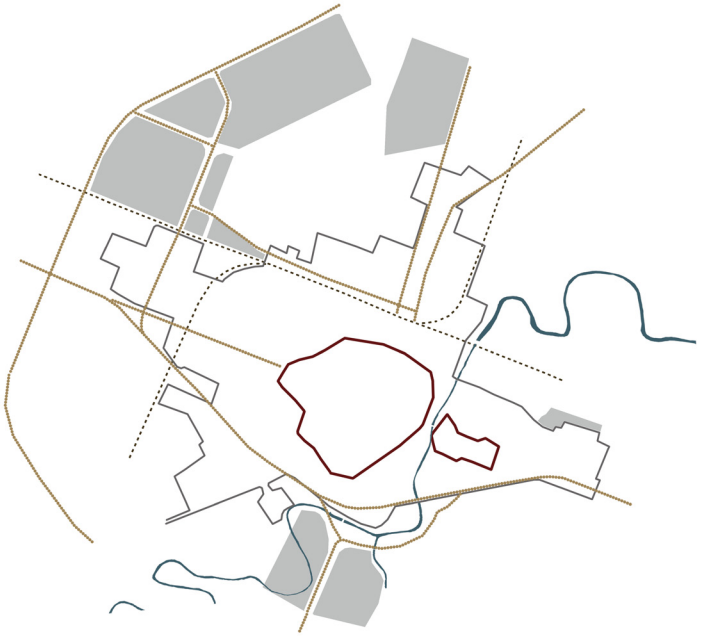
tra il centro storico e il resto della città, inoltre prevedevano una zona direzionale destinata a servizi nei pressi della via Montini.
Il bando di concorso era vincolante per molte soluzioni di viabilità ed opere pubbliche in corso di esecuzione, per cui, data anche la caotica situazione in cui si presentava lo sviluppo della città, "non era permesso ai concorrenti di progettare soluzioni ideali, ma solo studiare il compromesso migliore tra una soluzione di fatto e le buone regole urbanistiche"[1].
Bandito il concorso nel 1958, giudicato alla fine del 1959, approvata la graduatoria e la decisione di incarico per la stesura del piano definitivo nel 1960, si arrivò all'elaborazione conclusiva del Piano solo nel 1963, mentre la città si era gia sviluppata in maniera autonoma. Il Piano comprendeva un "Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare" in base alla Legge 167/1962 che prevedeva interventi organici nelle aree tra via Lapi e via Renaccio ed in zona San Giorgio.
Il PRG del 1963 fu sottoposto a integrazioni fino al 1968, ma non fu mai ufficialmente approvato perché nel frattempo divenne incompatibile con le modifiche apportate alla Legge Urbanistica ("Legge Ponte" 765/1967 e D.M. sugli standard urbanistici del1968).
Per il nuovo Piano Regolatore del 1970 furono incaricati gli urbanisti ing. Giovanni Gaibari e arch. Corrado Marocci. Si concentrava in prevalenza sullo sviluppo delle aree esterne al centro storico. Impostato sulla base delle favorevoli spinte economiche degli anni Settanta, prevedeva enormi espansioni residenziali e industriali e consistenti infrastrutture viarie. Le zone industriali e residenziali erano concepite come poli autonomi distanti dal centro urbano, in particolare il piano prevedeva la nascita di un grosso "satellite residenziale-direzionale"[2] a Sarna nella zona pedecollinare del comune.
Un esempio dell'eccessivo ottimismo di queste previsioni era dato dal dimensionamento residenziale: per una popolazione di 54.000 abitanti tendente a stabilizzarsi, veniva prevista la realizzazione di oltre 20.000 stanze. Queste previsioni non furono in effetti mai rispettate, infatti il Piano, ideato dall'ing. Gaibari e dagli architetti Corrado Marocci e Franco Pagliettini, approvato dalla Regione con ampi stralci nel 1974, venne messo in discussione nelle sue scelte fondamentali a distanza di pochi anni. Si avviò infatti un periodo di riflessione sui Piani

1 Ennio Golfieri, *Un secolo di attività urbanistica a Faenza*, in Ingegneri, architetti costruttori, n. 10, Bologna ottobre 1961, p.10.

2 Giuseppe Campos Venuti, Marcello Venturini, *Piano regolatore generale di Faenza*, s.l. 1980.



1970 Piano Regolatore Generale
(G. Gaibari, C. Marocci, F. Pagliettini)

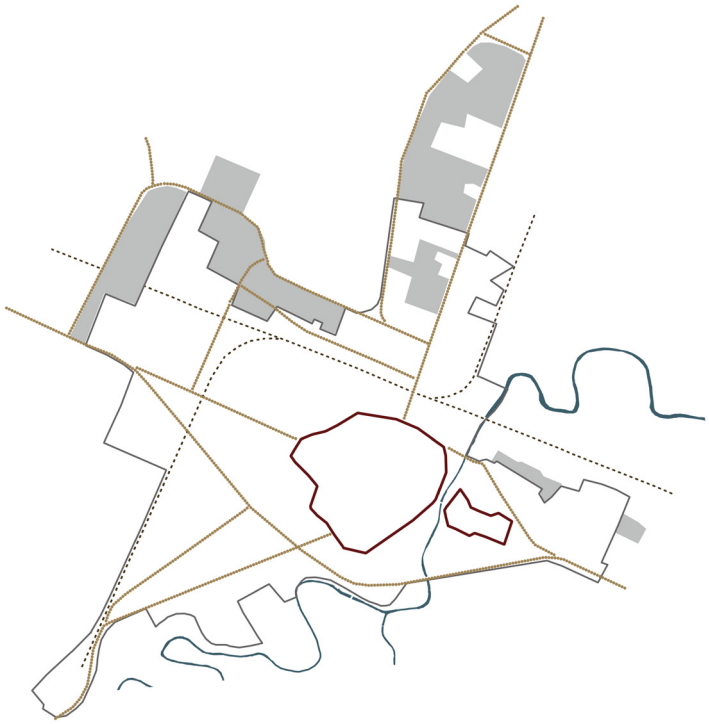


schema del PRG 1970

regolatori adottati subito dopo la guerra che mostravano caratteristiche comuni come l'accentramento della popolazione nelle città, l'enfatizzazione delle grandi strutture, il sovradimensionamento delle aree destinate a residenza e ad attività produttive e la totale assenza di una disciplina di tutela dei beni storici-artistici, paesistici e ambientali.
Nel 1976 venne istituito un apposito ufficio di Piano coordinato dai professori Giuseppe Campos Venuti e Marcello Vittorini per la revisione della disciplina territoriale, compiendo così, il primo passo verso l'approvazione del nuovo piano regolatore nel gennaio 1983, avvenuta a distanza di sette anni.
Fu un'esperienza complessa poiché concise con un periodo di continue modifiche alla legislazione urbanistica nazionale e regionale quali ad esempio, la Legge 28 gennaio 1977, n.10 (Bucalossi), Legge 392/1978 (Equo Canone), Legge 457/1978 (Piano Decennale), Legge 25 marzo 1982, n.94 (Nicolazzi) e inoltre le leggi regionali urbanistiche n.47 del dicembre 1978 e n. 23 del marzo 1980.
A questo si deve aggiungere che l'inversione di tendenza delle spinte economiche maturata dall'inizio degli anni '80 condizionò alcune scelte urbanistiche, infatti le leggi approvate sulla base delle spinte riformatrici degli anni '70 (Legge Bucalossi, Equo Canone e il Piano Decennale), furono messe in crisi da altre leggi di stampo opposto (Legge Nicolazzi).
Nel Piano redatto con la consulenza dell'arch. Giuseppe Campos Venuti di Bologna e dall'ing. Marcello Vittorini di Roma, si decise di intervenire mediante due operazioni distinte: la prima, più urgente, riguardava l'individuazione di aree necessarie per l'edilizia economica e popolare e quelle da vincolare ai servizi pubblici; la seconda prevedeva l'elaborazione programmatica del nuovo PRG
In attesa dell'approvazione del nuovo PRG fu approvato un Programma Triennale di Attuazione (1979-1981, poi prorogato per due anni) per pianificare la realizzazione di un Piano dei Servizi e dei piani PEEP.
Le aree prescelte per la nuova edilizia popolare furono quelle poste ai margini del quartiere Capuccini. Il PEEP Canal Grande, per cui venne richiesta la collaborazione dell'arch. Leonardo Benevolo, prevedeva la realizzazione a breve termine di 1500 stanze e 4,5 ettari di spazi pubblici con una dotazione di 30 mq/ab. La Legge Regionale del 1979 stabiliva, attraverso un Piano dei Servizi, di assicurare uno standard minimo di 30 mq/ab in ogni quartiere come motivo qualificante per la città.
Fu inoltre compiuta un'accurata analisi del centro storico per definire in osservan-



1980 Piano Regolatore Generale
(Ufficio tecnico comunale con consulenza di G. Campos Venuti, M. Vittorini)

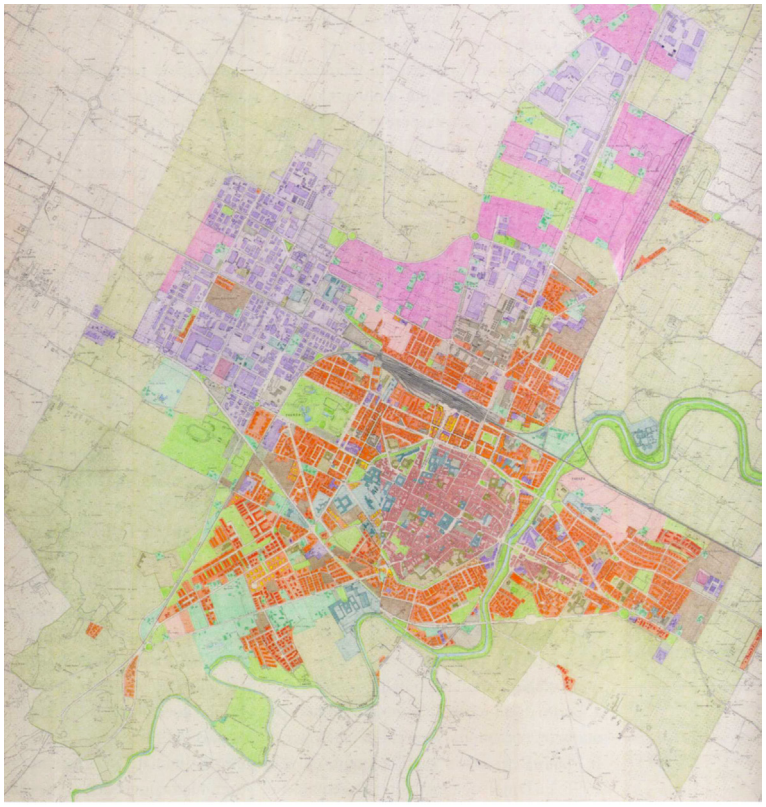


schema del PRG 1980

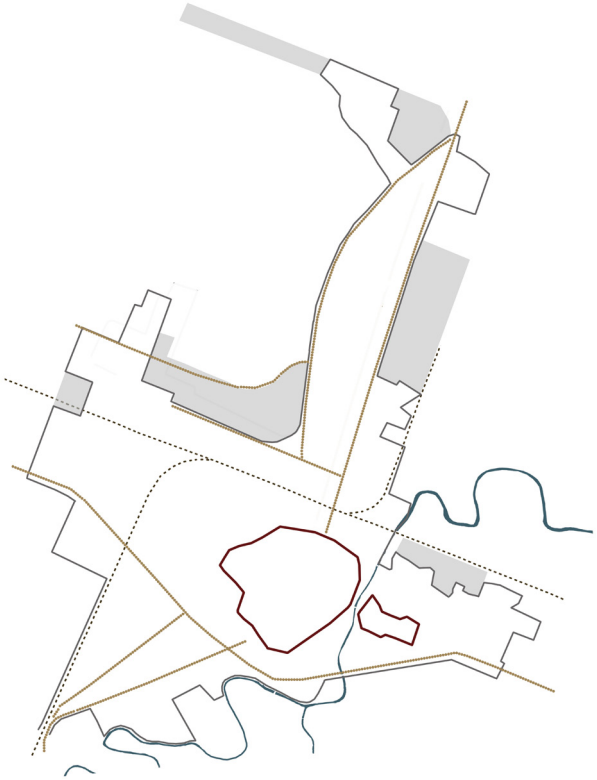
za della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) le categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
Il Piano regolatore adottato nel 1980 entrò in vigore nel 1983.
Nel 1988 il Consiglio Comunale deliberò di affidare l'incarico di consulenza per la variante al nuovo piano Leonardo Benevolo coordinato dall'ing. Raul Cenni e dall'arch. Roberto D'Agostino. Negli anni che andarono dal 1988 al 1993 però il tentativo di revisione fallì a causa di divergenze politiche e di un'ipotesi di progetto distante dalle aspettative.
Nel 1994 l'amministrazione presieduta dal sindaco De Giovanni sentì di proporre tra i suoi scopi, fin dalla campagna elettorale, l'istituzione di un nuovo Piano Regolatore. Non si trattava di aggiornare quello che oramai stava andando in scadenza, ma occorreva dotare la città di uno strumento completamente nuovo. Di fronte ai nuovi obiettivi il PRG del 1980 con la sua rigida normativa e zoning, non rispondeva più alle esigenze.
La costruzione del nuovo Piano si orientava sul documento programmatico di legislatura della nuova amministrazione: cercava di andare oltre i parametri quantitativi della precedente strumentazione e puntava ad uno sviluppo sostenibile mediante una politica di difesa e valorizzazione ambientale, una scelta basata sulla qualità e non sulla quantità. Perseguendo la politica di tutela e di recupero del centro storico, si attivava per la riqualificazione delle periferie puntando a una ricucitura del territorio piuttosto che ad una sua espansione; infine venne individuata nel sistema verde un punto di forza per dare qualità alla città.
Venne introdotto un nuovo concetto di rapporto tra pubblico e privato, gli operatori privati vennero chiamati a partecipare alla costruzione dei servizi pubblici, attraverso la possibilità di edificare piccole quote di residenza, compensative rispetto ai sistemi espropriativi.
"*Il punto di forza è il progetto; il progetto che viene sintetizzato in schede esplicative individuando le possibili variazioni in corso di gestione … Il Piano, invece, al di fuori di ogni limite temporale offre solo un percorso per la trasformazione qualitativa degli spazi*"[3].
Il Piano Regolatore su progetto dell'arch. Ennio Nonni e di un gruppo di tecnici dell'amministrazione comunale, venne adottato dal Consiglio Comunale nel settembre del 1996.

---

3 Vittorio Maggi, Ennio Nonni, ***Faenza, 100 anni di edilizia: un Novecento da ricordare, seconda parte 1951-2010,*** Tipografia editrice faentina, Faenza 2011, p.373.

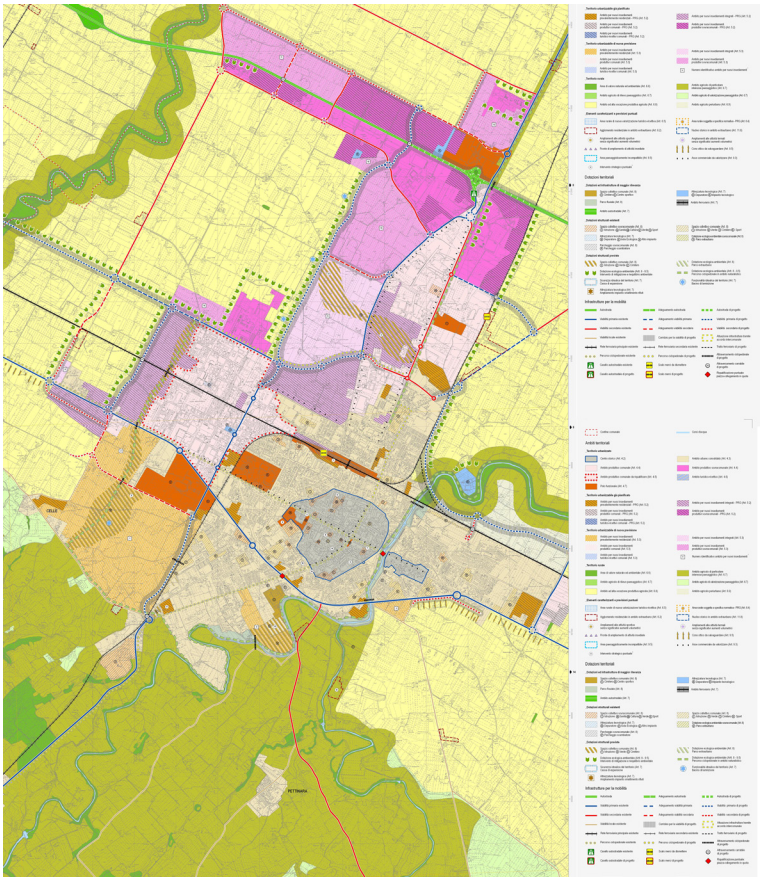


1996 Piano Regolatore Generale
(E. Nonni, Ufficio tecnico comunale)

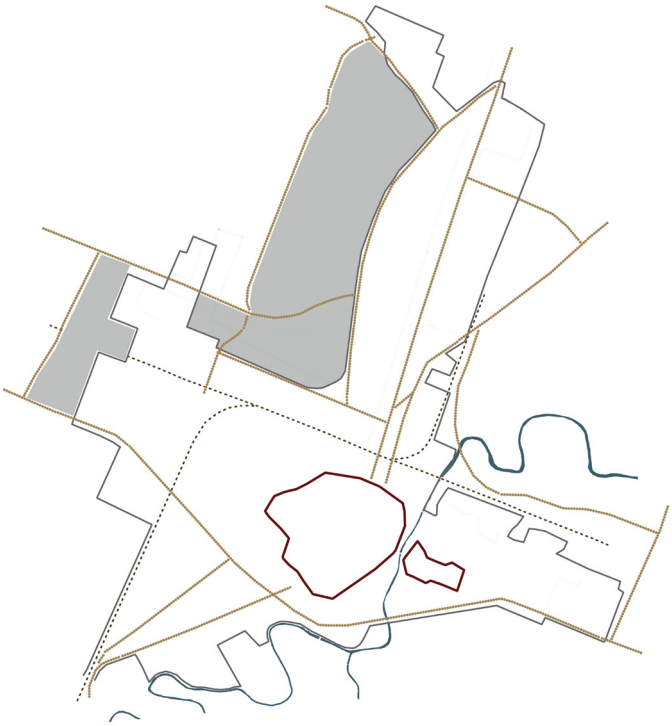


schema del PRG 1996

Questo PRG, nonostante l'assenza di una cornice normativa a cui riferirsi, introdusse alcuni grandi temi che verranno poi ripresi dalla legislazione superiore solo qualche tempo dopo.
La nuova disciplina urbanistica dettata dalla Legge Regionale 20/2000 prevede la sostituzione del tradizionale Piano Regolatore Generale (PRG) e del Regolamento Edilizio con un innovato assetto normativo che per aver piena attuazione necessita della compresenza di tre diversi strumenti: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) e il Piano Operativo Comunale (POC).
I comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo scelsero di rispondere a questa esigenza di progettazione urbanistica procedendo all'elaborazione del PSC in forma associata. Nell'aprile 2004 i consigli comunali dei sei comuni approvarono un documento di indirizzi politici e operativi per la formazione del Piano Strutturale Comunale Associato, un piano che raccoglie le direzioni di sviluppo di questi centri abitati, le strategie sui servizi pubblici e le trasformazioni del territorio per un periodo pluridecennale. Il piano strutturale è un progetto partecipato , ottenuto tramite una fase di concertazione tra i vari enti e amministratori, nonché delle associazioni economiche e sociali per individuare le soluzioni nel modo più condiviso possibile. Obiettivo del piano è quello di adottare strategie urbanistiche ed edilizie sostenibili per ogni scala di intervento, dal Piano al singolo progetto, dalla città costruita ai nuovi quartieri. Parola d'ordine che regola i progetti è la "qualità".
Nel 2009 il Piano fu adottato dai Comuni interessati ed è entrato ufficialmente in vigore il 31 marzo 2010.



2009 Piano Strutturale Comunale Associato
(E. Nonni, Ufficio tecnico comunale)



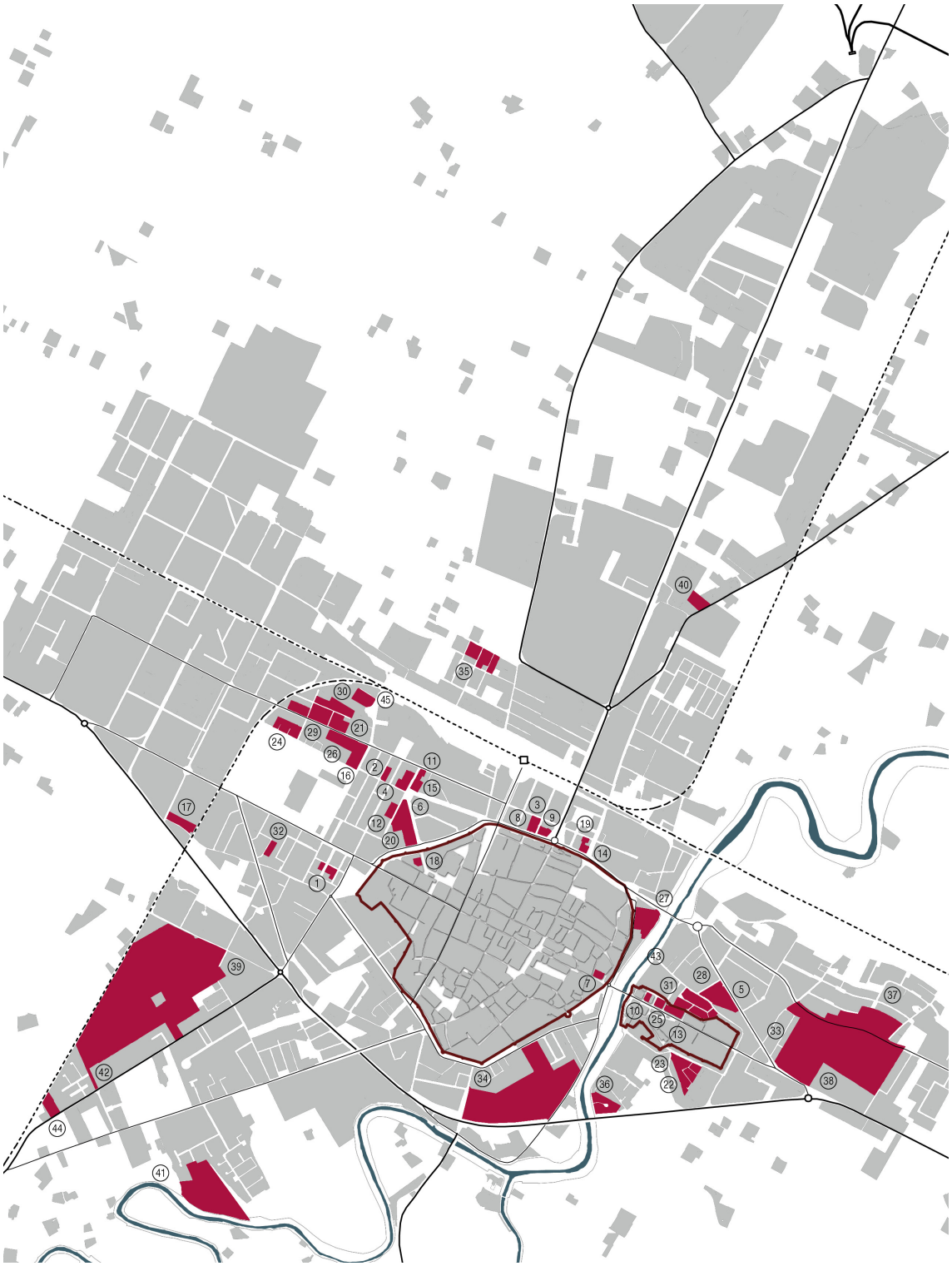
schema del PSC 2009

3. GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3.1. Schedatura degli interventi

Il lavoro di ricerca sull'edilizia residenziale pubblica nella città di Faenza ha condotto all'elaborazione di un elenco di interventi e successivamente ad un archivio di schede raccolte in un fascicolo allegato al volume, rappresentative degli interventi in materia a partire dall'inizio del secolo fino all'inizio degli anni Duemila. Le architetture prese in considerazione sono singoli manufatti di natura pubblica ma anche complessi residenziali che sono stati oggetto di progetto urbanistico unitario.
L'intento è, ripercorrendo cronologicamente tutti gli interventi, di riscontrare i diversi approcci pubblici al tema della residenza, dall'accezione urbanistica a quella architettonica. Si può spesso cogliere come certi interventi siano esemplificativi di una politica abitativa e di un periodo storico.
Contestualizzare il progetto di architettura rispetto a un particolare momento storico dell'attività edilizia permette inoltre di leggerne anche i diversi disegni lasciati sul territorio.
L'elenco degli interventi riporta una foto esemplificativa, la localizzazione e l'anno di realizzazione di ciascuno. Ad ogni intervento è associato un numero a cui corrisponde la propria scheda descrittiva.
L'elenco riportato ubica inoltre ciascun manufatto o complesso residenziale su una carta di Faenza, da cui si coglie la posizione rispetto al centro storico.
I primi progetti pubblici sono localizzati in aree inizialmente periferiche al centro della città, spesso nei pressi di industrie o locali artigianali (ora spariti), ma che poi con l'espandersi della stessa sono stati inglobati, mentre il "confine" della periferia si è allontanato. Nella zona a nord vicino alla ferrovia e appena fuori le mura del Borgo si concentrano gli interventi della Ricostruzione e del periodo successivo. Inoltre a prima vista si colgono le grandi localizzazioni dei PEEP degli anni Ottanta e Novanta che si attestano lungo le zone di espansione della città, verso Firenze e verso Forlì.
Le schede, riportate nel fascicolo allegato, sono rappresentative di ogni intervento considerato. Sono ordinate numericamente in successione cronologica. In ogni scheda vengono fornite informazioni generali dell'intervento, come ubicazione, anno di realizzazione e tipo di fabbricato, e informazioni riguardanti

espressamente le politiche abitative del periodo di attuazione dell'intervento, come l'inquadramento del tipo di intervento - Legge di costruzione e i soggetti promotori. Inoltre vengono inserite anche dettagli riguardanti il numero degli alloggi costruiti nell'intervento e l'attuale gestione, se ancora di proprietà pubblica o se riscattati.
Nel paragrafo successivo, queste informazioni, verranno poi messe in relazione su una carta del territorio e tradotte in uno schema sulle stagioni dell'intervento pubblico e sui protagonisti.
La catalogazione degli interventi viene inoltre suddivisa in fasi che richiamano periodi caratterizzati da peculiari politiche abitative:
la prima fase parte dal 1900 ed è caratterizzata dalla nascita dei primi enti preposti alla gestione degli interventi di natura residenziale pubblica (gli IACP);
la seconda tratta del periodo di attività degli IACP (1937-1945);
poi la Ricostruzione e il Piano INA Casa (1945-1963);
la quarta fase nasce con la legge 167/1962 e l'introduzione dei PEEP e la gestione GESCAL (1962-1978);
la quinta copre il periodo del Piano Decennale sulla casa (1978-1992);
l'ultima raccoglie i nuovi interventi in materia di ERP caratterizzati dall'attenzione all'aspetto sociale e al rispetto dell'ambiente, quest'ultimo periodo è rappresentativo anche della legge 179/1992 in cui si pone l'attenzione sugli interventi sull'esistente.
Alcune informazioni riguardanti gli interventi considerati hanno come fonte l'archivio dell'Acer di Ravenna.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45

1

Case popolari

via Donati 7-9,

via Pagani 13-15 - **via Cenni** 4

1921



2

Case popolari a schiera

via Berti 31-33, 35-37

1923



3

Casa dei ferrovieri

via Oriani 22-24

1928



4

Case per i mutilati di guerra

via Azzurrini 1-3, 5-7,

via Valgimigli 1-3, 5-7, 9-11, 13-15

1930



5

Villaggio semirurale

via Fratelli Rosselli 33-35, 43-45

1940



6

Palazzine popolari

via Zambrini 16, 18, 20, 22, 24, 26

1943



7

Condominio

corso Saffi 50-52 - **via Anconetano** 2

1948



8

Palazzine IACP

via IV Novembre 49, **via Masoni** 2

1948



9

Condominio IACP

via IV Novembre 43 - **via Masoni** 1 -

Piazzale Sercognani 24

1948



10

Edificio per i maestri elementari

corso Europa 6 - **piazza Lanzoni** 3

1948



11

Palazzina IACP

via Laghi 58

1948



12

Palazzine IACP

via Valgimigli 19, 21

1948



13

Palazzine INA CASA

corso Europa 24-26, 28-30

1949



14

Condominio

via IV Novembre 11 - **corso Garibaldi** 50

1949



15
Casa operaia
via Valgimigli 8-10-12
1949



16
Case UNRRA Casas
via Medaglie d'Oro 4, 12, 20, 28, 36, 44
1949



17
Palazzine OMSA
via Graziola 7, 9, 11, 13, 15
1950



18
Casa dei dipendenti statali
via Martiri Ungheresi 4
1952



19
Casa operaia
via Oriani 2-4
1952



20
Complesso IACP
via Zambrini 2-4,6-8, 10-12-14
1952



21
Palazzine IACP
via Dal Pozzo 10-12, 14-16, 21-23,
25-27, 29-31
1953



22

Case semirurali

via Pellico 65-67, 69-71, 57, 59, 61, 29, 33, 35 (ex 43), 39

1953



23

Palazzine INA Casa

via Pellico 21-23-25

1954



24

Case semirurali

via Marozza 69, 71, 73 75, 77, 79, 81, 83, 85, **via Morri** 5

1955



25

Palazzina INA CASA

corso Europa 20-22 - **via Cicognani** 2-4

1956



26

Palazzina INA CASA

via Dal Pozzo 2-4-6-8

1956



27

Palazzine popolari

via Ponte Romano 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

1957



28

Palazzine IACP

via Fratelli Rosselli 31, 23, 25, 27, 29, 37-39, 41

1957



29

Palazzine IACP

via Dal Pozzo 33, 35, 37, 39, 41, 43

1957



30

Complesso residenziale IACP

via Cantagalli 1-3, 4-6, 5, 7-9, 8-10, 11-13-15, 12-14, 17, 19, 21, 23

1959



31

Villaggio INA CASA

via De Gasperi 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

1961



32

Palazzine INA CASA

via Sacchetti 10-12, 14

1962



33

Complesso INA CASA e GESCAL

Piazza Bologna

via Cervia, via Rimini, via Cesena

1962 - 1968



34

Peep via Lapi

via Bettisi - via Calamelli

1963



35

Case rurali ABILAG

via Tintoretto, via Donatello, via Tiepolo

1968



36

Case popolari

via Cimatti 14-16, 18-20, 22-24, 26-28

1970



37

Case semirurali ABILAG

via Marri 31-33, 35-37, 39-41, 43-45, 47-49, 51-53, 26, 28, 30

1974



38

Peep San Giorgio

via Bertolani, via Riccione, via Cesena

1974

via Fornarina, via Saviotti 1978



39

Peep Capuccini

via Corbari

1977



5

Case popolari

via Ravegnana 95-97-99-101, 103-105-107-111

1980



6

Peep Paganella

via Lacchini

1983



7

Peep Canal Grande

via Corbari

1985



43

Complesso ERP

via Ponte Romano 20, 21

1997



44

Complesso ACER

via Canal Grande 220

2000



45

Complesso ACER

via Medaglie d'Oro 102, 106, 108

2008



3.2. Lettura per periodi e politiche abitative

Le informazioni raccolte in fase di schedatura riguardanti le politiche abitative (tipo di intervento - Legge di costruzione e soggetti promotori) sono state poi tradotte in schemi che comprendono tutto il territorio della città per ottenere una lettura dell'insieme. Da questa visione d'insieme si possono cogliere le relazioni che i singoli interventi intrattengono con il resto della città.
Si propone di esplorare le relazioni in base alle stagioni delle politiche abitative e in base ai soggetti che ne hanno promosso la costruzione.
Nel primo schema gli interventi vengono messi in relazione in base a stagioni che rispondono a fasi temporali caratterizzate da uno specifico quadro normativo in materia di edilizia sociale. L'intervento contestualizzato in base a un particolare momento storico dell'attività edilizia permette di leggere sulla carta un disegno che spesso rispecchia i diversi intenti e le diverse idee dell'abitare che ne hanno mosso la costruzione.
Questa lettura per strati temporali critici evidenzia i cambiamenti nelle strategie di ubicazione degli interventi, nella consistenza e nella configurazione, elementi che aiutano a comprendere l'attuale forma attuale della città.
La prima fase parte dal 1900 ed è caratterizzata dalla nascita dei primi enti che si occupano della gestione degli interventi di natura residenziale pubblica (gli IACP); la seconda tratta del periodo di attività degli IACP e degli altri enti preposti (1937-1945); poi c'è il periodo della Ricostruzione e il Piano INA Casa (1945-1963) caratterizzato dalla forte urgenza di abitazioni; la quarta fase nasce con la legge 167/1962 e l'introduzione dei PEEP e la gestione GESCAL (1962-1978); la quinta copre il periodo del Piano Decennale sulla casa (1978-1992); l'ultima fase infine raccoglie i nuovi interventi in materia di ERP caratterizzati dall'attenzione all'aspetto sociale e al rispetto dell'ambiente, quest'ultimo periodo è rappresentativo soprattutto della legge 179/1992 in cui si pone l'attenzione sugli interventi sull'esistente.
Nel secondo schema si mostrano i protagonisti che hanno promosso e finanziato le realizzazioni delle case pubbliche. Non si tratta infatti di un unico operatore pubblico,ma a fianco dei comuni si trovano differenti operatori.
Nel 1903 con la Legge Luzzatti si istituiscono gli Istituti Autonomi per le Case Popolari per stimolare nuovi interventi in materia di edilizia per i ceti popolari.
La varietà di promotori tende ad aumentare anche nel periodo tra le due guerre

quando nascono altri enti con il compito di costruire case destinate a una certa categoria di soggetti come l'INCIS, l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato e l'Ente edilizio per mutilati e invalidi di guerra. Vengono costruiti non solo alloggi "popolari" per le classi meno abbienti ma anche "economiche" per il ceto medio (insegnanti, maestri, impiegati …).
A una moltitudine di operatori e destinatari, corrisponde poi una varietà di tipi di alloggio, tecnologie costruttive, servizi e spazi pubblici.
Il numero dei promotori cresce ulteriormente nella fase della ricostruzione successiva alla seconda guerra mondiale dove operano ampiamente gli IACP.
Provengono finanziamenti anche da oltre oceano con il piano UNRRA Casas.
Anche le imprese provvedono alla costruzione di abitazioni per i propri dipendenti.
Dagli anni Sessanta, i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare segnano una trasformazione nel panorama degli attori, dove prendono peso cooperative e imprese private. La grande trasformazione è però avvenuta in tempi recenti con l'integrazione dei privati mediante dei "patti operativi".

3.2.1 Le stagioni ed i protagonisti dell'edilizia residenziale pubblica

I primi interventi riguardanti le case popolari avvengono in maniera puntuale, singoli fabbricati o gruppi di case sorgono appena fuori le mura, nel podere "Cà Bianca" e nell'attuale via Donati
Questi edifici sono localizzati in quella che era la prima periferia della città all'inizio del secolo, nelle vicinanze delle aree produttive. Le case erano destinate ad operai e ai ceti meno abbienti.
Si apre poi il periodo di attività dello IACP provinciale, che nasce nel 1905 per soddisfare il bisogno di case economiche.
Nella seconda fase vengono progettati complessi popolari per volere del regime fascista, si tratta del complesso di via Zambrini e il villaggio rurale di via Fratelli Rosselli. Vengono inoltre costruiti grandi condomini progettati dall'ufficio tecnico del comune.
La terza fase è quella della ricostruzione post bellica.
Gli interventi sono concentrati in quattro zone: la più grande è quella racchiusa tra la ferrovia faenza-Firenze, via Marozza e via Medaglie d'Oro e comprende all'interno l'asse viario di via Dal Pozzo, le altre si trovano in via Silvio Pellico, via Ponte Romano e via Fratelli Rosselli. Le palazzine lungo la via Dal Pozzo sono ad opera dello IACP. Il linguaggio delle facciate è semplice, a volte sono arricchite da balconi o logge. In via Silvio Pellico, appena fuori le mura del Borgo Durbecco, viene proposto dall'ufficio tecnico del comune un complesso di 10 abitazioni, il tema è quello della casetta rurale con un'area destinata ad orto, lo stesso viene riproposto anche in via Marozza. La presenza degli orti è un tema che ritorna anche negli edifici di via Fratelli Rosselli, un'aggiunta del 1957 che va a sostituire parte di un intervento del 1940 andato distrutto dai bombardamenti.
Gli interventi del piano INA Casa si localizzano in Borgo, dove fu necessario cambiare l'assetto della viabilità, raddrizzando il corso, a causa delle distruzioni belliche. Le palazzine INA Casa si affacciano direttamente sul corso, nella parte più vicina al Ponte che collega il Borgo al centro della città.
La terza fase si conclude con la costruzione del quartiere INA Casa gestione del secondo settennio, di via De Gasperi appena sotto le mura, un quartiere caratterizzato da edifici con una pianta a trifoglio raccolti attorno ad un edificio con attività commerciali al piano terra.
Con la Quarta fase prende avvio la stagione dei piani di edilizia economica e

popolare. Vengono previsti da PRG due zone destinate a PEEP, nella zona di via Calamelli che sarà poi destinata ad edilizia convenzionata e il PEEP San Giorgio in aderenza all'intervento dovuto alla gestione INA Casa e Case per Lavoratori (GESCAL) in Piazza Bologna nell'area di fronte alla nuova chiesa di Santa Maria Maddalena.

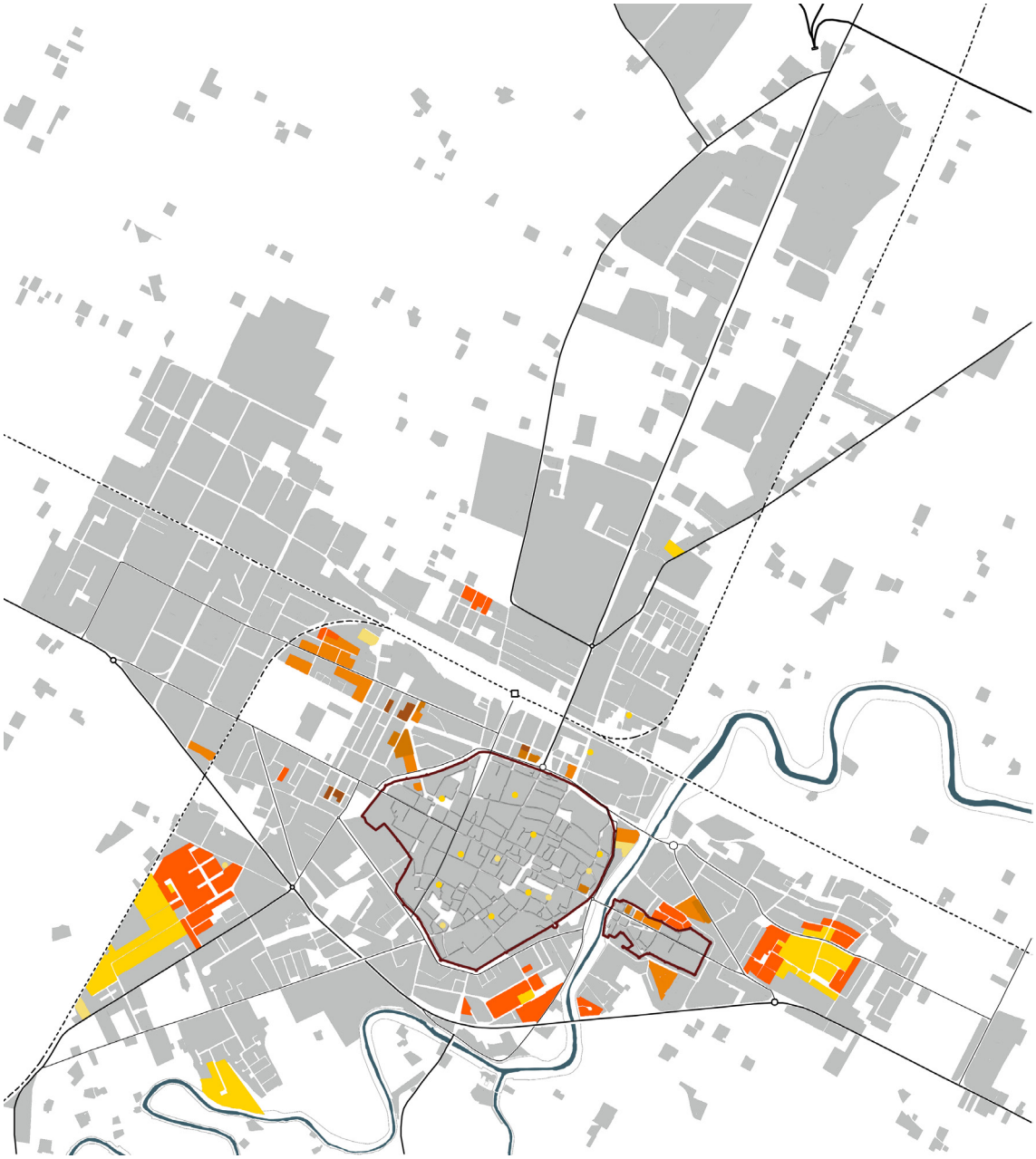
In questo periodo vengono costruiti due interventi destinati ai lavoratori agricoli (ABILAG) in via Marri e il complesso che si snoda nel quartiere "dei pittori" (via Tintoretto, via Donatello, via Tiepolo. Vengono utilizzati in entrambi gli interventi gli stessi tipi edilizi: una palazzina a 2 piani e casette binate. Sul retro uno spazio destinato ad orti.

Nella quinta stagione continua la costruzione del PEEP San Giorgio iniziata qualche anno prima, viene progettato il PEEP dei Capuccini in un'area di nuova espansione tra la ferrovia e la via Canal Grande.

Nei primi anni ottanta Leonardo Benevolo viene incaricato di progettare il nuovo Piano di Edilizia Economica e Popolare in prosecuzione al PEEP Capuccini sempre sulla via Barisan. Si attestano sulla strada edifici multipiano da un lato e case a schiera dall'altro. Al piano terra degli edifici alti (6 piani) portici con negozi.

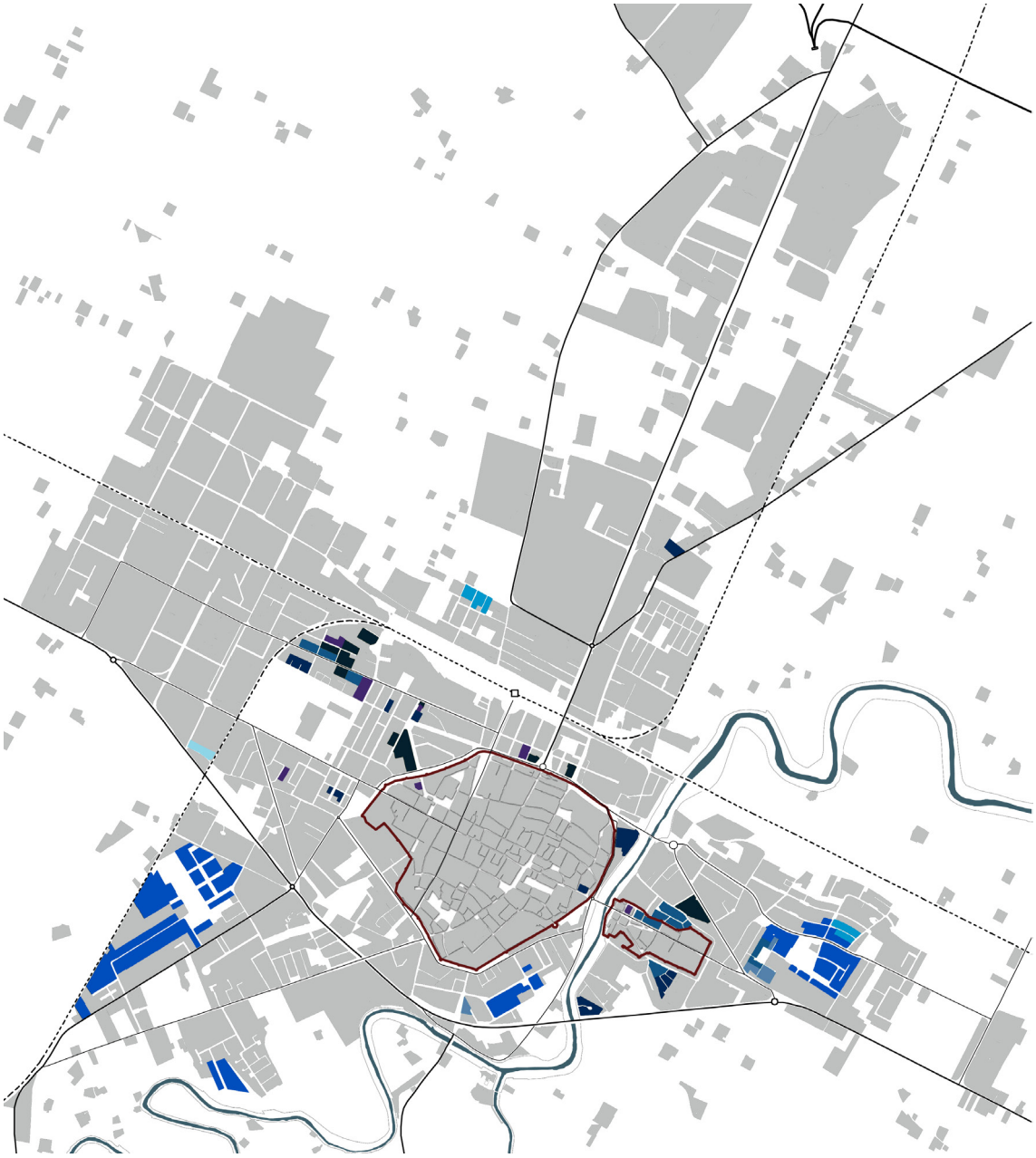
A partire da questo periodo partono alcuni degli interventi di recupero di palazzi del centro storico da destinare ad edilizia pubblica.

Nell'ultima fase più diffuse sono le operazioni di ristrutturazione di singoli fabbricati in centro. Agli inizi degli anni Duemila vengono progettati tre nuovi interventi di ERP.



LE STAGIONI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

	1902 - 1937	Nascita degli IACP
	1937 - 1948	Periodo di attività degli IACP e di altri enti preposti
	1949 - 1963	La Ricostruzione e il Piano INA Casa
	1962 - 1978	Legge 167/1962 (PEEP) e GESCAL
	1978 - 1991	Piano Decennale
	1992 - 2008	Legge 179/1992 (interventi sull'esistente)



I PROTAGONISTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Comune
- Enti preposti alla costruzione di edilizia residenziale pubblica (IACP)
- Gestione INA Casa
- GESCAL
- Gestione abitazioni per lavoratori agricoli (ABILAG)
- Enti vari (PEEP)
- Altri enti pubblici (INCIS, Ferrovie dello Stato ...)
- Soggetti privati (Cooperative, Opere Pie Raggruppate ...)



L'AMBIENTE E L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Verde pubblico
Orti comuni
Aree agricole (seminato e frutteti)
Verde privato
Parco fluviale
Fiume

4. UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE: STRATEGIE DI INTERVENTO

Dopo una fase di analisi e raccolta del materiale, e dopo aver catalogato i vari interventi di edilizia pubblica in città, si passa ad una fase più operativa.
Si tratta di creare delle strategie di intervento per ripartire dall'esistente, per ridare qualità a ciò che c'è già perseguendo una logica di riuso piuttosto che una continua espansione. Il lavoro si propone di riflettere sugli strumenti con cui intervenire sui manufatti per arrivare ad un intervento di rigenerazione che ridia valore alla casa pubblica e ne riscatti l'immagine.
Inoltre si deve porre attenzione alle nuove esigenze sociali, alle relazioni con la città e a soluzioni improntate sul risparmio energetico.
L'intento è quello di creare una sorta di abaco di soluzioni, di tematiche generali e interventi puntuali che siano di indirizzo al progetto.
Vengono definite cinque tematiche di intervento, ciascuna chiarita da parole chiave: connessione e mobilità, mixitè funzionale e verde, risparmio energetico, nuovi modi dell'abitare, relazioni e identità.
All'interno di ogni tematica si distinguono i campi di intervento, cioè i punti forza da valorizzare e su cui agire. L'insieme delle voci non ha la pretesa di essere esaustivo, cerca di tratteggiare una metodologia e suggerisce delle "operazioni" e dei campi di attuazione.
Ciascuna voce viene verificata da un piccolo progetto applicato a 28 situazioni diverse corrispettive di alcuni tra gli interventi di edilizia residenziale pubblica a Faenza. Gli interventi schedati diventano così occasioni di progetto a cui applicare le operazioni, operazioni che possono essere sommate e applicate a più casi diversi.
L'idea rimane comunque di dare degli indirizzi e delle tematiche, ciascun progetto poi verrà declinato nella specifica situazione.

4.1. Connessione e mobilità

Si tratta della possibilità offerta agli abitanti della città pubblica di fruire facilmente delle attrezzature e dei servizi, relativamente a una scala urbana con il resto della città, e a scala locale relativamente ai percorsi interni al quartiere e in relazione ai diversi utenti (bambini, anziani, portatori di handicap, popolazioni immigrate …)
Implementare la dotazione di infrastrutture esistenti e integrare l'offerta con il sistema di trasporto pubblico può incidere sugli stili di vita e conseguentemente sui costi della vita, allo stresso modo rendere le aree di uso collettivo permeabili, creare reti di collegamento e attraversamento attraverso l'uso di aree verdi, intervenendo anche a livello delle strade, integrandole con percorsi pedonali e ciclabili.
Per connettere i quartieri alla città è necessario dare valore a queste mobilità capillari e allo stesso tempo integrare l'uso di mezzi privati e mezzi pubblici e rendere questi ultimi più competitivi.
Assicurando poi una integrazione di funzioni significa e l'accessibilità a queste viene a ricrearsi quell'"effetto città" anche in periferia.

PAROLE CHIAVE
percorsi di collegamento . percorsi pedonali e ciclabili . trasporto pubblico . nuove infrastrutture . trasporto privato . spazi di sosta . permeabilità degli spazi . accessibilità

PERCORSI PEDONALI Realizzazione di una rete di percorsi pedonali che consenta i collegamenti tra gli spazi aperti di uso collettivo, le aree verdi e le aree destinate a servizi, per una fruizione più lenta del quartiere destinata ad ogni tipologia di utente.



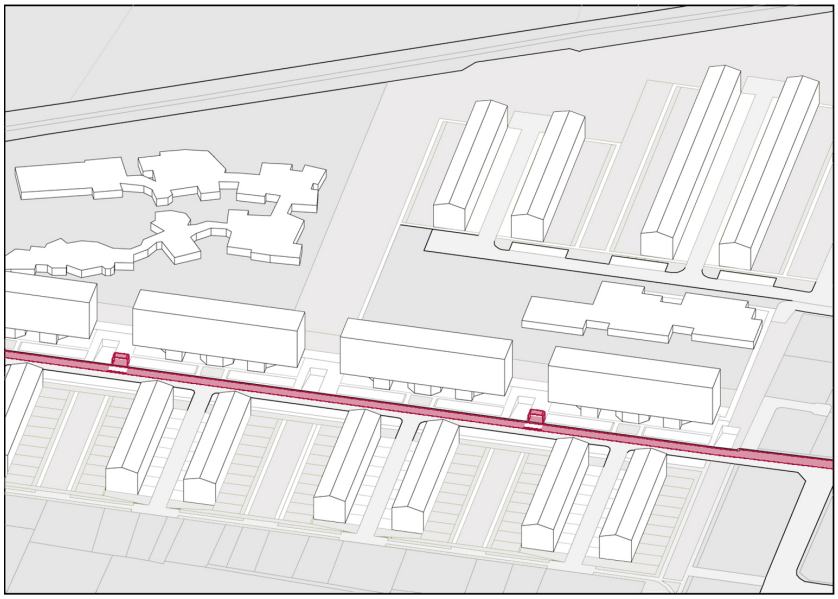
31 VIA DE GASPERI

PERCORSI CICLABILI Integrazione della rete pedonale e stradale tramite una rete di connessioni ciclabili per rendere permeabile il quartiere, permettendo una percezione rallentata del contesto.



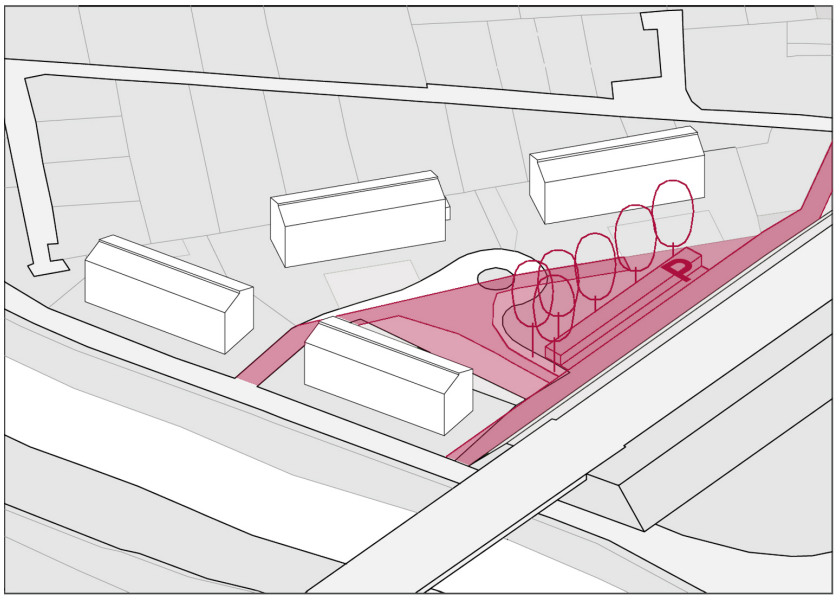
38 PEEP SAN GIORGIO, VIA CESENA

TRASPORTO PUBBLICO Integrazione delle modalità di trasporto pubblico e privato, favorendo un minore uso delle automobili per abbattere il traffico.
Creazione di corsie privilegiate e protette e miglioramento della qualità degli spazi di attesa dei mezzi.



42 PEEP CANAL GRANDE

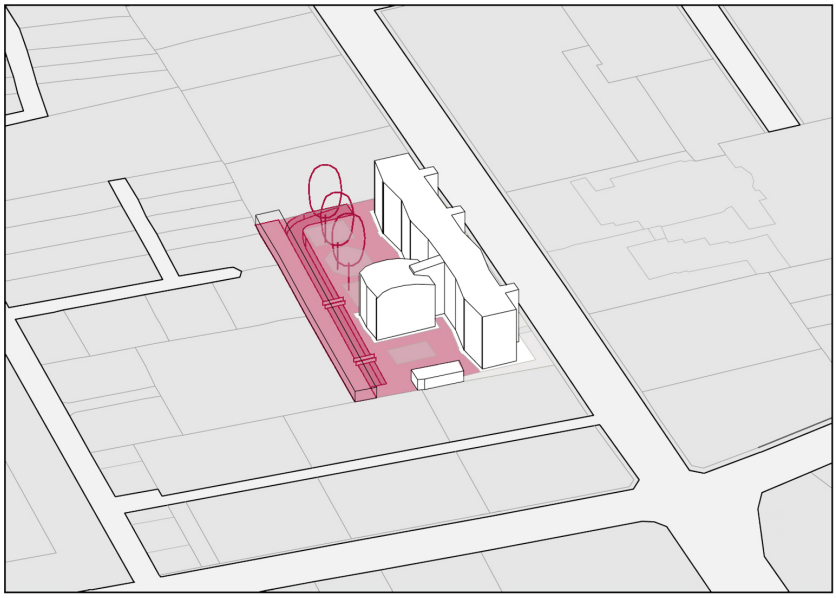
NUOVE INFRASTRUTTURE Creazione di nuove infrastrutture esterne al quartiere allo scopo di allontanare traffico e inquinamento. Ridisegno delle strade in considerazione delle fasce di rispetto e utilizzo di alberature come schermo e protezione.



36 VIA CIMATTI

P

SPAZI DI SOSTA Riorganizzazione delle aree a parcheggio in modo da concentrarle, ove possibile, al di fuori del quartiere favorendo altri mezzi di trasporto. In alternativa schermare i posti auto utilizzando materiali del paesaggio.



26 VIA DAL POZZO

4.2. Mixité funzionale e verde

Definire gli spazi e le appartenenze, se pubbliche o private, e delineare un sistema integrato di funzioni e attrezzature, porta alla creazione di un tessuto connettivo capace di ridare identità al quartiere.
Da una parte è fondamentale per ridare vita al quartiere ed evitare l'isolamento la presenza di funzioni miste e attrattive, dall'altro la presenza di un sistema verde.
È importante la destinazione del piano terra dei fabbricati a seconda degli usi, se destinato a servizi, porticato, chiuso o su piloties, poiché entra in diretto contatto con gli abitanti.
Nel caso di spazi inutilizzati, commerciali o industriali, devono essere attuate operazioni di riconversione nell'ottica di una riqualificazione dell'intera area.
Il sistema verde è utilizzato per le sue caratteristiche connettive e perché la sua presenza valorizza il quartiere per le sue qualità intrinseche.
Agire sul verde significa ridisegnare il suolo, restituendo a ciascuno spazio una funzione ben riconoscibile, definire ciò che è spazio comune distinto da ciò che è privato, gli spazi di collegamento e i percorsi, le zone intermedie utilizzate come schermo e protezione, i luoghi di sosta.
Il suolo deve perciò avere la capacità di declinarsi in differenti textures (terra, prati, lastricato, asfalto …) rispondendo sia a questioni legate all'utilizzo sia di natura idrogeologica. Non va dimenticato il fattore visivo in relazione con il paesaggio circostante soprattutto in presenza di un particolare contesto geografico come la presenza di un corso d'acqua.
Ricorrendo a materiali vegetali si possono delimitare margini, creare viali e giardini, spazi di filtro e collegamento, passeggiate, aree per lo sport e il gioco, orti.
I piani terra dei fabbricati devono poi partecipare a questo sistema poiché sono in diretta relazione con il suolo.

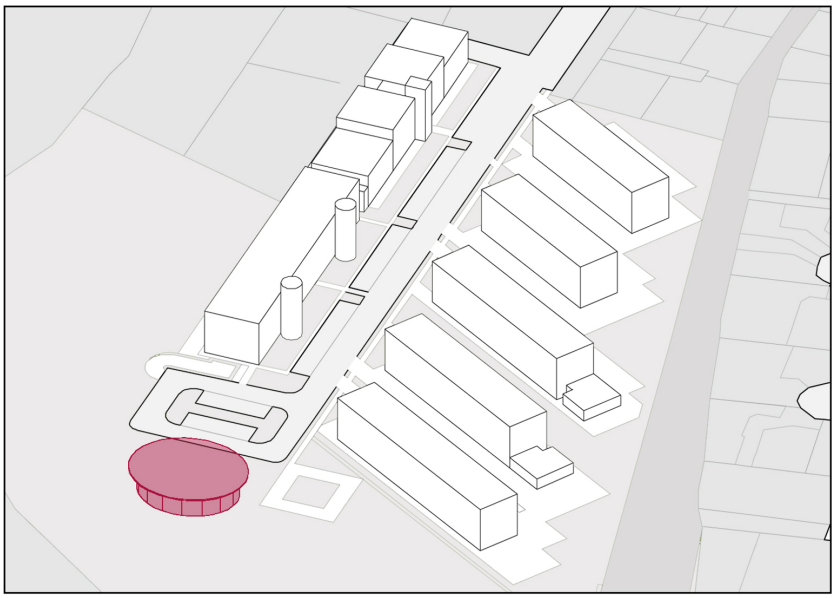
PAROLE CHIAVE
presenza di più funzioni . commercio . servizi . attrezzature . statuto degli spazi aperti . ridisegno del suolo . riuso . spazi privati e spazi pubblici . spazi di distribuzione . percorsi di collegamento . orti . cortile . attacchi a terra

COMMERCIO Presenza di commercio di quartiere che garantisca agli abitanti il soddisfacimento della domanda nei pressi della residenza. Riportare le piccole attività all'interno del quartiere per evitare la monofunzionalità residenziale, aumentare il fattore di sicurezza e rivitalizzare gli spazi comuni.



28 VIA FRATELLI ROSSELLI

SERVIZI Presenza di un livello di servizi soddisfacente, rendendone omogenea la distribuzione e la localizzazione in funzioni dei trasporti e dell'accessibilità. La presenza di strutture sanitarie, asili e scuole in prossimità alla residenza incide sulla qualità della vita.



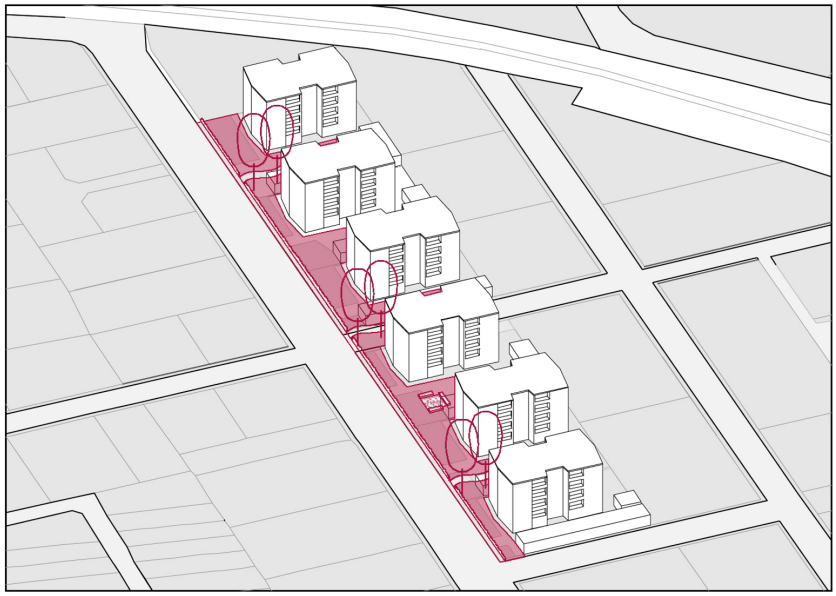
41 PEEP ORTO PAGANELLA

ATTREZZATURE Incremento delle dotazioni ritenute indispensabili agli abitanti e alla vita sociale del quartiere, quali impianti sportivi, centri sociali e culturali, spazi per il tempo libero, per il benessere e per i mercati, sfruttando gli spazi comuni.



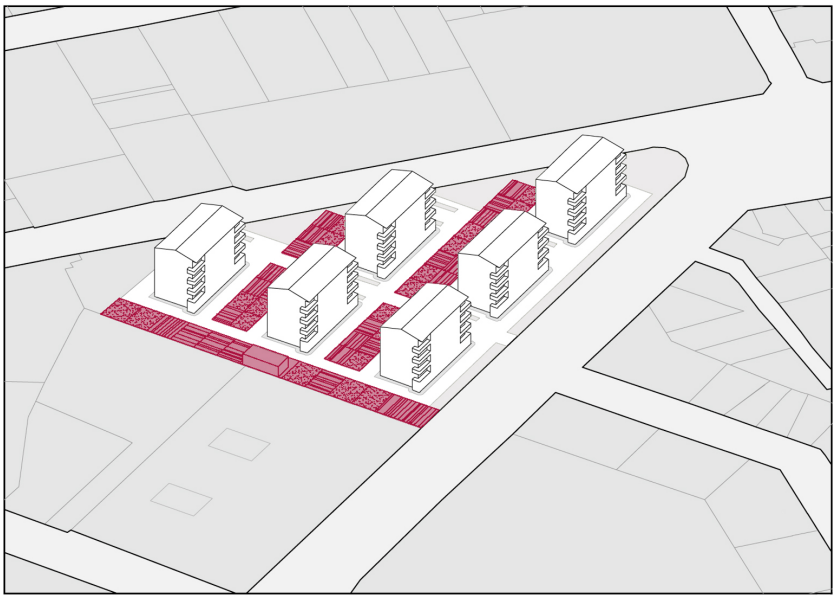
33 PIAZZA BOLOGNA

GIARDINI Utilizzo del verde come rete strutturante del quartiere attraverso un'organizzazione degli spazi e dei percorsi in base agli usi: passeggiate, parchi, aree gioco, ambiti per la raccolta differenziata, orti…, diverse specie possono identificare i diversi ambiti.



29 VIA DAL POZZO

ORTI Creazione di orti in riferimento al recupero di una dimensione ecologica e ambientale: una pratica sostenibile e da valorizzare.



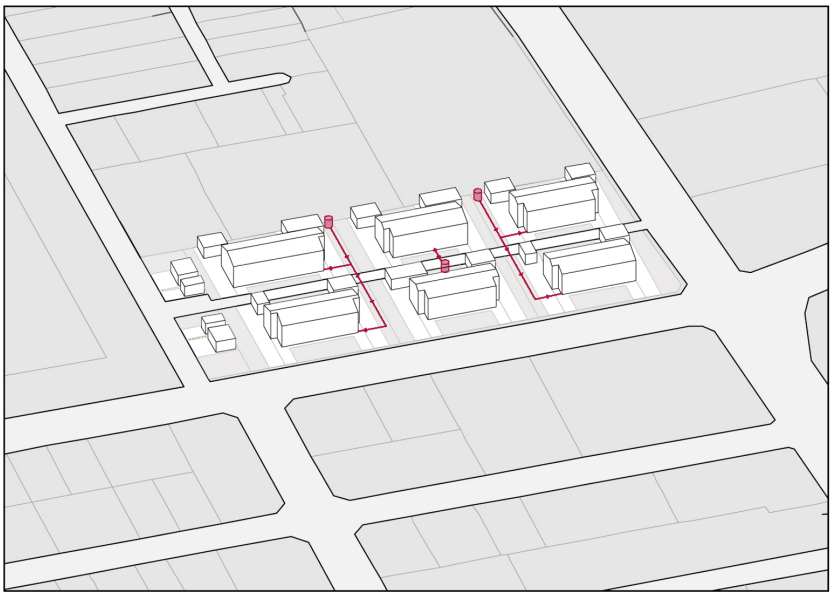
6 VIA ZAMBRINI

4.3. Risparmio energetico

Nel riqualificare il quartiere, l'attenzione per il benessere dei residenti deve essere messo al primo posto; questo benessere si raggiunge attraverso interventi a criteri di sostenibilità ambientale, poiché incidono sulla qualità della vita e sui costi. Risparmio e razionalizzazione delle risorse vanno di pari passo.
È necessaria l'applicazione di tecnologie innovative in sostituzione ai sistemi funzionali obsoleti presenti, attraverso interventi di recupero o manutenzione. Questi interventi, e soprattutto quelli relativi alle reti impiantistiche, sono connessi all'utilizzo di materiali scadenti o dannosi alla salute che devono essere sostituiti con componenti con caratteristiche prestazionali eco-efficenti.
Per quanto riguarda la riorganizzazione spaziale e funzionale del singolo alloggio, deve essere fatta in risposta a criteri bioclimatici, sfruttando l'orientamento e la ventilazione naturale attraverso la creazione di affacci su entrambi i fronti o la realizzazione di serre solari con la funzione di moderatori climatici, o adeguando le prestazioni dell'involucro e degli infissi nel caso di un orientamento non ottimale per evitare dispersioni di calore.
Nell'ambito della riqualificazione un tema importante è quello dell'acqua. La raccolta dell'acqua e il suo riutilizzo per l'irrigazione influiscono sulla struttura degli spazi aperti, legandosi al tema della disimpermeabilizzazione dei suoli pavimentati, ma è anche motivo di intervento sull'edificato, come le vasche di raccolta sui tetti.

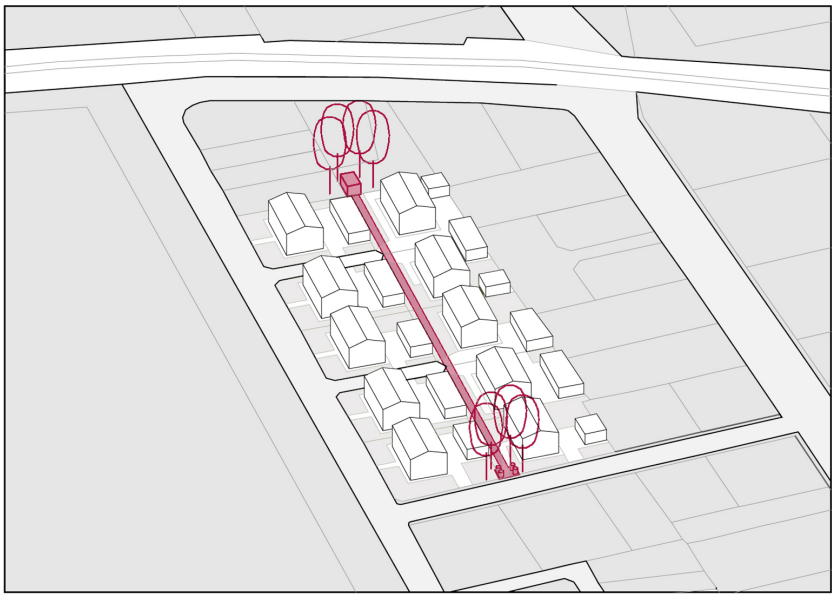
PAROLE CHIAVE
riuso dell'acqua . ripermeabilizzazione dei suoli . gestione dei rifiuti . inquinamento acustico . alberature . involucro e pareti ventilate . sistemi di aperture . serre solari . coperture e muri verdi . pannelli solari . frangisole . orientamento . impianti . ventilazione e soleggiamento

ACQUA Inserimento di una rete che preveda di differenziare la distribuzione delle acque all'interno di un'abitazione: riutilizzo dell'acqua piovana raccolta sui tetti e delle acque grigi per usi compatibili, come l'irrigazione delle aree verdi e i sistemi di climatizzazione.



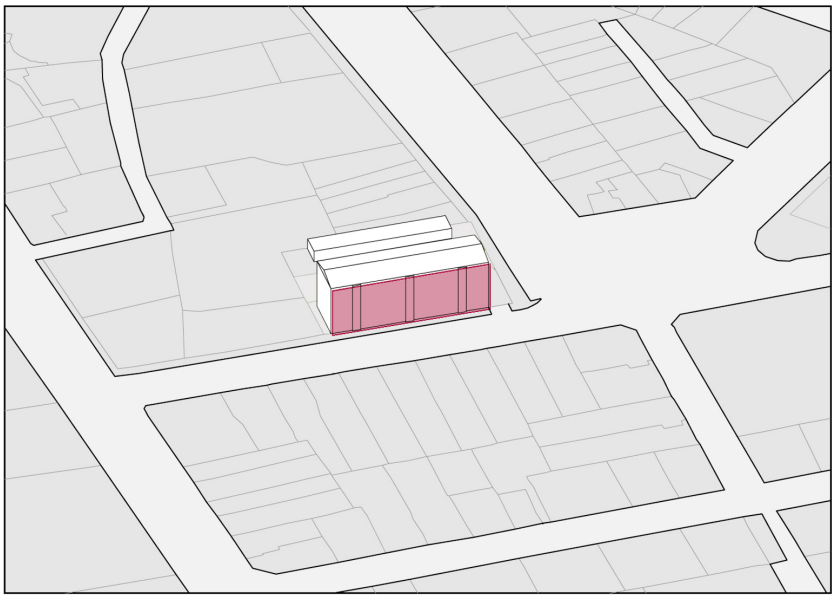
16 VIA MEDAGLIE D'ORO

RIFIUTI Incentivazione della raccolta differenziata e della chiusura del ciclo dei rifiuti organici attraverso il compostaggio domestico. Riutilizzo del compost ottenuto come fertilizzante sui terreni.



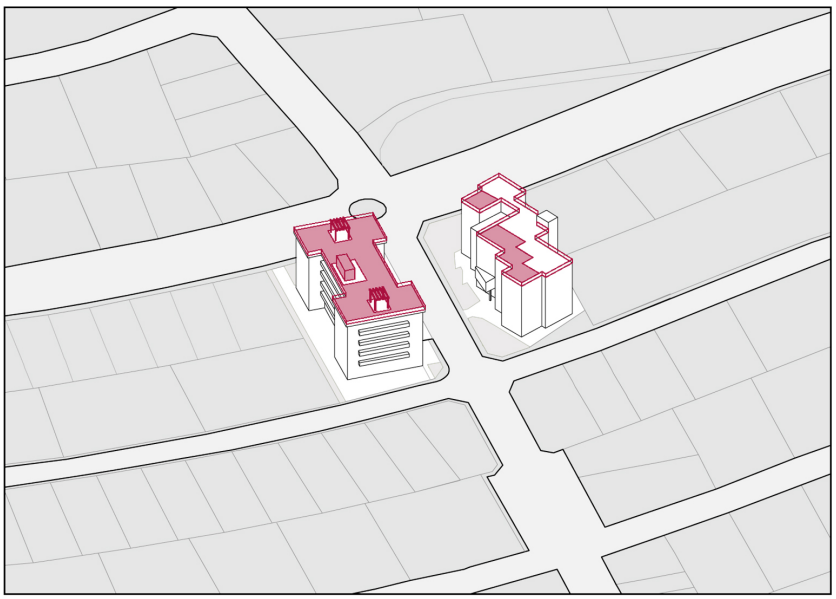
24 VIA MAROZZA

ISOLAMENTO Utilizzo di cappotti isolanti esterni e pareti ventilate, che possano diventare una seconda pelle, per rispondere alle esigenze di coibentazione ed evitare dispersioni energetiche.



15 VIA VALGIMIGLI

TETTO GIARDINO In assenza di verde, recupero e reinterpretazione dei tetti, trasformati in giardini praticabili con la presenze anche di attrezzature.



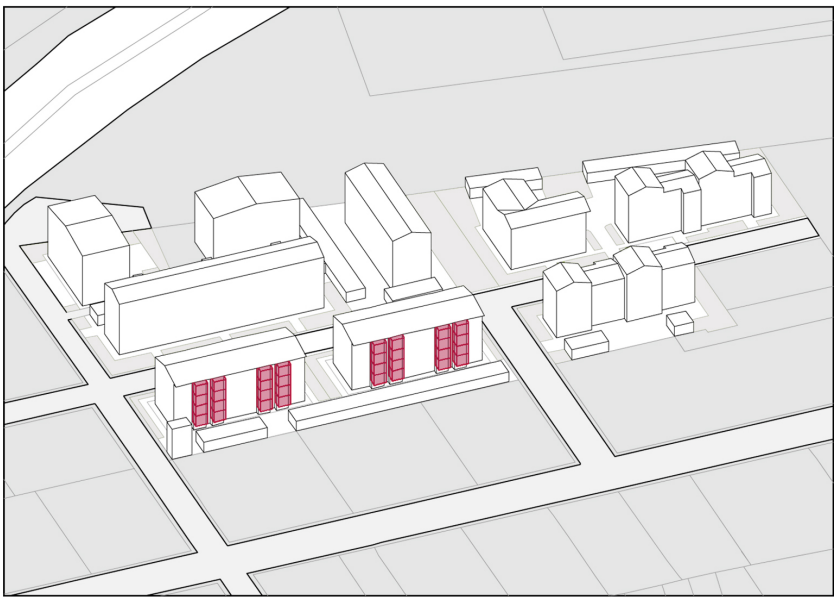
38 PEEP SAN GIORGIO, VIA SAVIOTTI

ENERGIA SOLARE Istallazione di collettori solari finalizzati alla produzione di energia elettrica o al riscaldamento dell'acqua per uso domestico su coperture, pareti verticali e parapetti.



33 PIAZZA BOLOGNA

SERRE Inserimento di serre solari a sud con funzione di moderatori climatici consentendo un impiego passivo dell'energia solare. La serra è detta anche "giardino d'inverno" per l'introduzione di piante che ne regolano l'umidità.



30 VIA CANTAGALLI

OSCURAMENTI Protezione attraverso schermature di diverso tipo degli spazi che si affacciano sui fronti sud evitando il surriscaldamento e l'eccessivo accumulo termico.



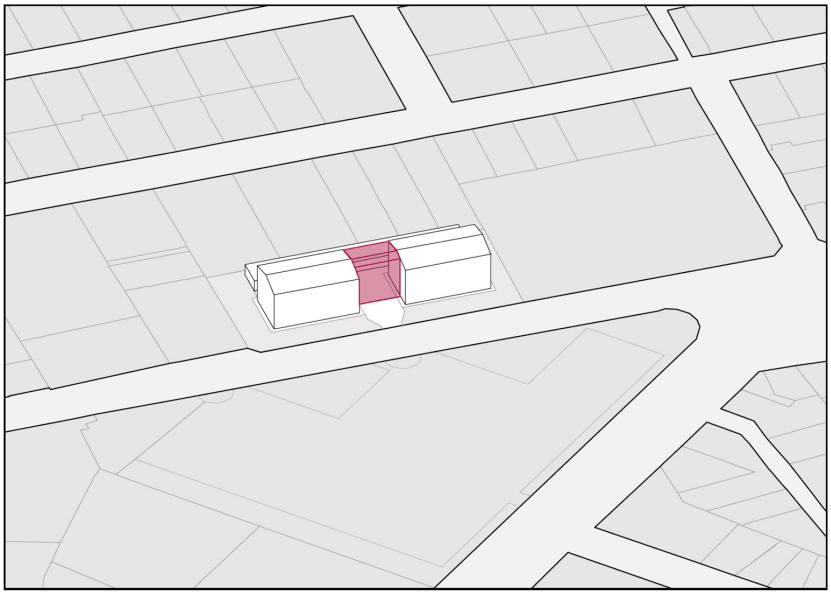
37 VIA MARRI

4.4. Nuovi modi dell'abitare

La domanda di città pubblica oggi proviene da componenti della popolazione non tradizionali, nuove povertà, nuovi nuclei familiari, immigrati, residenti temporanei. Ecco che vengono a trasformarsi i bisogni, le abitudini e le culture che si devono confrontare invece con un patrimonio pubblico realizzato su standard e modelli abitativi tradizionali, e quindi non più attuali.
È necessaria quindi una riorganizzazione spaziale e funzionale dell'intero fabbricato e del singolo alloggio in risposta a nuove esigenze di flessibilità, derivate dalle diverse tipologie di abitanti.
Ad esempio intervenire sulle problematiche distributive e di accessibilità nel caso di persone diversamente abili o attivare operazioni di adeguamento degli spazi interni agli alloggi per modificarne il taglio in relazione ai nuovi nuclei familiari. O introdurre nuove soluzioni distributive improntate a criteri bioclimatici.
La rimodulazione degli alloggi può portare a un aumento di superfici in un caso o alla creazione di unità minime servite da spazi collettivi pensate come alloggi temporanei per studenti o lavoratori temporanei.

PAROLE CHIAVE
alloggi temporanei . nuovi utenti e nuove domande . flessibilità dimensionale e distributiva . revisione tipologica . frazionamento e accorpamento di unità . spazi comuni . spazi residuali e spazi di distribuzione . logge . sottotetti . elevazione . aumento di volume . attacchi a terra . demolizione selettiva e sostituzione . densificazione

ESPANSIONI Recupero del patrimonio esistente allo scopo di creare spazi flessibili e adattabili a diverse tipologie di utenti. Si interviene sugli aspetti distributivi e dimensionali degli alloggi, aumentando le loro superfici o frazionandole.



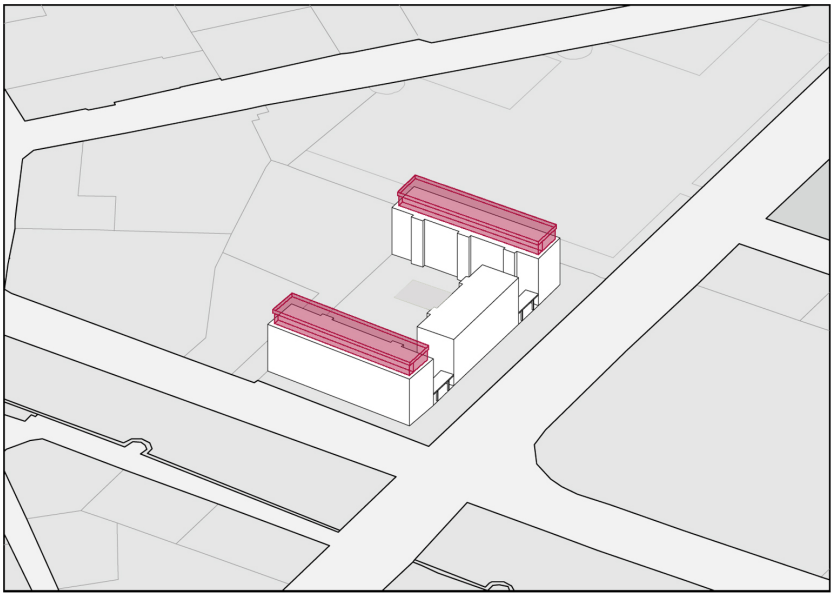
12 VIA VALGIMIGLI

LOGGE/BALCONI Estensione delle unità abitative ottenuta attraverso un incremento dello spessore dell'edificio in corrispondenza del fronte, in modo da creare logge aperte o chiuse di pertinenza di ciascun alloggio.



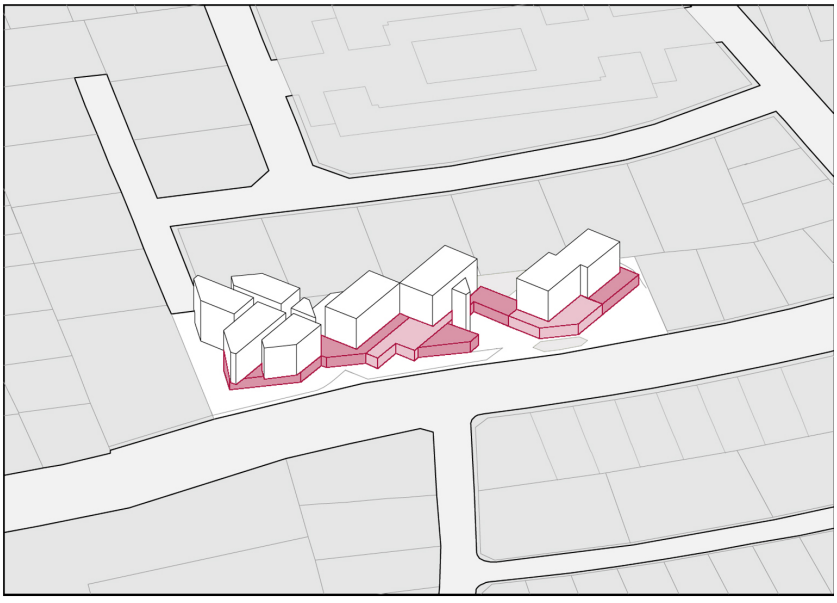
21 VIA DAL POZZO

SOPRAELEVAZIONI Ampliamento di volumi in copertura consentendo la creazione di nuovi alloggi senza l'uso di nuovi suoli. Le soluzioni possono prevedere l'appoggio strutturale all'edificio esistente o la realizzazione di un nuovo sistema strutturale autonomo.



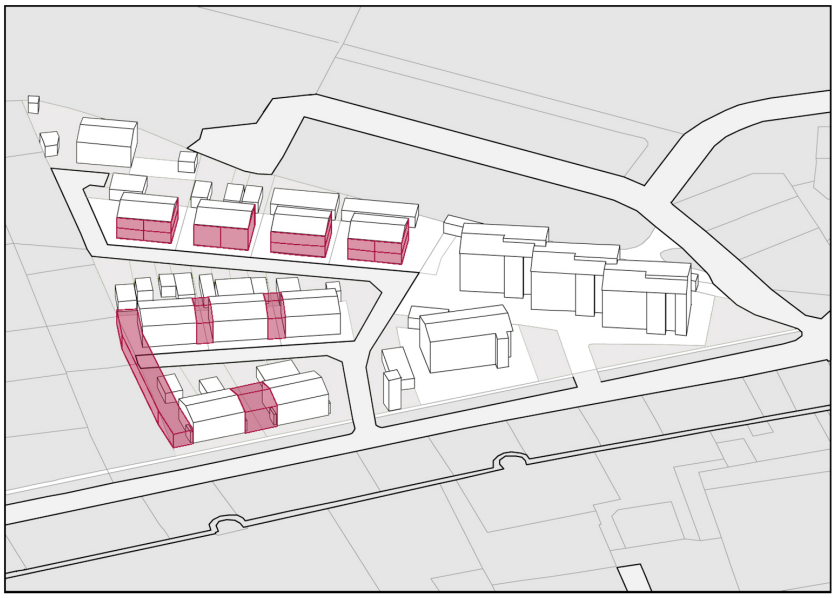
20 VIA ZAMBRINI - TOLOSANO

ATTACCO A TERRA Riorganizzazione degli attacchi a terra e degli ambiti di soglia tra spazi esterni e interni, inserendo spazi comuni o nuove unità abitative ricavate dal frazionamento di spazi inutilizzati.



38 PEEP SAN GIORGIO, VIA FORNARINA

TIPO Adeguamento del tipo architettonico e degli spazi interni agli alloggi modificandone il taglio in risposta alle nuove forme dell'abitare o, introducendo nuove soluzioni distributive improntate a principi bioclimatici.



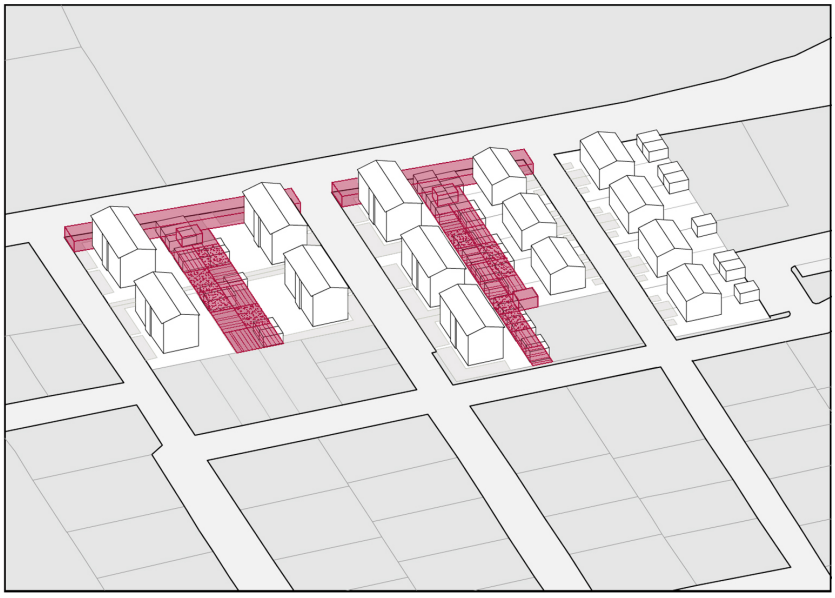
22 VIA PELLICO

DENSIFICAZIONE Inserimento di nuovi volumi in quelle aree vuote non definite (aree verdi prive di qualità, parcheggi a raso, lotti abbandonati) all'interno della città urbanizzata, ottenendo occasioni per ricreare relazioni e qualità.



39 PEEP CAPUCCINI

DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE Demolizione selettiva delle superfetazioni rispettando il sistema edilizio. Sottrazione funzionale per adeguare il quartiere e per riproporre quella vocazione agricola che aveva in origine.



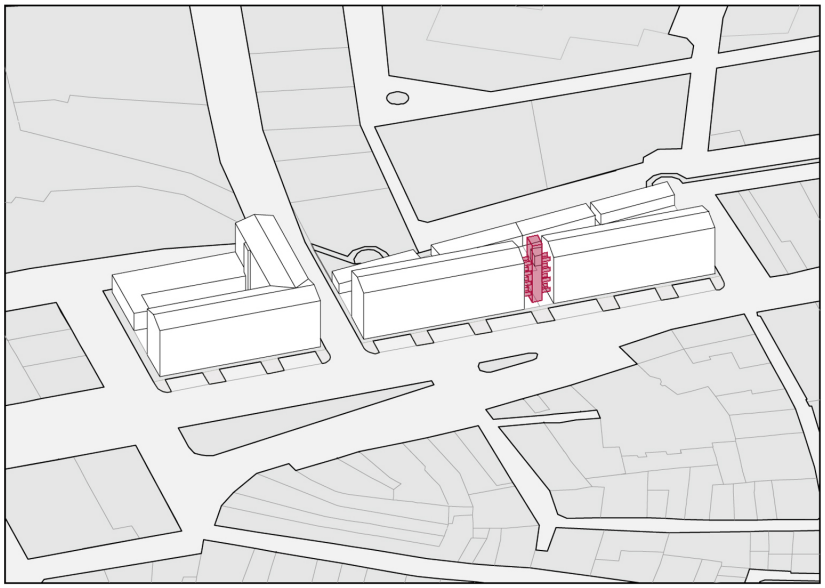
35 VIA TINTORETTO - DONATELLO - TIEPOLO

4.5. Relazioni e identità

Coinvolgere gli abitanti del quartiere diventa prioritario nelle operazioni di riqualificazione di un quartiere.
La loro partecipazione e consapevolezza contribuisce ad attuare operazioni condivise e contestualizzate, e che soddisfino l'intera comunità. Le attività di partecipazione possono comprendere diversi livelli di coinvolgimento e partono dall'analisi dei problemi, attraverso l'organizzazione di un progetto di trasformazione o di un'attività, fino alla sua attuazione.
Azioni utili a questa riqualificazione sociale possono coinvolgere l'arte, la fotografia, attività culturali, laboratori, eventi per reinventare gli spazi.
Gli abitanti hanno una conoscenza più approfondita del proprio quartiere e dei suoi elementi e in questo modo le loro azioni integrati portano alla realizzazioni di progetti calati nel contesto e attenti alle loro esigenze.
La responsabilizzazione dei residenti è fondamentale per attivare pratiche di cura dell'immagine del proprio quartiere, e pratiche di autogestione degli spazi comuni e delle attività collettive.
In questo processo di riappropriazione del senso di appartenenza al quartiere avviene un'operazione di riscatto dell'immagine del quartiere nei confronti della città, soprattutto quando si tratta di zone con un diffuso disagio, economico e sociale.

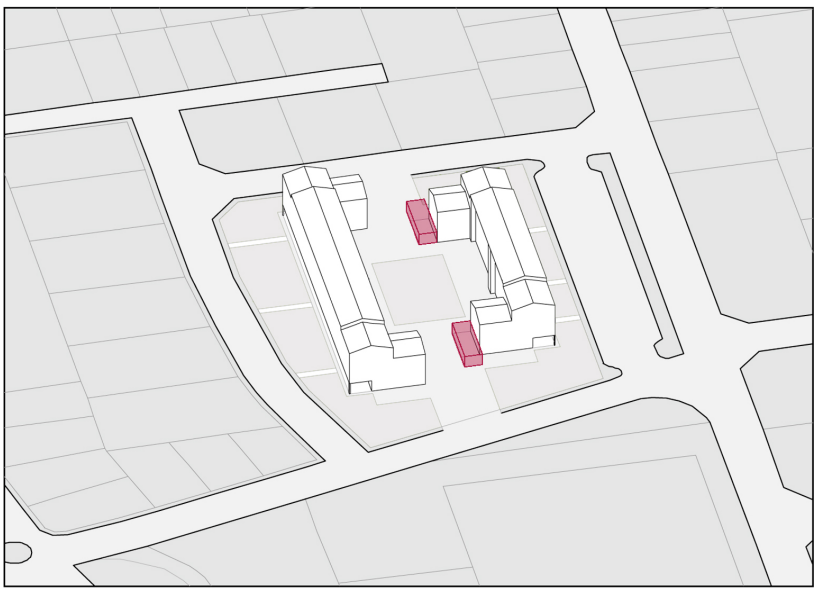
PAROLE CHIAVE
Partecipazione . autogestione . spazi comuni interni e spazi comuni esterni . spazi di distribuzione . percorsi di collegamento . accessibilità . mix di funzioni . relazioni social . mixitè sociale . sicurezza . carattere e percezione del quartiere . marginalità spaziale e sociale

BARRIERE ARCHITETTONICHE Adeguamento impiantistico e in particolare l'inserimento di nuovi ascensori per risolvere le problematiche di accessibilità e distribuzione e garantire l'uso alle persone diversamente abili.



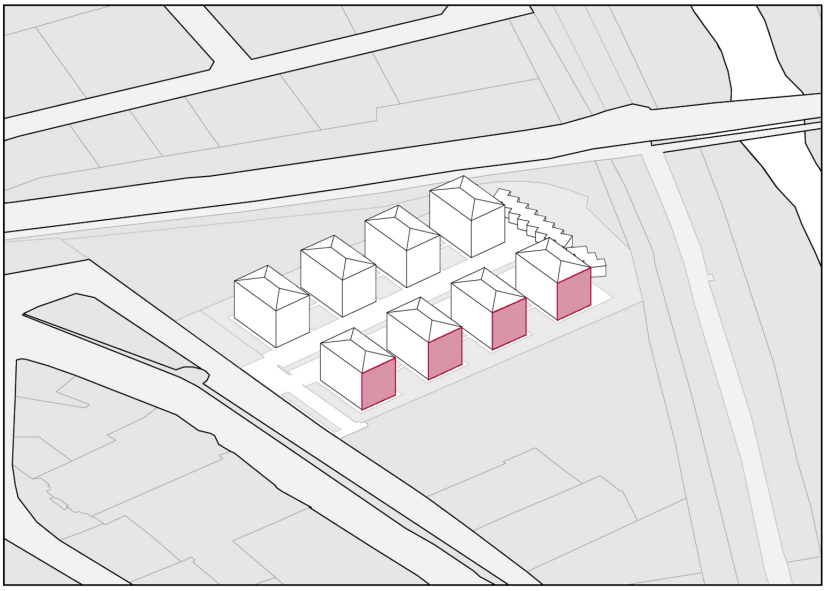
13 CORSO EUROPA

AUTOGESTIONE Creazione di una "comunità di vicinato" allo scopo di condividere servizi comuni, come il servizio di car sharing, un orto o una portineria che paga le bollette e ritira la spesa.



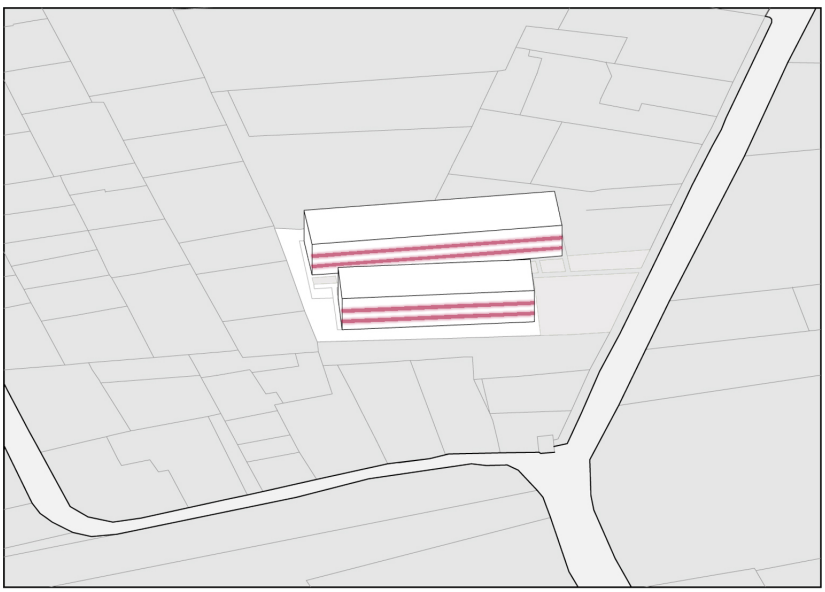
38 PEEP SAN GIORGIO, VIA BERTOLANI

CARATTERE Riappropriazione del senso di appartenenza al quartiere attraverso processi che ne migliorino l'immagine e la percezione dall'esterno, come una nuovo piano del colore, l'inserimento di opere d'arte o l'organizzazione di attività culturali.



27 VIA PONTE ROMANO

SICUREZZA Creazione di spazi adeguati, soprattutto percorsi e spazi di transizione tra l'ambito privato e quello pubblico, che rispondano alla domanda di sicurezza degli abitanti, integrandoli inoltre con opportuni progetti di illuminazione.



40 VIA RAVEGNANA

5. UN CASO STUDIO: IL PROGETTO PER IL PEEP ORTO PAGANELLA

Il quartiere residenziale “ex Orto Paganella di Sopra”, situato in adiacenza alla via Firenze, oltre l’area del quartiere privato “Orto Bertoni”, è il primo intervento di edilizia economica e popolare che si realizza in attuazione del Piano Regolatore del 1980 che prevedeva “in 10 anni la realizzazione di 9693 stanze, di cui circa 4148 a PEEP”[1].

Adottato nel 1983, occupa un’area di più di 50.000 mq dove almeno 30.000 mq sono destinati a verde pubblico.

La composizione volumetrica generale è organizzata sui due lati di una strada senza sbocco che termina con un parcheggio destinato ai residenti. La strada di accesso è attrezzata con parcheggi pavimentati sulla destra, mentre a sinistra c’è un percorso pedonale separato dalla strada con una siepe.

I volumi degli edifici sui due lati sono netti, la necessità del periodo di non innalzare i costi di intervento si ripercuote nelle semplici soluzioni architettoniche.

Il progetto previsto dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Faenza prevedeva la realizzazione di 156 appartamenti, in condomini di 4 piani, utilizzando due tipologie edilizie, a ballatoio e in linea. Ciascun edificio contiene appartamenti con tagli di superficie e soluzioni distributive diverse, calibrate sulle necessità prese in esame nel periodo di costruzione.

Seguendo il modello dei “woonerf” (le corti urbane olandesi)[2], questo intervento è stato realizzato senza recinzioni fra le diverse proprietà, tenendo distinti i percorsi pedonali da quelli carrabili. L’accesso ai vari edifici avviene sempre attraverso una fascia di verde alberato che attenua la vista dei volumi.

La sistemazione urbanistica ha tenuto conto del rapporto fra il nuovo insediamento e la campagna circostante, creando un grande parco pubblico integrato con la residenza.

Il verde diviene materiale del progetto, inizialmente pensato con le zone verdi accessibili da qualsiasi parte del quartiere poiché non erano state previste recinzioni ed altre separazioni fisiche. Attualmente i volumi delle residenza sono in collegamento tra loro, ma separati dal parco da un’alta siepe.

La progettazione ha controllato con cura molti particolari: la forma e il materiale

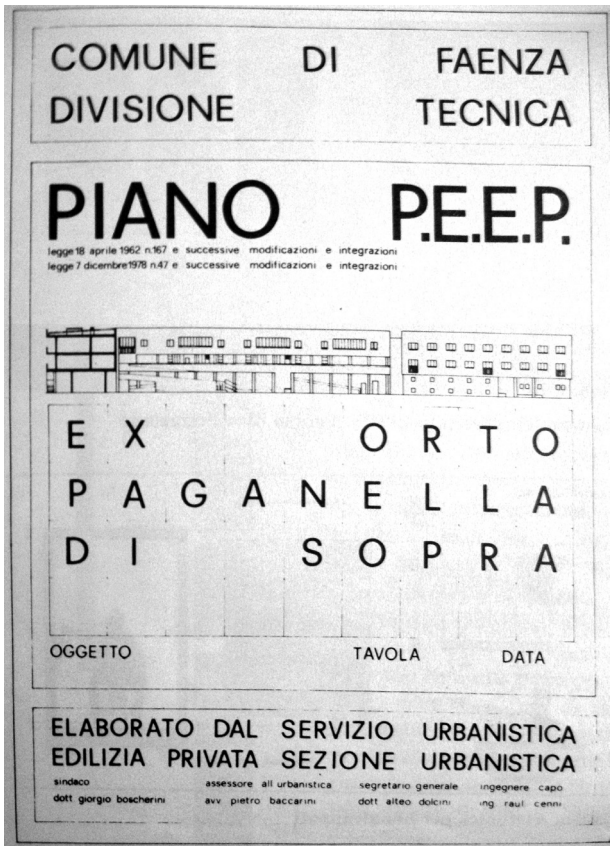
---

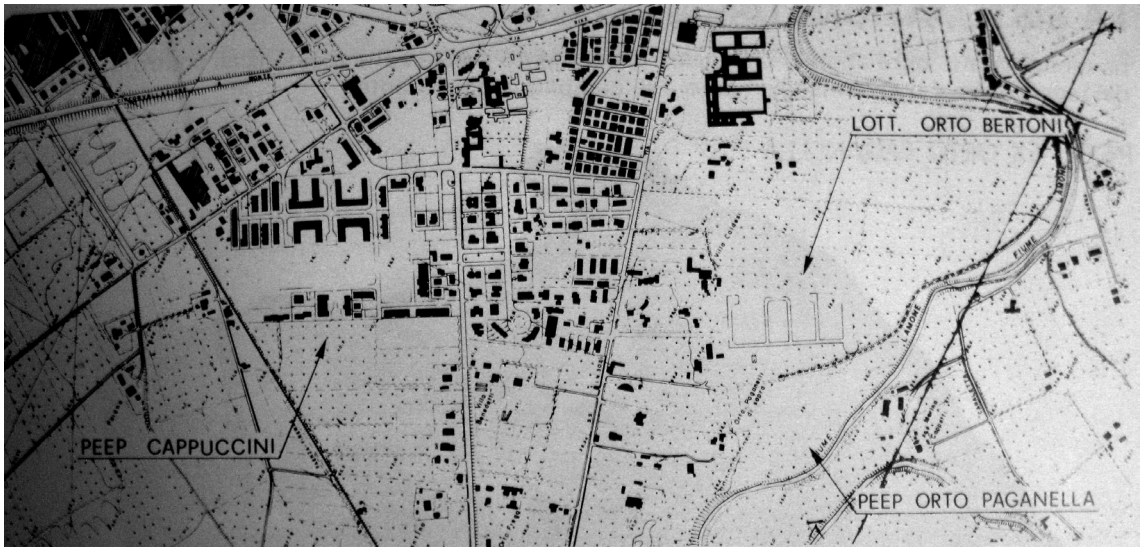
1 *PEEP: ex Orto Paganella di Sopra*, in Quaderni di Urbanistica, Febbraio, 1983, n. 1, p.31-34

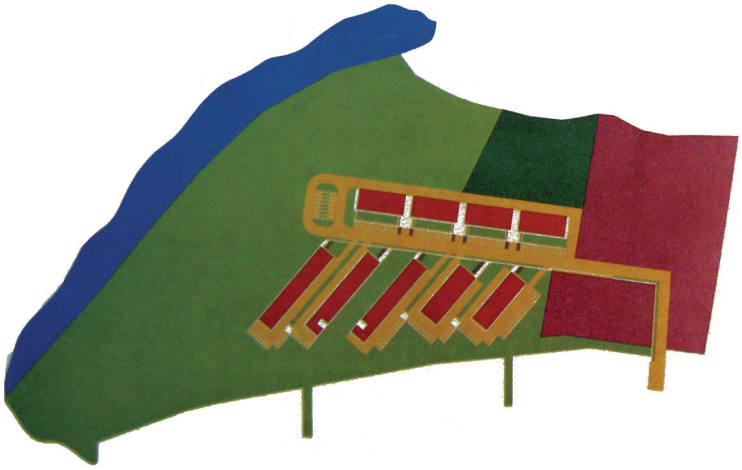
2 Vittorio Maggi, Ennio Nonni, ***Faenza, 100 anni di edilizia: un Novecento da ricordare, seconda parte 1951-2010***, Tipografia editrice faentina, Faenza, 2011.

delle pavimentazione esterne, l'arredo urbano e le attrezzature degli spazi pubblici con panchine e tavoli. Per favorire e incentivare il ritrovo delle persone vennero creati degli spazi di aggregazione attrezzati, come la piazzetta quadrata punto di arrivo del percorso pedonale dove si trovano una fontana, un tavolino in cemento con una scacchiera e numerose panchine che si distribuiscono in maniera casuale anche nel parco.
Da progetto, ma mai realizzato, era previsto anche un percorso attrezzato con fermate per gli esercizi, destinato alle passeggiate sportive.
L'edificio più a sud del complesso, un volume di 24 appartamenti fu realizzato dallo IACP tra il 1983 e il 1984 e si occupò anche della progettazione e della gestione delle locazioni.
Una pubblicazione interna all'istituto del 1985 riporta come la progettazione degli alloggi di quel periodo fosse sottomessa a una logica di costi e finanziamenti. L'Istituto per riuscire a costruire in economia aveva preparato una serie di progetti guida e tipologie di alloggi da utilizzare in maniera seriale nei singoli contesti.
"*In ordine alle tipologie degli alloggi e degli organismi abitativi la scelta fondamentale, oltre a quella di definire tipi edilizi ripetitivi con cui realizzare tutti gli interventi, è quella di una massima contrazione delle superfici sia di quelle interne agli alloggi che di quelle per servizi. (…)*
Alla riduzione di superfici interne agli alloggi si cerca poi di far corrispondere, nel progetto esecutivo, la massima possibilità di sfruttamento degli spazi ed una certa flessibilità d'uso (prevedendo ad esempio talune stanze sdoppiabili con soluzioni d'arredo ed alcuni alloggi dotati di zone con propria autonomia"[3].
La pianta dell'edificio analizzato risponde esattamente a questi criteri. Da un lato manifesta la presenza di diverse tipologie di alloggi per rispondere ai diversi bisogni delle utenze, caratteristica che rimane comunque attuale, ma dall'altro non rispetta le condizioni del contesto, gli affacci, l'orientamento nei confronti del sole. Alcuni degli alloggi hanno in effetti un doppio affaccio nord-sud, altri tipi invece sono completamente esposti o a nord o a sud.

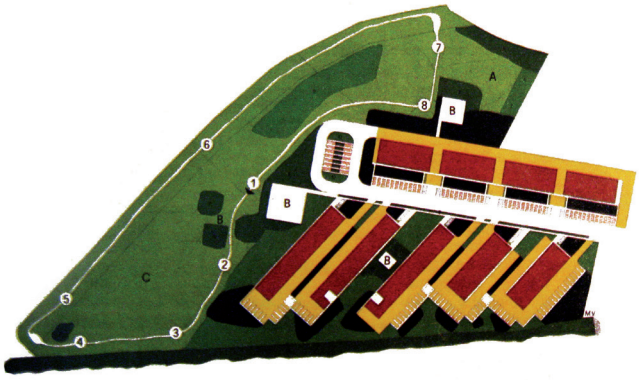
3 Pier Carlo Lombardi, Massia Casadio, IACP della provincia di Ravenna, a cura di, ***La casa possibile, i programmi, le scelte i risultati nell'attuazione degli interventi costruttivi del piano decennale per la casa***, Ravenna 1985


COMUNE DI FAENZA
DIVISIONE TECNICA
PIANO P.E.E.P.
legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modificazioni e integrazioni
legge 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni e integrazioni
EX ORTO
PAGANELLA
DI SOPRA
OGGETTO
TAVOLA
DATA
ELABORATO DAL SERVIZIO URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA SEZIONE URBANISTICA
sindaco
dott giorgio boscherini
assessore all urbanistica
avv pietro baccarini
segretario generale
dott alteo dolcini
ingegnere capo
ing raul cenni

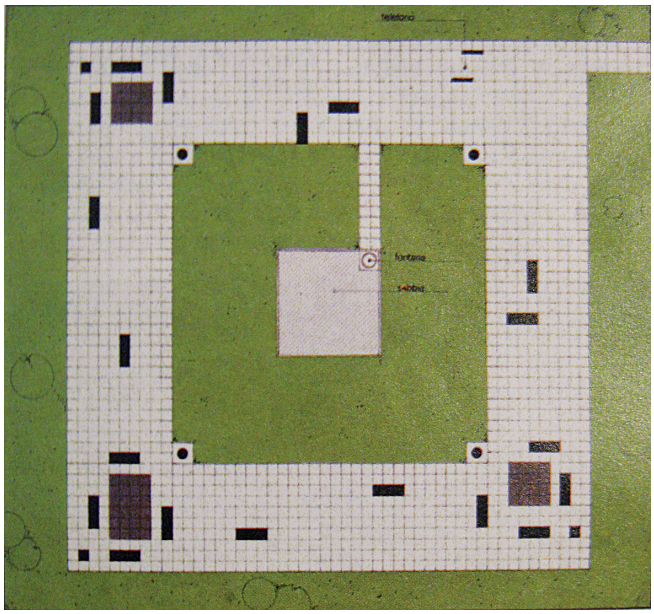

LOTT. ORTO BERTONI
PEEP CAPPUCCINI
PEEP ORTO PAGANELLA

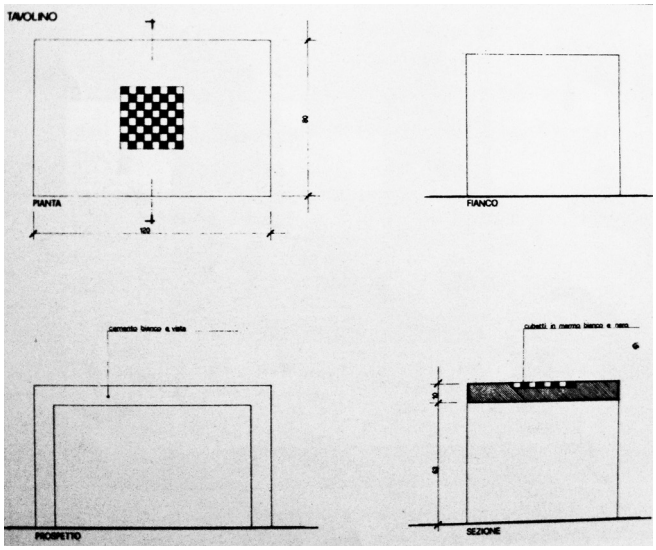


SOSTA BICICLETTE
FIUME LAMONE
VERDE
VERDE PRIVATO
STRADE E PARCHEGGI
EDIFICI
AREA DI INTERVENTO PRIVATO

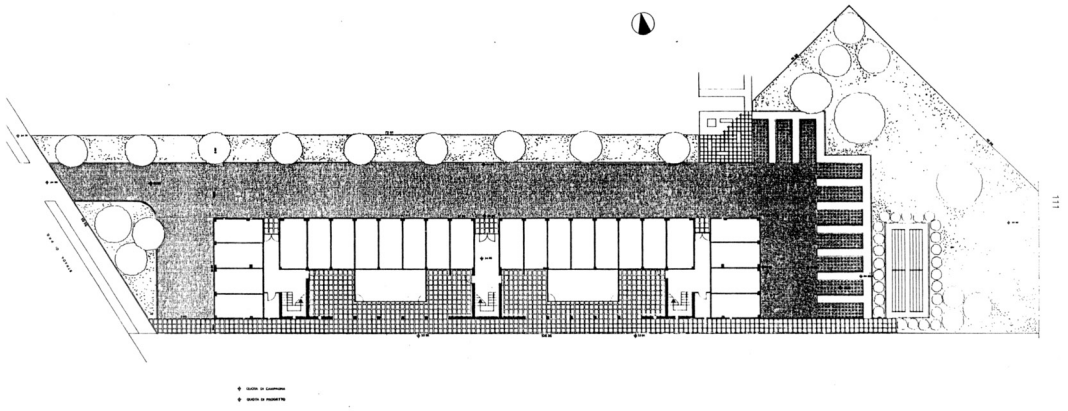


VERDE BASSO
PRATO
VERDE BASSO E ALTO
VERDE ALTO CON SOTTOBOSCO LIBERO
A ZONA GIOCO BIMBI
B SPAZI DI AGGREGAZIONE
C AREA PER GIOCO CALCIO
5 PIAZZUOLE ATTREZZATE PER IL PERCORSO GINNICO

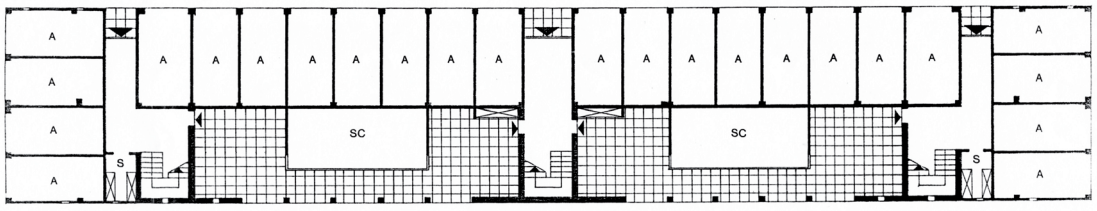




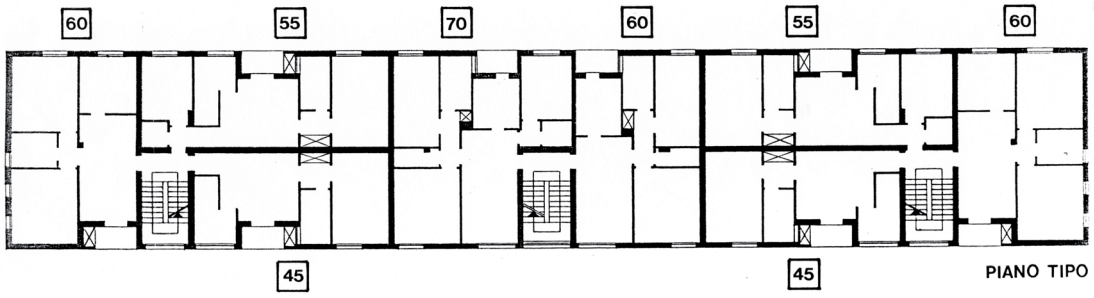
Immagini tratte da
PEEP: ex orto Paganella di Sopra, in “Faenza e’ mi paés”, n. 1, Febbraio, 1983, pp.31-34



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	FABBRICATO PER 24 ALLOGGI IN FAENZA	Planimetria 1 : 400

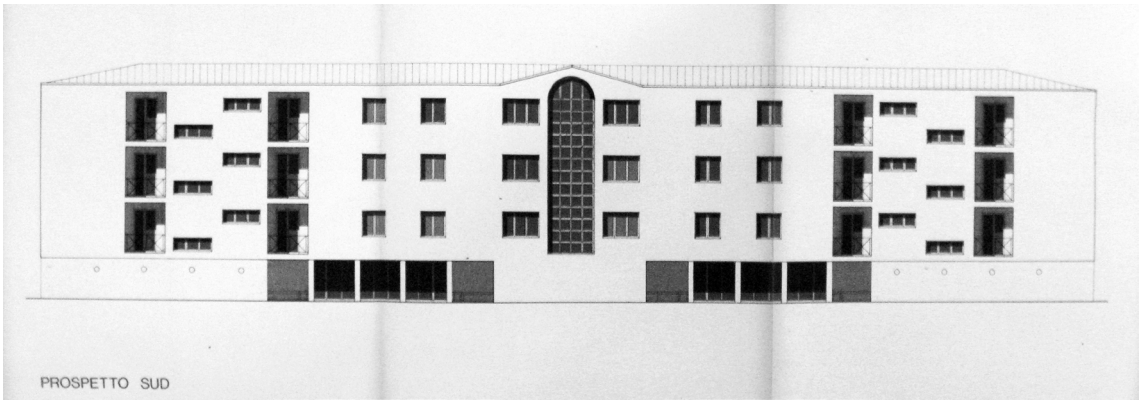


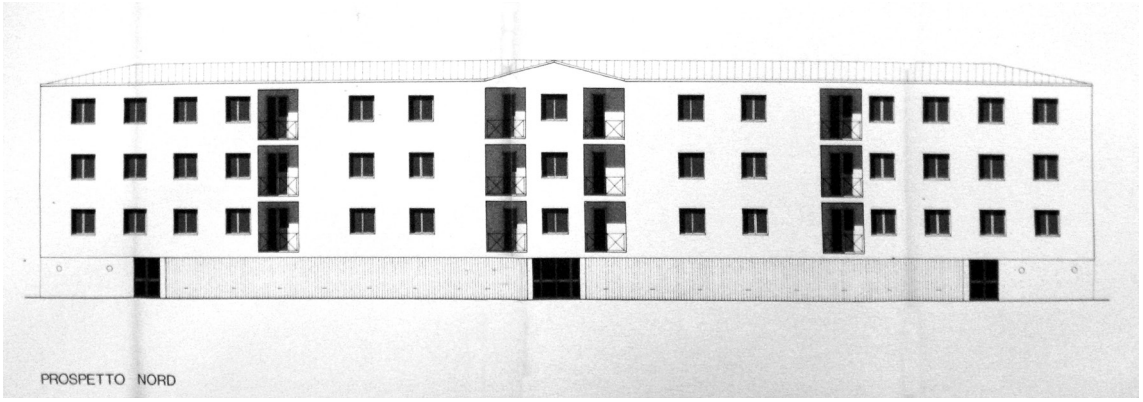
PIANO TERRA



PIANO TIPO

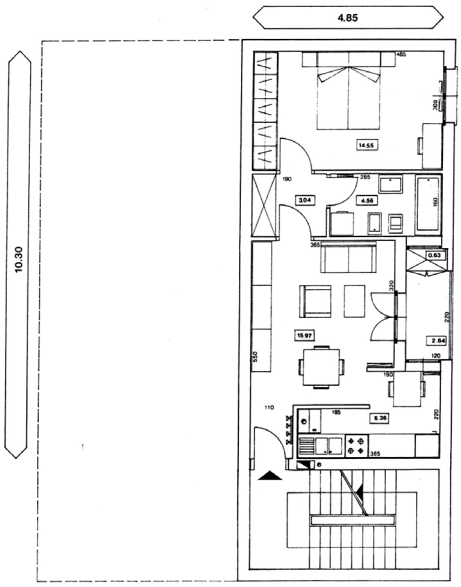
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	FABBRICATO PER 24 ALLOGGI IN FAENZA	Piante 1 : 200





Immagini tratte da
Archivio Acer, Ravenna

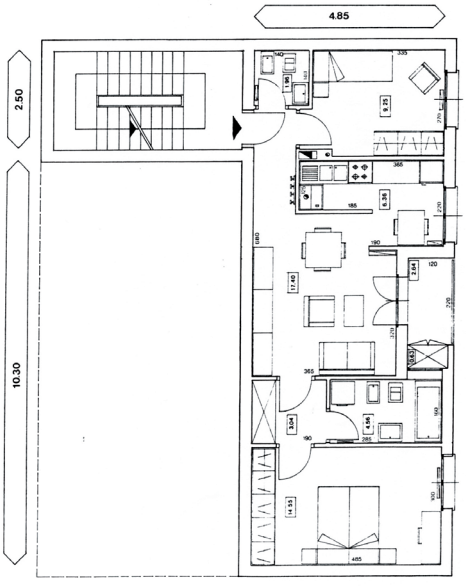
mq **45.11**



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	ALLOGGIO TIPO **45**

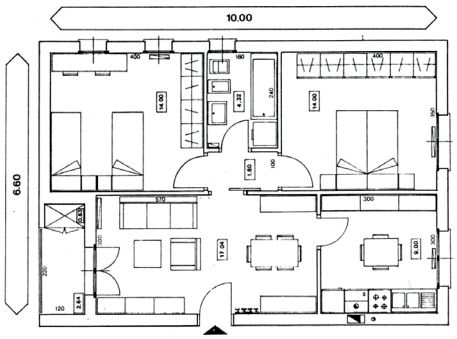
66

mq **57.75**



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	ALLOGGIO TIPO **55**

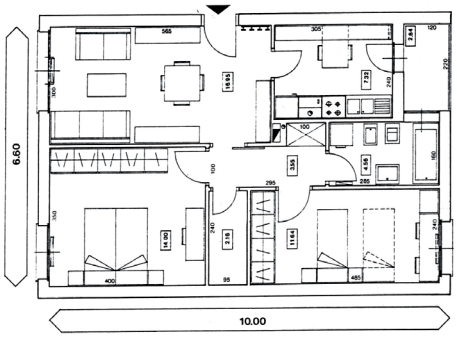
mq **60.79**



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	ALLOGGIO TIPO 60

69

mq **60.18**



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Legge 5-8-1978 n°457 biennio 1982-83	ALLOGGIO TIPO 60

Immagini tratte da

Pier Carlo Lombardi, Massia Casadio (a cura di), *La casa possibile, i programmi, le scelte i risultati nell'attuazione degli interventi costruttivi del piano decennale per la casa*, IACP della provincia di Ravenna, Ravenna 1985

peep orto paganella
via lacchini

LOCALIZZAZIONE
via Lacchini 65-67, 69-71, 73-75-77, 79-81-83, 85-87-89

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Ufficio Urbanistica del Comune di Faenza e IACP

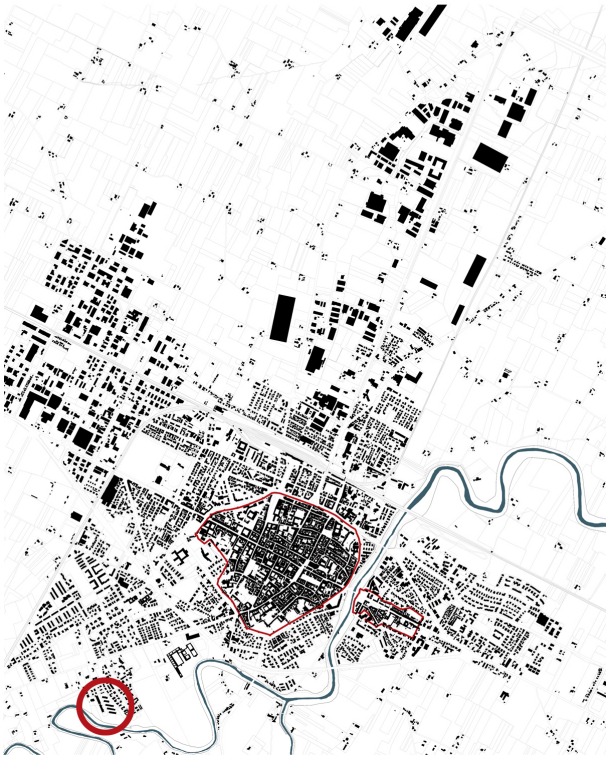
ANNO DI REALIZZAZIONE
1983-1985

TIPO DI INTERVENTO
L. 18/04/1962 n. 167
(Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare),
L. 457/1978
(Piano decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica)

TIPO
Edificio in linea

NUMERO DI ALLOGGI
156

proprietà attuale:
alloggi in locazione

























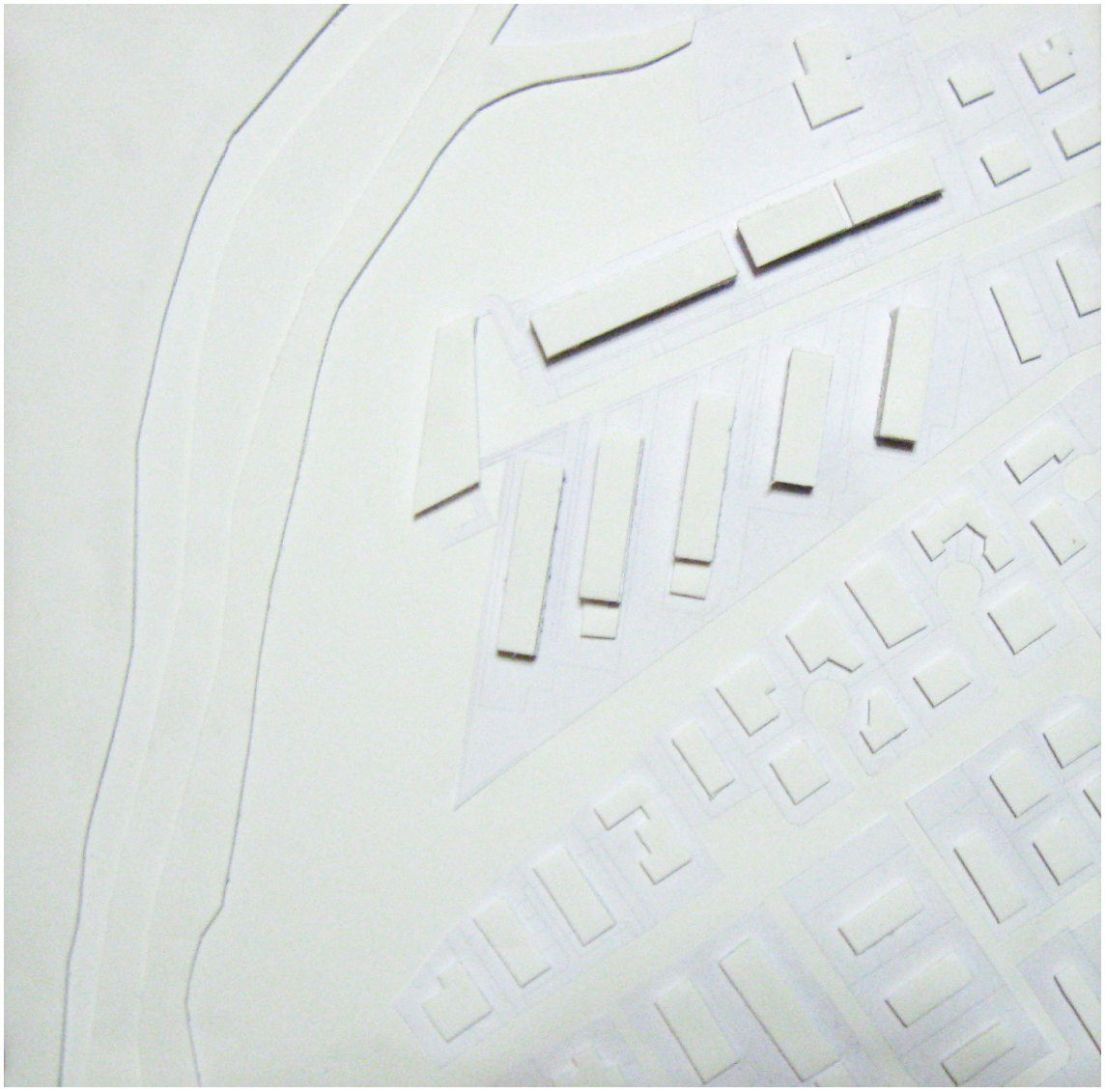






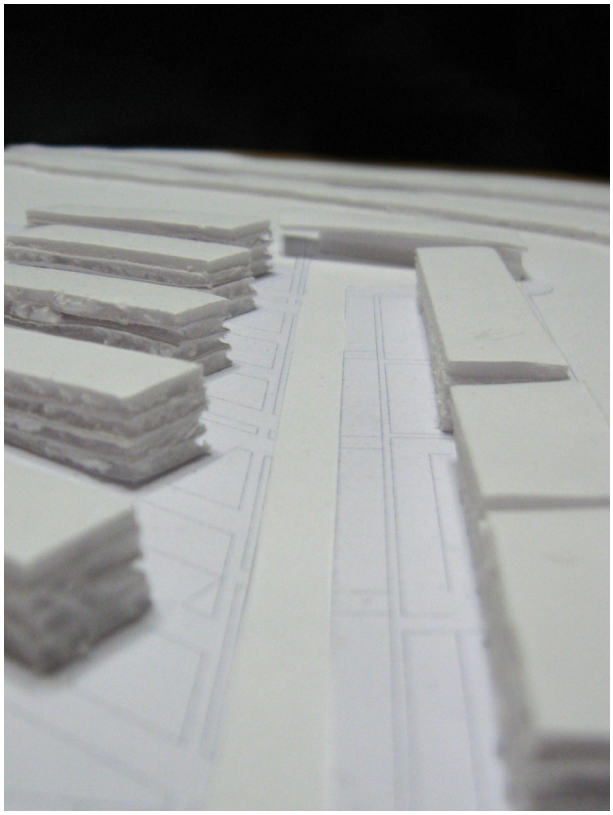
5.1 Applicazione delle strategie di riqualificazione

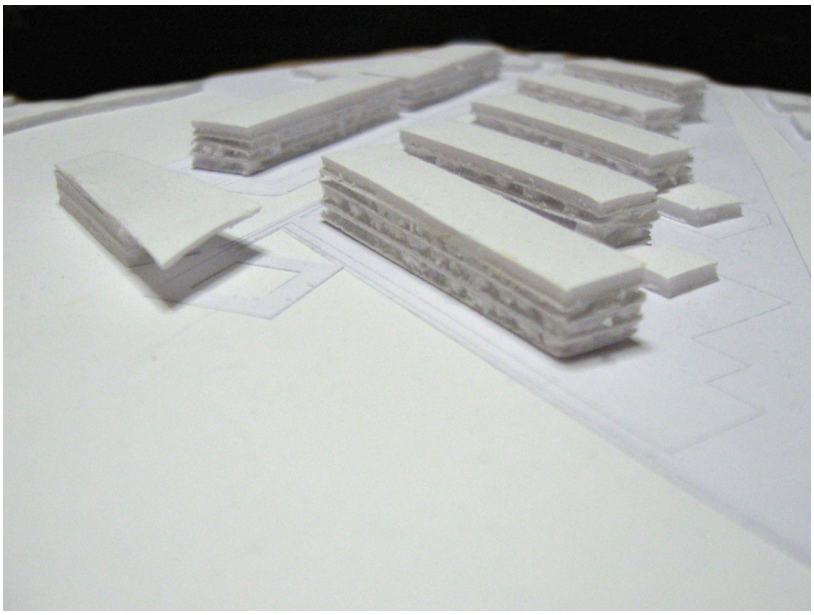
Il progetto di riqualificazione del PEEP Orto Paganella si struttura in due parti, una riguarda l'impianto del quartiere, l'altra si concentra sull'edificio esaminato per un progetto di recupero allo scopo di ridare valore al manufatto e riscattarne l'immagine.
Seguendo la traccia fornita dall'abaco delle strategie di intervento si va ad intervenire applicando una serie di operazioni.
Poiché il quartiere si presenta come un intervento ad esclusivo uso residenziale, si va ad integrare una nuova funzione, inserendo un volume destinato a servizi che oggi manca. Lo scopo è quello di rivitalizzare il quartiere creando un luogo di incontro che contribuisca alla vita sociale.
Per quanto riguarda l'edificio interessato dal progetto si interviene sul tema della sostenibilità, e nello specifico dell'isolamento, delle serre e degli oscuramenti. L'edificio infatti ha i due affacci principali, uno a nord e l'altro a sud. Si va così a intervenire sull'involucro dell'edificio, creando una pelle che, a nord funga da rivestimento per rispondere alle esigenze di coibentazione ed evitare dispersioni energetiche, mentre a sud ospita delle serre solari.
Inoltre si va ad agire anche all'interno, sulle piante dell'edificio. Poiché alcuni alloggi avevano un orientamento sfavorevole si è pensato di creare una nuova distribuzione interna che risponda a criteri bioclimatici sfruttando il doppio affaccio e vada a inserire nuovi tipi di alloggio per soddisfare diverse utenze, dagli studenti ai single alle famiglie.

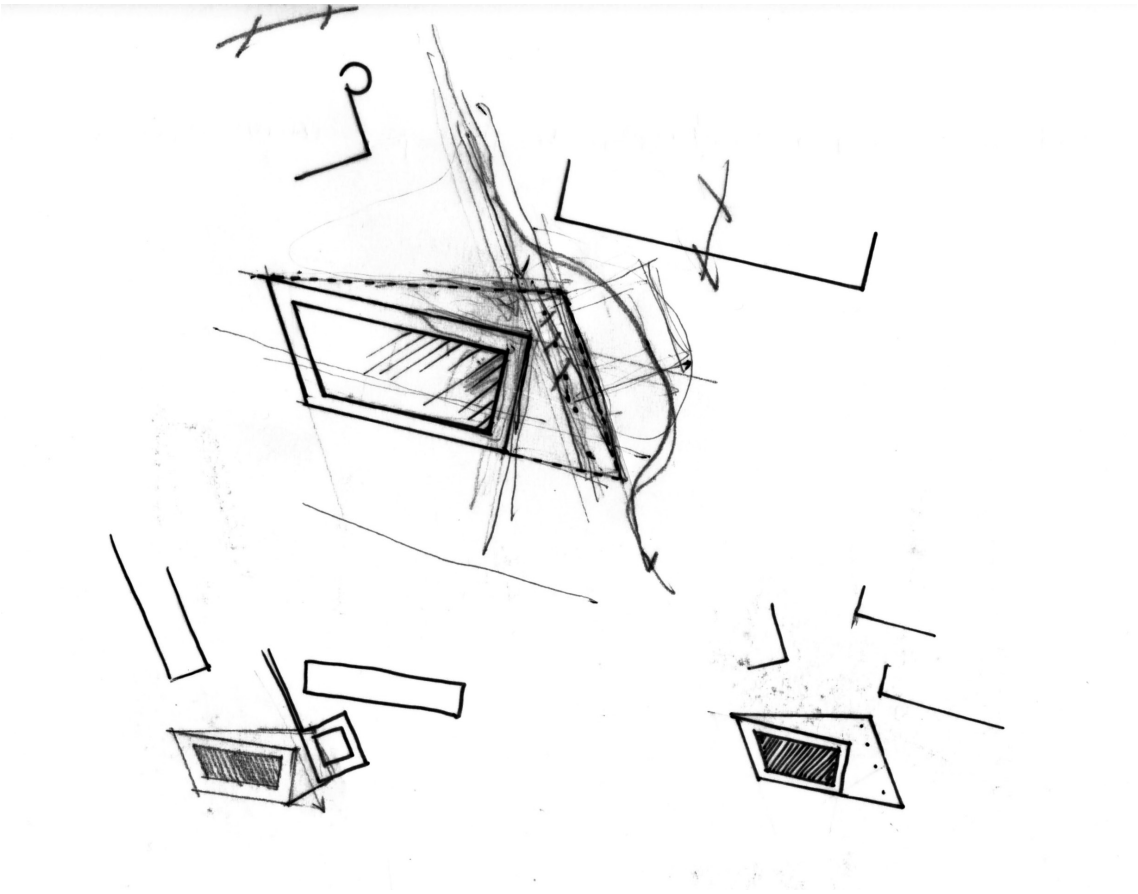


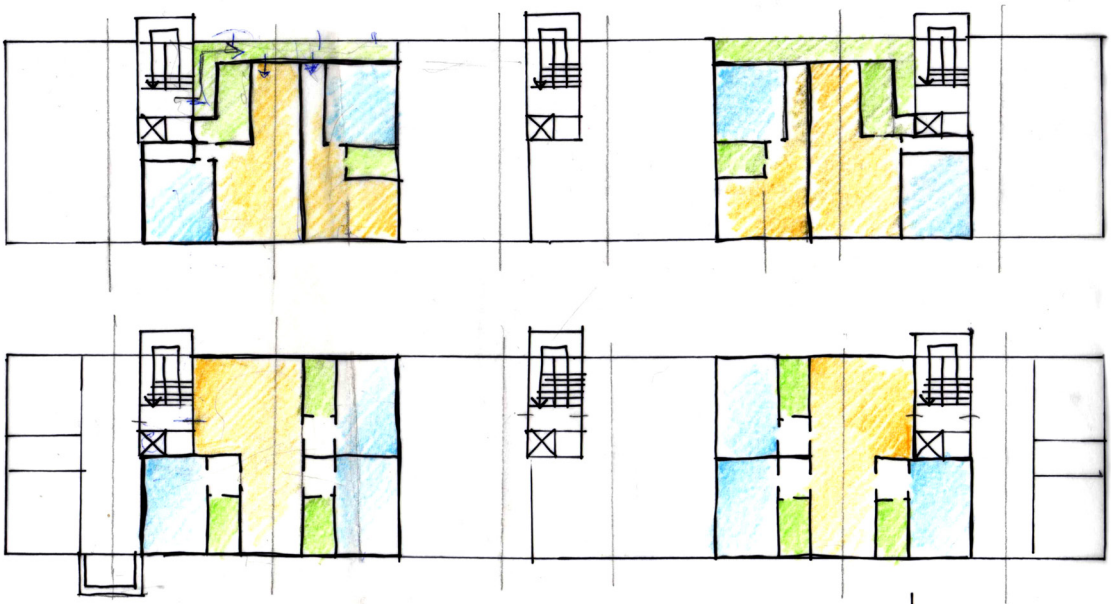
5.2 L'edificio destinato a servizi

L'idea fondativa del planivolumetrico risiede nel completare la vista prospettica di via Lacchini, strada a fondo cieco che ora si conclude in un parcheggio per le abitazioni circostanti, con un edificio destinato a servizi. Il volume si pone a chiusura della prospettiva e incornicia con la pensilina sporgente la vista del parco.
L'edificio-servizi deve soddisfare la mancanza di locali destinati ad associazioni di quartiere, una sala conferenze e ad un'area dedicata ad asilo nido. In questo modo aprendosi a più funzioni diverse crea un ambiente vissuto costantemente.
Il volume è orientato parallelamente agli edifici dello IACP in modo da incanalare lo sguardo e i percorsi verso l'unico ingresso al parco. Chiude la prospettiva dalla strada e ne apre una nuova sul parco.
L'accesso al parco è marcato dalla pensilina, un oggetto aggettante che inquadra la vista per chi arriva dalla strada. Il suo notevole aggetto delinea, con la sua ombra, uno spazio di cerniera tra la piazzetta attrezzata già esistente, il percorso pedonale e l'ingresso al parco. Questo nodo diventa il momento in cui vengono a legarsi la preesistenza della piazzetta con le sue panche e il nuovo edificio. Lo spazio di cerniera è trattato con una pavimentazione diversa.
L'edificio stesso si apre al parco grazie ad un atrio d'ingresso vetrato che diventa filtro e media il passaggio visivo tra la strada e il parco.
Atrio vetrato, pensilina e piazzetta esterna creano un sistema unico che diventa il punto di passaggio tra la strada e il parco, tra la città e la campagna.



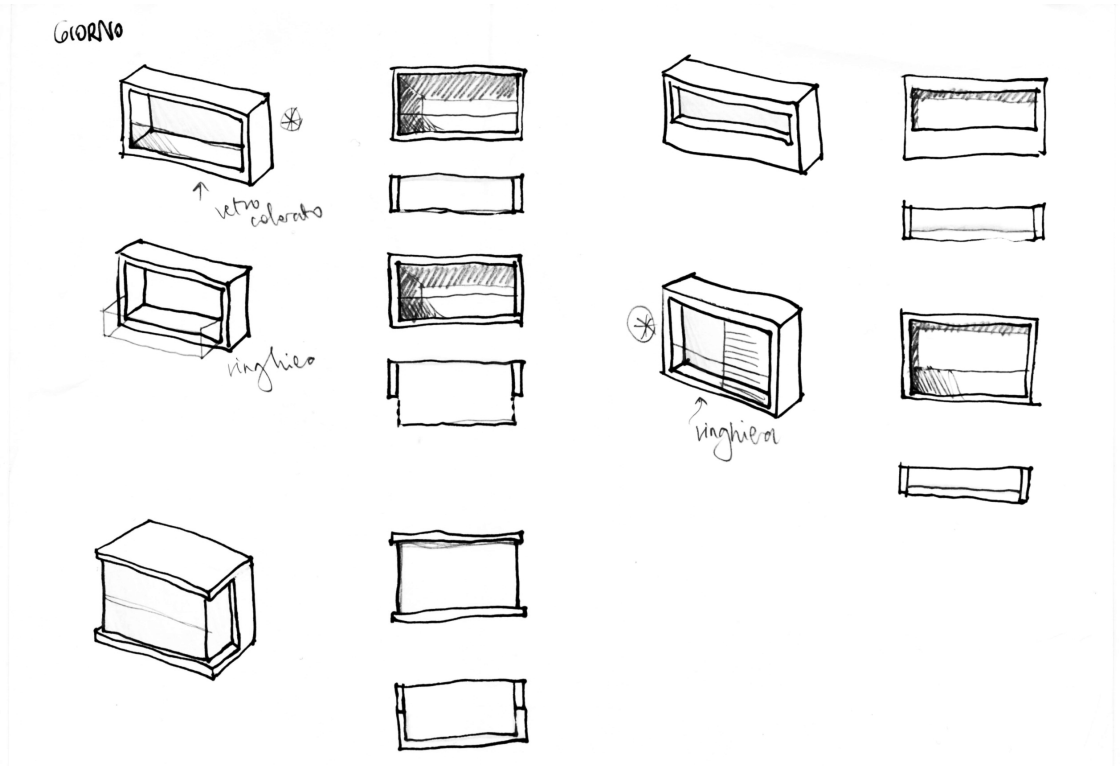




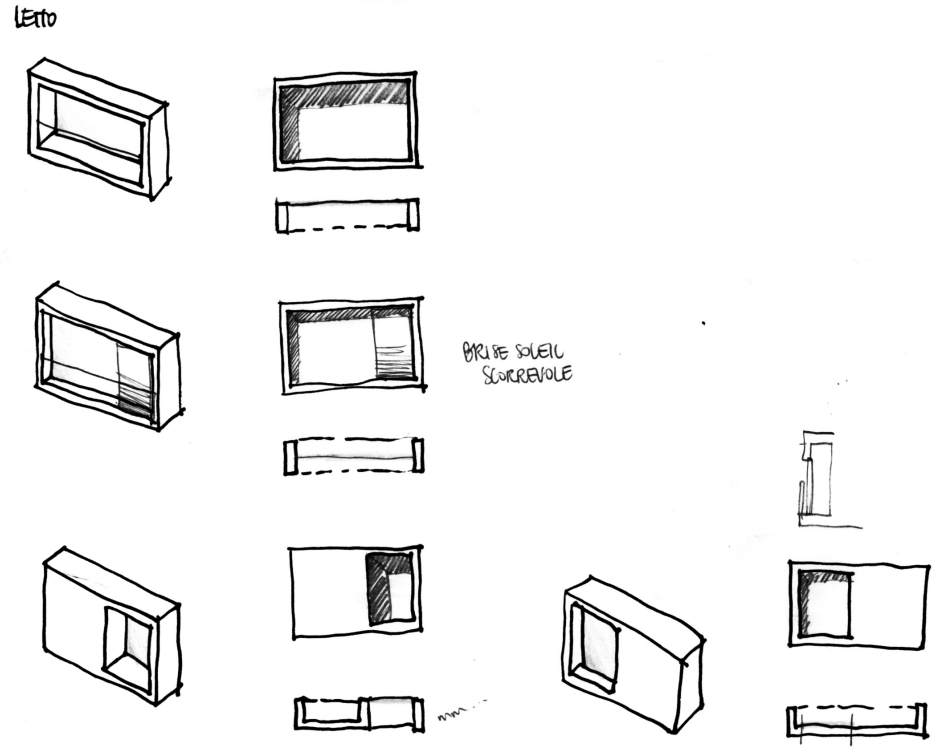


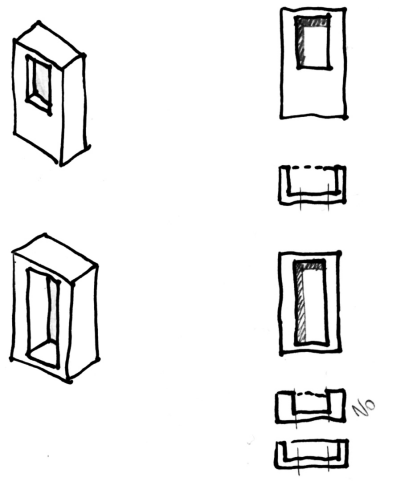
5.3 Ripartire dall'esistente: il progetto per l'edificio residenza

Il progetto di recupero e riqualificazione interviene su un edificio frutto di una progettazione a tavolino voluta dall' ex IACP (ora ACER) in un periodo dove era indispensabile lavorare in economia. Le piante sono frutto dell'applicazione di un progetto guida e gli alloggi derivano dall'applicazione indistinta di tipi standard.
Mentre in effetti la presenza di alloggi di diverse metrature risponde alle esigenze attuali di flessibilità degli spazi in relazione alle necessità degli abitanti, la distribuzione degli alloggi non rispetta l'orientamento dell'edificio. Alcuni degli alloggi hanno in effetti un doppio affaccio nord-sud, altri tipi invece sono completamente esposti o a nord o a sud.
Entrambi i prospetti inoltre sono trattati con lo stesso linguaggio architettonico, trascurando gli aspetti relativi al contesto: la presenza di un grande parco antistante, l'orientamento e l'esposizione al sole.
Nasce così la necessità di andare a intervenire sulla distribuzione interna delle piante per poter garantire a tutti gli alloggi un doppio affaccio e soddisfare le necessità di illuminazione e ventilazione naturale.
Per quanto riguarda i prospetti l'idea è quella di sfruttare l'esposizione per il prospetto sud, mentre di proteggere il prospetto verso nord con una pelle che risponda alle esigenze di coibentazione ed eviti dispersioni energetiche.
Il progetto si sviluppa così sul tema del rivestimento, si tratta di una pelle che circonda l'edificio e che si declina sui diversi fronti in modo diverso. A sud acquista uno spessore e diventa loggia, serra solare, o aumento della superficie dell'alloggio, coniugandosi a seconda delle esigenze. A nord diventa una vera pelle, un rivestimento che chiude e protegge gli affacci e che all'occorrenza può aprirsi e godere comunque dell'esposizione al sole. Sugli affacci ovest ed est, la pelle viene smascherata e rivela solo la sua struttura.
Per quanto riguarda la distribuzione interna delle piante, per adeguarsi all'orientamento dell'edificio è stato necessario spostare i blocchi delle scale che inizialmente occupavano dei volumi esposti a sud per restituirli alle abitazioni. Traslandoli sul lato nord è stato così possibile risfruttare quegli spazi e godere dell'affaccio a sud e della vista sul parco.
L'intento è stato quello di ricercare la migliore esposizione degli spazi di vita cercando nella maggior parte dei casi di localizzare gli spazi destinati a servizi sul fronte a nord, funzionando così da spazi cuscinetto per isolare l'interno dall'esterno.


GIORNO
vetro colorato
ringhiera
ringhiera

Lo spostamento dei blocchi scala ha consentito inoltre l'inserimento di ascensori per risolvere le problematiche di accessibilità alle persone diversamente abili. Gli alloggi sono stati ripensati e concepiti di diverse metrature per garantire una flessibilità di distribuzione degli spazi e una flessibilità di utenze. Le nuove abitudini e i nuovi modi dell'abitare derivanti da un modello di famiglia che non è più quello tradizionale, richiedono la possibilità di una personalizzazione dello spazio domestico trasformabile in base alle esigenze dei suoi abitanti. Per soddisfare queste richieste in certi alloggi è prevista un'unica zona giorno con una parete mobile, in questo modo gli spazi possono essere gestiti in maniera personale.
Al piano primo e al piano terzo l'intervento ha portato ad una riduzione del numero di alloggi. Sono stati infatti creati due grandi appartamenti destinati a studenti dove 3 camere da letto con un angolo dedicato allo studio si affacciano su una grande zona giorno versatile.
Nella pianta del secondo piano, allo scopo di rispettare il doppio affaccio degli alloggi è stato creato un ballatoio per consentire l'accesso a due alloggi di taglio piccolo destinati a giovani coppie o single.
Il piano terra è stato in parte svuotato per creare una zona di filtro, vengono mantenuti però invece gli spazi comuni centrali destinati a funzioni complementari dell'abitare. Gli accessi all'edificio sono stati mantenuti a nord, ma sono stati svuotati liberando e aprendo la vista sul parco. Allo scopo di creare dei passaggi prospettici aperti direttamente sul verde è stata sfondata la siepe che cinge il quartiere, in questo modo ci si trova in collegamento diretto e non solo visivo, con il parco.
Vengono mantenute le autorimesse ma provvedendo alla sostituzione dei basculanti con tipi che evitino dispersioni di calore.
La "pelle spessa" applicata sul fronte a sud punta a una riqualificazione delle residenze attraverso l'inserimento di alcune parti come logge, serre e spazi interni per recuperare volumetrie e luminosità e per offrire agli abitanti l'opportunità di migliorare le proprie condizioni di vita. In alcuni alloggi la struttura aggiunta si declina a diventare una loggia, protetta dall'esposizione ai raggi solari grazie all'arretramento rispetto al filo della facciata, in altre situazioni gli spazi aggiunti ampliano gli spazi interni, creando locali di soggiorno più ampi con grandi aperture per poter godere dell'affaccio e consentire nei mesi freddi l'accesso diretto del sole.
In altre casi la pelle diventa serra solare, questo spazio ha la funzione di "tampone" tra l'esterno e l'interno degli edifici. L'obiettivo da perseguire, nel periodo


LETTO
BRISE SOLEIL
SCORREVOLE


BAGNO
No

invernale, è quello di riscaldare l'aria da far circolare negli ambienti dell'edificio in modo da alleggerire le spese per il riscaldamento, le serre solari assumono infatti la veste di collettore di calore ai fini del riscaldamento passivo dell'abitazione. Di giorno pareti, pavimento e soffitto della serra riscaldati direttamente dai raggi del sole accumulano calore per poi trasferirlo nelle ore serali all'ambiente circostante. La serra solare viene utilizzato sia come ambiente frequentato sia come collettore energetico, si tratta di uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato all'alloggio con un'apertura. Le vetrate della serra sono apribili per consentire la ventilazione naturale, soprattutto in estate. La serra è detta anche "giardino d'inverno" se vengono introdotte delle piante d'appartamento che ne regolano l'umidità dell'aria interna. Le serre vengono protette dalla massima esposizione estiva tramite tende interne o sfruttando l'ombreggiatura naturale degli alberi antistanti.

La proposta della facciata sul parco pubblico ritrova quindi la giusta considerazione per l'orientamento dell'edificio, sfruttandone le potenzialità e aprendosi alla vista dell'area verde. Il prospetto viene rivestito in legno di larice, opportunamente trattato per resistere agli agenti atmosferici, e per conferire alla struttura aggiunta un'idea allo stesso tempo di matericità e di leggerezza. Tra le soluzioni per riscattare l'immagine del quartiere è stato scelto di utilizzare vetri colorati nei parapetti, lasciando privata e personale la scelta dei colori. In questo modo il prospetto, benché molto lungo, non risulta frutto di scelte seriali.

Il sistema strutturale che sostiene l'ampliamento è autonomo e non grava sulla struttura dell'esistente. Si tratta di un telaio in acciaio che sostiene le scatole destinate all'estensione dei nuovi spazi per gli alloggi (ampliamento dei locali di soggiorno soggiorni, logge, balconi, serre) in aderenza alla struttura originale. Questa struttura a maglia larga consente di avere ampliamenti con grandi aperture. La pelle che circonda l'edificio si modifica seguendo i prospetti e a est si spoglia del rivestimento e rimane solo la struttura a vista. Questo affaccio, poiché la struttura è distanziata rispetto all'edificio esistente, da la possibilità di creare una grande terrazza a disposizione degli alloggi. La struttura lasciata a vista diventa un traliccio su cui lasciar crescere piante rampicanti con essenze caducifoglie (spoglie d'inverno, frondose d'estate) per garantire una fresca ombreggiatura nei mesi estivi.

L'involucro torna di nuovo materico sul fronte nord completamente rivestito di legno. Questo rivestimento consente di creare una doppia facciata sull'esistente, impiegando profili che sorreggono il rivestimento si crea una parete ventilata

che ha la funzione di isolamento termico.
Il fronte nord ha la possibilità ci chiudersi completamente grazie alla presenza di un sistema di oscuramenti a pacchetto. Quando i serramenti vengono chiusi tutti anche in corrispondenza del ballatoio il fronte risulta come una pelle omogenea.
Sul fronte a ovest la struttura si svuota nuovamente lasciando solo i tralicci ricoperti di piante rampicanti che creano un'immagine verde del prospetto.

BIBLIOGRAFIA

HOUSING

Acer, *Uomini, case, città: 1905-2005, 100 anni di edilizia popolare*, Acer, Ravenna 2005

Valter Balducci, Valentina Orioli, *Banlieue, banlieue: architettura e società nella periferia di Parigi*, Clueb, Bologna 2007

Paola Bellaviti (a cura di), *Una città in salute: healthy urban planning a Milano, un approccio e un programma per una città più sana, vivibile, ospitale*, F. Angeli, Milano 2005

Gianni Braghieri, Annalisa Trentin, Matteo Agnoletto (a cura di), *Spazi della città e forma dell'abitare: 1910-2010: scenari sociali nella storia dell'edilizia popolare di Forlì-Cesena*, Clueb, Bologna 2010

Gianni Braghieri, Annalisa Trentin, Andrea Palmieri (a cura di), I *quartieri e le case. Edilizia sociale in Romagna e nell'Europa del XX sec.*, Clueb, Bologna 2007

Maristella Casciato, Piero Orlandi (a cura di), *Quale e quanta, architettura in Emilia-Romagna nel secondo Novecento*, Clueb, Bologna 2005

Dario Costi (a cura di), *Casa pubblica e città: esperienze europee, ricerche e sperimentazioni progettuali*, MUP: Parma Urban Center, Parma 2009

Guido D'Angelo, *Legislazione urbanistica, Compendio teorico-pratico*, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Padova 1998

Pier Paolo D'Attorre (a cura di), *La ricostruzione in Emilia-Romagna*, Pratiche Editrice, Parma 1980

Paola Di Biagi, *Città pubbliche: linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano 2009.

Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, *Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción*, Editorial Gustavo Gili, Barcellona 2007

Romeo Farinella, *Le Grand Paris* in "Paesaggio Urbano", n.4, 2009, pp. 70-93

Francesco Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa*, Electa, Milano 2008 (Catalogo della Mostra organizzata nell'ambito della 11. Mostra internazionale di architettura)

Luisella Gelsomino e Piero Orlandi (a cura di), *Forme e tracce dell'abitare: una risposta sociale per la qualità urbana in Emilia-Romagna*, Compositori, Bologna 2003

IACP, *Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Ravenna: 1905-1955*, Arti grafiche Calderini, Bologna 1955

Pier Carlo Lombardi, Massia Casadio (a cura di), *La casa possibile, i programmi, le scelte i risultati nell'attuazione degli interventi costruttivi del piano decennale per la casa*, IACP della provincia di Ravenna, Ravenna 1985

Roberto Parisini (a cura di), *I piani della città*, Compositori, Bologna 2003

Giuseppe Turco Liveri, *La disciplina urbanistica ed edilizia, Testo sistematico generale comparato della vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia*, Pirola Editore, Milano 1987

Silvio Van Riel, Mario Paolo Semprini (a cura di), *L'edilizia residenziale pubblica a Rimini e provincia dall'unita d'Italia ad oggi*, Acer, Rimini 2004

FAENZA

Mauro Benericetti, Ennio Nonni, a cura di, *Faenza PRG 2000: i principi e le scelte urbanistiche*, Tipolitografia MF, Faenza 2000

Maurizio Benericetti, *Edificazioni qualitative: un nuovo quartiere di edilizia popolare: il PEEP Canal Grande in Faenza,* in “Polis: idee e cultura nelle città”, n. 8, pp. 81-84

Franco Bertoni (a cura di), *Faenza: la città e l’architettura*, Edit Faenza, Faenza 1993

Claudio Casadio, *Il piano del futuro,* in “Polis: idee e cultura nelle città”, n. 8, p. 60

Enrico De Giovanni, *PRG ‘96: la filosofia del piano*, in “Polis: idee e cultura nelle città”, n. 8, p. 59

Ennio Golfieri, *Un secolo di attività urbanistica a Faenza: contributo all’8. convegno nazionale di urbanistica,* in “Ingegneri, architetti costruttori”, n. 10, 1961

Giorgio Gualdrini, *Appunti per una urbanistica raccontata ai ragazzi: con una ricerca sulla città di Faenza*, Gruppo editoriale Faenza editrice, la nuova età edizioni per ragazzi, Faenza 1990

Giorgio Gualdrini, *Architettura e urbanistica tra fascismo e ricostruzione, i casi di Ravenna e Faenza,* in “Le giunte popolari nel ravennate”, Grafiche Galeati, Imola 1983

Giorgio Gualdrini, Claudio Obrizzi, Marco Peroni, *27 alloggi di edilizia residenziale pubblica a Faenza* in “Almanacco di Casabella: giovani architetti italiani”, Elemond, Milano 1998

Vittorio Maggi, Ennio Nonni, *Faenza, 100 anni di edilizia: un Novecento da ricordare, prima parte 1900-1950*, Casanova, Faenza 2006

Vittorio Maggi, Ennio Nonni, *Faenza, 100 anni di edilizia: un Novecento da ricordare, seconda parte 1951-2010*, Tipografia Faentina Editrice, Faenza 2011

Ennio Nonni, Roberta Darchini, *Faenza: un piano strategico per la città storica: partecipazione e sostenibilità*, Carta bianca, Faenza 2008

Ennio Nonni, Federcia Drei, *Il Piano Strutturale dell'Ambito faentino*, in "Paesaggio Urbano", n. 4, 2009, pp. 44-51

Ennio Nonni, Silvia Laghi, *Un eco quartiere mediterraneo: il quartiere residenziale S. Rocco a Faenza*, Comune di Faenza, Faenza 2008

Villette e fabbricati in linea in area PEEP, in "Polis: idee e cultura nelle città", n. 8, p. 82

Marcello Vittorini, *Il PRG 80*, in "Polis: idee e cultura nelle città", n. 8, p. 61

Da “Il Piccolo”

Il piano regolatore generale di Faenza, in “Il Piccolo”, 12 ottobre 1963

Il piano regolatore generale di Faenza, in Il “Piccolo”, 19 ottobre 1963

Italia nostra, *Osservazioni al piano regolatore generale di Faenza 1970,* in “Il Piccolo”, 19 novembre 1970

Giulio Donati, *Le politiche di intervento e gli sviluppi della realtà abitativa locale*, in “Il Piccolo”, 16 novembre 2001, p.11

Sempre più in proprietà, in “Il Piccolo”, 16 novembre 2001, p.12

Gli alloggi popolari, in “Il Piccolo”, 16 novembre 2001, p.13

Claudio Casadio, *Rispondere alle esigenze dell’abitare mantenendo alta la qualità progettuale*, in “Il Piccolo”, 30 novembre 2001, p.13

Margherita Rondinini, *1.320 milioni di contributi per l’affitto*, in “Il Piccolo”, 30 novembre 2001, p.15

Giulio Donati, *La città deve favorire la coesione sociale e rispondere ai nuovi bisogni della gente*, in “Il Piccolo”, 30 novembre 2001, p.14

Giandomenico Amendola, *Ampia rassegna del problema casa*, in “Il Piccolo”, 7 dicembre 2001, p.13

Ennio Nonni, Pier Antonio Rivola, *Le prospettive edificatorie dell’attuale P.R.G. e la programmazione regionale nel settore casa*, in “Il Piccolo”, 14 dicembre 2001, p.13

Sergio Frattini, Rino Scaglioni, *Le realizzazioni Iacp in corso a Faenza e le politiche delle cooperative d’abitazione*, in “Il Piccolo”, 14 dicembre 2001, p.14

Da “Faenza e’ mi paès”

Il nuovo PEEP “Capuccini”, n. 3, giugno 1978, p. 1

Dove, come e quando costruire, in fase di elaborazione il piano triennale di attuazione del P.R.G., n. 4, Settembre 1978, pp. 2-3

Il PEEP Capuccini, n.2, Maggio 1979, pp. 11-12

A. Donati, *Una prima consistente risposta*, n. 2, Maggio 1979, p. 16

P.R.G.: approvato il progetto preliminare, n. 4, Ottobre 1979, pp. 3-5

Più famiglie, meno alloggi, uguale più fame di case, n. 4, Ottobre 1979, p. 6

Dal P.R.G. del 1970 al PEEP Capuccini, n. 5, Dicembre 1979, pp. 4-5

Come sono state assegnate le aree del PEEP, n. 5, *Dicembre 1979*, pp. 6-10

Il problema della casa a Faenza e il recupero de Centro Storico, n.1, Febbraio 1980, p. 24

Un nuovo modo di organizzare e disciplinare il territorio comunale, n. 2, Maggio 1980, pp. 1-4

Il verde pubblico, n. 3, Dicembre 1980, pp. 24-25

Pronti i soldi per il piano decennale per la casa, n. 2, Dicembre 1981, p. 45

Nuovo quartiere residenziale nella zona ex orto Paganelli di Sopra, n. 2, Ottobre, 1982, p. 23

PEEP: ex orto Paganella di Sopra, n. 1, Febbraio, 1983, pp. 31-34

Il centro storico, n. 2, Novembre 1983, pp. 31-34

PEEP “Canal Grande”, n. 1, Maggio 1984, pp. 31-33

Parco pubblico, n. 2, Novembre 1984, pp. 27-30

PEEP “Canal Grande”, n. 1, Aprile 1985, pp .26-28

Variante al piano regolatore generale, n. 1, Giugno 1988, p. 12

DOCUMENTI

Comune di Faenza - Settore Territorio, *Faenza e la casa, le politiche d’intervento e gli sviluppi della realtà abitativa locale*, Faenza 2002

Ennio Nonni, *Faenza: sette anni di urbanistica*, S.D., S.L.

Faenza: case ricche, case povere: cento anni di pratica urbanistica, Faenza, Centro stampa comunale, 1976 (Pubblicazione in occasione della mostra omonima)

Giuseppe Campos Venuti, Marcello Venturini, *Piano regolatore generale di Faenza*, Faenza 1980

PSCA 2009 - Piano Strutturale Comunale Associato - Faenza, Brisighella Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo, *Il sistema economico e sociale, Aspetti demografici*

PSCA 2009 - Piano Strutturale Comunale Associato - Faenza, Brisighella Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo, *Il sistema territoriale, Sistema insediativo storico urbano e rurale*

PSCA 2009 - Piano Strutturale Comunale Associato - Faenza, Brisighella Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo, *Il sistema territoriale, Sistema del territorio urbanizzato*

Un grazie alle persone che si sono prodigate perché riuscissi a portare avanti questo lavoro, il professor Matteo Agnoletto che ha avuto la pazienza di aspettare i miei ritardi ed è riuscito a dirigere la confusione di pensieri che avevo, la professoressa Valentina Orioli perché i suoi consigli sono stati illuminanti, perché apprezzo la sua umanità e perché anche a lei scappa di chiamarmi Franka.
Al Laboratorio di Cartografia e al Laboratorio Modelli che mi hanno ospitato in questi ultimi tempi.
Tra le persone gentili che hanno contribuito alla mia ricerca devo ricordare Gianni dell'Acer che mi ha aperto le porte polverose dell'archivio aziendale e Mario per i consigli strutturali.
Grazie a tutte le mie compagne e compagni con cui ho condiviso buona parte di questo viaggio, l'altra parte ho dovuto affrontarla da sola e da sola mi sono un po' persa. Avevo conservato una foglia di alloro di ciascuna corona dei miei amici laureati, con quelle foglie volevo farci la mia! Perché ognuno di loro fa parte dei miei ricordi e dei tempi spensierati e più complicati di questo periodo che ormai sembra così lontano. Ci ho messo un po' a chiuderlo, ma finalmente ce l'ho fatta e questo lavoro si porta dietro un pezzo di vita.
Grazie Ali P., Ali B. e Chiara perché... che fatiche che abbiamo fatto assieme ma che bello sentirvi così amiche anche dopo tutto questo tempo!
A Vale piccolina, Mari, Jessi, Marta, Fra Banda, Didi, Giulia, Giada, Eli, Stefi, Matte, Laura, Barbi, Anto, Dani, Rossa.
Non posso che condividere questo sentimento di riconoscenza e di liberazione con le persone che mi sono state vicine perché con loro sono cresciuta e di loro ho vissuto tanti anni.
Un grazie esagerato ai miei veri compagni di viaggio, a Ema e Lulu… Io sono stati per il periodo dell'università e continuano ad esserlo anche adesso! Lulu mi starà pensando anche da Londra ed Emi, fortuna che c'eri! Da sola sarei andata nel panico ogni due secondi e grazie per la mega mano che mi hai dato!
A Vale G., a Enri e a Cy, con tanto affetto. Alla Vero anche se purtroppo la vedo poco.
Grazie alle amiche di una vita, Merca, Fede, Zana e Maddi... era difficile vedersi normalmente, in questo periodo è stato proprio impossibile! Sono sparita per un po' ma ora posso ricominciare, adesso finalmente ho tempo per i pranzi, per la gita e per la mini vacanza! Dobbiamo organizzare!!
Grazie a Ketti, Ele e Vale, perché ci tenevano tanto a fare qualcosa e si sono

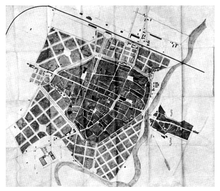
avvicinate alla “cultura popolare”. Un grazie particolare a Sara, perché se non c’era lei chissà dov’ero oggi, condividere le fatiche le ha rese più sopportabili! Una compagna di lavoro e motivatrice super! Ci riuscivi anche da Cuba! Adesso la luce in fondo al tunnel la vedo anch’io! Grazie perchè vi siete preoccupate di tenermi su... cosa può fare un “buona giornata”, un pasticcino, un “forza, tieni duro”, un bacio perugina…Il grazie va comunque al di là dello stretto impegno per questa tesi, è un grazie per le risate, le vacanze e i momenti passati assieme. A Gianca, Giuliana e Belfi.
Ai miei lavoretti, Nove100, Cine e CB, perché mi hanno concesso tempo per finire la tesi.
Grazie alle amiche del cinema Fre S, Robi, Debi, Sandra, Sammi, Bene, Fede L., adesso possiamo liberamente organizzare un’altra “vacanza non culturale”!
Alla mia famiglia, Queen compresa, che ha aspettato tanto, con fatica, pazienza e tolleranza questo momento. Adesso ricomincio a mettere in ordine. E grazie alla mia nonnina perché si preoccupava sempre di sapere quando era “l’esame”.
Ad Anne e Fede, siete più che cugine, un appoggio e un punto di riferimento.
A te Teso, perché eri preoccupato, volevi aiutarmi e fare la tua parte, perché i tuoi abbracci sono stati rigeneranti! Adesso ci meritiamo un po’ di riposo... poi c’è un viaggetto che ci aspetta!
Grazie a chi ci ha messo del suo in questo lavoro, a chi ci teneva proprio a fare qualcosa, grazie per i consigli.

Non vedo l’ora che sia domani :)





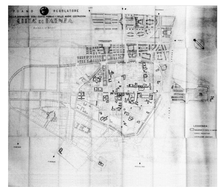
1890 Piano Regolatore della città e Piano di ampliamento esterno
(G. Tramontani)



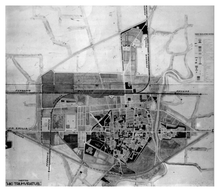
1912 Piano Regolatore Edilizio di Risanamento e di Ampliamento della città
(G. Tramontani)



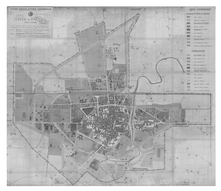
1934 Proposta definitiva per il Piano Regolatore della città a seguito del Concorso Nazionale del 1931
(E. Bianchini, B. Chiaramonti, R. Fagnoni, E. Golfieri, L. Moretti)



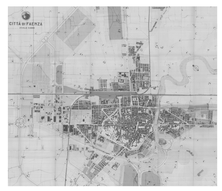
1947 Piano di Ricostruzione della città
(D. Sandri, V. Fasolo, M. Pinchera)



1959 Progetto vincente al concorso nazionale per il Piano Regolatore della città
(E. Golfieri, P. Sinigaglia, G. Gaibari)



1963 Piano Regolatore Generale
(elaborazione dell'ufficio tecnico sul progetto E. Golfieri, P. Sinigaglia, G. Gaibari)



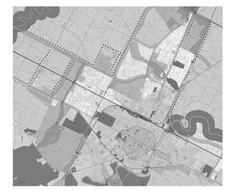
1970 Piano Regolatore Generale
(G. Gaibari, C. Marocci, F. Pagliettini)



1980 Piano Regolatore Generale
(Ufficio tecnico comunale con consulenza di G. Campos Venuti, M. Vittorini)



1996 Piano Regolatore Generale
(E. Nonni, Ufficio tecnico comunale)



2009 Piano Strutturale Comunale Associato
(E. Nonni, Ufficio tecnico comunale)



schema PRG 1980



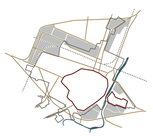
schema PRG 1912



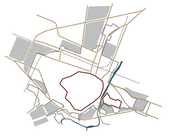
schema PRG 1934



schema PRG 1947



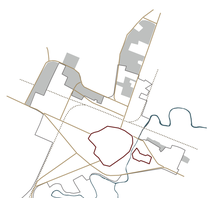
schema PRG 1959



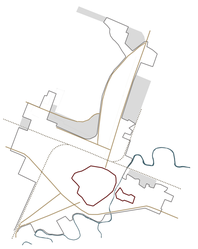
schema PRG 1963



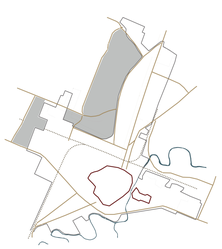
schema PRG 1970



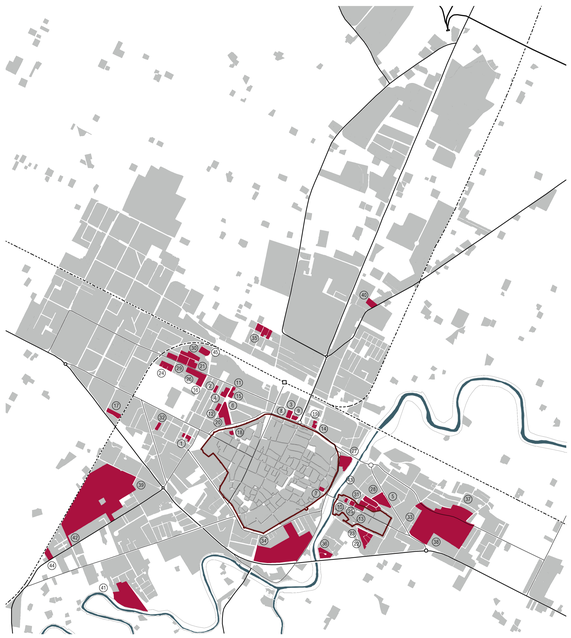
schema PRG 1980



schema PRG 1996



schema PSCA 2009



1 Case popolari
via Donati 7-9, via Pagani 13-15 - via Cenni 4
1921

2 Case popolari a schiera
via Berti 31-33, 35-37
1923

3 Case dei ferrovieri
via Oriani 22-24
1928

4 Case per i mutilati di guerra
via Azzurrini 1-3, 5-7,
via Valgimigli 1-3, 5-7, 9-11, 13-15
1930

5 Villaggio semirurale
via Fratelli Rosselli 33-35, 43-45
1940

6 Palazzine popolari
via Zamboni 16, 18, 20, 22, 24, 26
1943

7 Condominio
corso Saffi 50-52 - via Anconetano 2
1948

8 Palazzine IACP
via IV Novembre 49, via Masoni 2
1948

9 Condominio IACP
via IV Novembre 43 - via Masoni 1- Piazzale Sercognani 24
1948

10 Edificio per i maestri elementari
corso Europa 6 - piazza Lanzoni 3
1948

11 Palazzina popolare
via Laghi 56
1948

12 Palazzine IACP
via Valgimigli 19, 21
1948

13 Palazzine INA CASA
corso Europa 24-26, 28-30
1949

14 Condominio
via IV Novembre 11 - corso Garibaldi 50
1949

15 Case operaia
via Valgimigli 8-10-12
1949

16 Case UNRRA Casas
via Medaglie d'Oro 4, 12, 20, 28, 36, 44
1949

17 Palazzine OMSA
via Graziola 7, 9, 11, 13, 15
1950

18 Case dei dipendenti statali
via Martiri Ungheresi 4
1952

19 Casa popolare
via Oriani 2-4
1952

20 Complesso IACP
via Zamboni 2-4-6-8, 10-12-14
1952

21 Complesso IACP
via Dal Pozzo 10-12, 14-16, 21-23, 25-27, 29-31
1953

22 Case semirurali
via Pellico 65-67, 69-71, 57, 59, 61, 29, 33, 35, 39
1953

23 Palazzina INA CASA
via Pellico 21-23-25
1954

24 Case semirurali
via Merozza 69, 71, 73-75, 77, 79, 81, 83, 85, via Morri 5
1955

25 Palazzina INA CASA
corso Europa 20-22 - via Cicognani 2-4
1956

26 Palazzina INA CASA
via Dal Pozzo 2-4-6-8
1956

27 Palazzine popolari
via Ponte Romano 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
1957

28 Palazzine IACP
via Fratelli Rosselli 31, 23, 25, 27, 29, 37-39, 41
1957

29 Palazzine IACP
via Dal Pozzo 33, 35, 37, 39, 41, 43
1957

30 Complesso residenziale IACP
via Cantagalli
1959

31 Villaggio INA CASA
via De Gasperi 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
1961

32 Palazzine INA CASA
via Sacchetti 10-12, 14
1962

33 Complesso INA CASA + GESCAL
Piazza Bologna 1-2-3, 4-5, 12-15-18, 20
1962
via Cervia, via Rimini, via Cesena
1968

34 Peep via Lapi
via Battisi, via Calamelli
1963

35 Palazzine ABILAG
via Tintoretto, via Donatello, via Tiepolo
1968

36 Case popolari
via Cimatti 14-16, 18-20, 22-24, 26-28
1970

37 Case semirurali ABILAG
via Marri 31-33, 35-37, 39-41, 43-45, 47-49, 51-53, 26, 28, 30
1974

38 Peep San Giorgio
via Bertolaia 2-4-6-8, via Riccione 5-7-9
via Riccione 1-3 - via Cesena 4
1974
via Fornarina 10-12,14, via Saviotti 3, via Saviotti 17/A - via Marri 2
1978

39 Peep Capuccini
via Corbari
1977

40 Case popolari
via Ravegnana 95-97-99-101, 103-105-107-111
1980

41 Peep Paganella
via Lacchini
1983

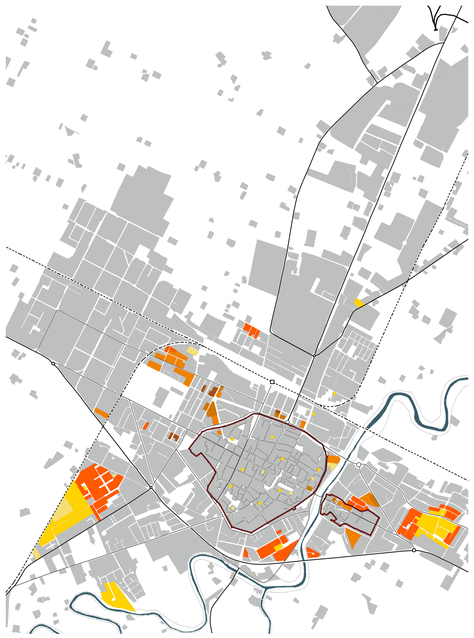
42 Peep Canal Grande
via Corbari
1985

43 Complesso ERP
via Ponte Romano 20, 21
1997

44 Complesso ACER
via Canal Grande 220
2000

45 Complesso ACER
via Medaglie d'oro 102, 106, 108
2008

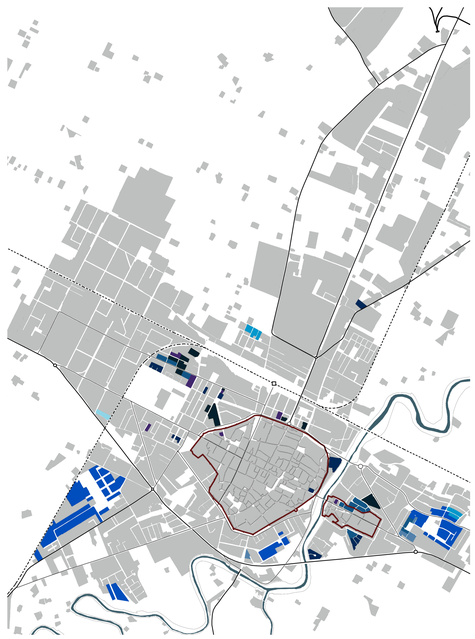
Autostrada
Strade di attraversamento e collegamento
Strade di distribuzione urbana
Linee e nodi ferroviari



LE STAGIONI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

scala 1:20000

1902 - 1937 Nascita degli IACP
1937 - 1948 Periodo di attività degli IACP e di altri enti preposti
1949 - 1963 La Ricostruzione e il Piano INA Casa
1962 - 1978 Legge 167/1962 (PEEP) e GESCAL
1978 - 1991 Piano Decennale (= interventi sull'esistente)
1992 - 2008 Legge 179/1992 (= interventi sull'esistente)



I PROTAGONISTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

scala 1:20000

Comune
Enti preposti alla costruzione di edilizia residenziale pubblica (IACP)
Gestione INA Casa
GESCAL
Gestione abitazioni per lavoratori agricoli (ABILAG)
Enti vari (PEEP)
Altri enti pubblici (INCIS, Ferrovie dello Stato ...)
Soggetti privati (Cooperative, Opere Pie Raggruppate ...)



L'AMBIENTE E L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

scala 1:20000

Verde pubblico
Orti comuni
Aree agricole (seminato e frutteti)
Verde privato
Parco fluviale
Fiume

RIPARTIRE DALL'ESISTENTE:
RIQUALIFICAZIONE DI UN QUARTIERE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A FAENZA

Alma Mater Studiorum - Università degli studi di Bologna - Facoltà di Architettura "Aldo Rossi", Cesena - TESI IN COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA
Laureanda: Francesca Leonardi - Relatore: Matteo Agnoletto - Correlatore: Valentina Orioli

case popolari
via donati-via pagani-via cenni

LOCALIZZAZIONE
via Donati 7-9, via Pagani 13-15 - via Cenni 4

ANNO DI REALIZZAZIONE
1921

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Comune

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
non specificato

TIPO
Pianta corte aperta

NUMERO DI ALLOGGI:
30

Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto









1902 - 1937

palazzine popolari
via zambrini

LOCALIZZAZIONE
via Zambrini 16-18-20-22-24-26

ANNO DI REALIZZAZIONE
1943

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
IACP

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
R. D. 28/04/1938 n. 1165
(Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica)

TIPO
Edifici isolati

NUMERO DI ALLOGGI:
96

Proprietà attuale: Comune,
alloggi in parte in locazione, in parte riscattati









1937 - 1945

palazzine IACP
via dal pozzo

LOCALIZZAZIONE
via Dal Pozzo 33, 35, 37, 39, 41, 43

ANNO DI REALIZZAZIONE
1957

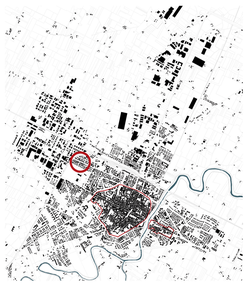
SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
IACP

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
L. 28/02/1949 n. 43
(Piano Fanfani: Piano per l'incremento dell'occupazione operaia – case per lavoratori)

TIPO
Edifici isolati

NUMERO DI ALLOGGI:
96

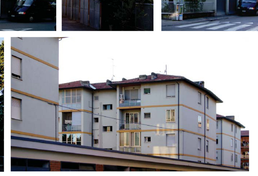
Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto











1945 - 1963

palazzine GESCAL
via rimini

LOCALIZZAZIONE
via Rimini 1, 2, 3, 4, via Cervia 2

ANNO DI REALIZZAZIONE
1968

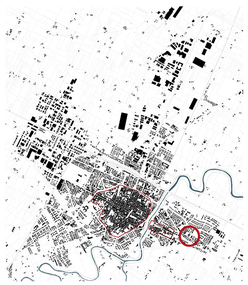
SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
IACP

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
L. 14/02/1963 n. 60
(Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A.-Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori. GESCAL)

TIPO
Pianta a turbina

NUMERO DI ALLOGGI:
39

Proprietà attuale: Comune,
alloggi in parte in locazione, in parte riscattati









1962 - 1978

peep orto paganella
via lacchini

LOCALIZZAZIONE
via Lacchini 65-67, 69-71, 73-75-77, 79-81-83, 85-87-89

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Ufficio Urbanistica del Comune di Faenza e IACP

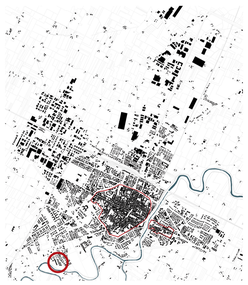
ANNO DI REALIZZAZIONE
1983-1985

TIPO DI INTERVENTO
L. 18/04/1962 n. 167
(Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare),
L. 457/1978
(Piano decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica)

TIPO
Edificio in linea

NUMERO DI ALLOGGI
156

proprietà attuale:
alloggi in locazione











1978 - 1991

case popolari
via berti

LOCALIZZAZIONE
via Berti 31-33, 35-37

ANNO DI REALIZZAZIONE
1923-1927

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Comune, Ing. Mario Orsi

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
non specificato

TIPO
Edificio a schiera

NUMERO DI ALLOGGI:
4

Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto



condominio
corso saffi- via anconetano

LOCALIZZAZIONE
corso Saffi 50-52 - via Anconetano 2

ANNO DI REALIZZAZIONE
1923-1927

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Comune, Ing. Antenore

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
D. L. C. 10/04/1947 n. 261
(Disposizioni per l'alloggio dei rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici e per l'attuazione dei piani di ricostruzione)

TIPO
Edificio a "L"

NUMERO DI ALLOGGI:
18

Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto

villaggio INA Casa
via de gasperi

LOCALIZZAZIONE
via De Gasperi 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

ANNO DI REALIZZAZIONE
1961-1962

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Comune, Ing. Antenore

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
L. 28/02/1949 n. 43
(Piano Fanfani: Piano per l'incremento dell'occupazione operaia – case per lavoratori)

TIPO
Edificio isolato

NUMERO DI ALLOGGI:
104

Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto

case rurali ABILAG
via marri

LOCALIZZAZIONE
via Marri 31-33, 35-37, 39-41, 43-45, 47-49, 51-53, 26,28, 30

ANNO DI REALIZZAZIONE
1973-1974

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
IACP

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
L. 30/12/1960 n. 1676
(Norme per la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricol. ABILAG)

TIPO DI FABBRICATO
6 case binate, 3 edifici isolati

NUMERO DI ALLOGGI:
24

Proprietà attuale:
Ceduto totalmente a riscatto

PEEP Canal Grande
via corbari

LOCALIZZAZIONE
via Corbari

ANNO DI REALIZZAZIONE
1985-1997

SOGGETTI ATTUATORI E PROGETTISTI
Comune, IACP, cooperative,
con la consulenza dell'Arch. Leonardo Benevolo

TIPO DI INTERVENTO - LEGGE COSTRUZIONE
L. 18/04/1962 n. 167
(Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare)

TIPO DI FABBRICATO
Edificio in linea e case a schiera

NUMERO DI ALLOGGI:
489

Proprietà attuale: Comune,
alloggi in parte in locazione, in parte riscattati

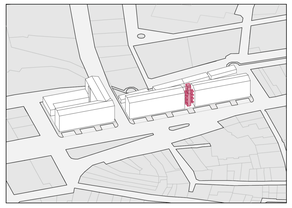
Alma Mater Studiorum - Università degli studi di Bologna - Facoltà di Architettura "Aldo Rossi", Cesena - TESI IN COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA
Laureanda: Francesca Leonardi - Relatore: Matteo Agnoletto - Correlatore: Valentina Orioli

IDENTITÀ

Coinvolgere gli abitanti del quartiere diventa prioritario nelle operazioni di riqualificazione di un quartiere.
La loro partecipazione e consapevolezza contribuisce ad attuare operazioni condivise e contestualizzate, e che soddisfino l'intera comunità. Le attività di partecipazione possono comprendere diversi livelli di coinvolgimento e partono dall'analisi dei problemi, attraverso l'organizzazione di un progetto di trasformazione o di un'attività, fino alla sua attuazione.
Azioni utili a questa riqualificazione sociale possono coinvolgere l'arte, la fotografia, attività culturali, laboratori, eventi per reinventare gli spazi.
Gli abitanti hanno una conoscenza più approfondita del proprio quartiere e dei suoi elementi e in questo modo le loro azioni integrati portano alla realizzazioni di progetti calati nel contesto e attenti alle loro esigenze.
La responsabilizzazione dei residenti è fondamentale per attivare pratiche di cura dell'immagine del proprio quartiere, e pratiche di autogestione degli spazi comuni e delle attività collettive.
In questo processo di riappropriazione del senso di appartenenza al quartiere avviene un'operazione di riscatto dell'immagine del quartiere nei confronti della città, soprattutto quando si tratta di zone con un diffuso disagio, economico e sociale.

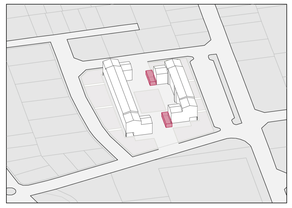
Partecipazione . autogestione . spazi comuni interni e spazi comuni esterni . spazi di distribuzione . percorsi di collegamento . accessibilità . mix di funzioni . relazioni social . mixité sociale . sicurezza . carattere e percezione del quartiere . marginalità spaziale e sociale

BARRIERE ARCHITETTONICHE Adeguamento impiantistico e in particolare l'inserimento di nuovi ascensori per risolvere le problematiche di accessibilità e distribuzione e garantire l'uso alle persone diversamente abili.



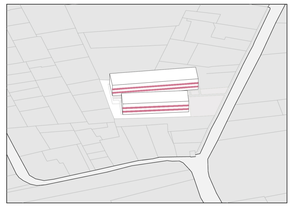
01 CORSO EUROPA

AUTOGESTIONE Creazione di una "comunità di vicinato" allo scopo di condividere servizi comuni, come il servizio di car sharing, un orto o una portineria che paga le bollette e ritira la spesa.



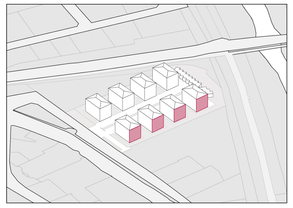
02 PEEP SAN GIORGIO, VIA BERTOLANI

SICUREZZA Creazione di spazi adeguati, soprattutto percorsi e spazi di transizione tra l'ambito privato e quello pubblico, che rispondano alla domanda di sicurezza degli abitanti, integrandoli inoltre con opportuni progetti di illuminazione.



03 VIA RAVEGNANA

CARATTERE Riappropriazione del senso di appartenenza al quartiere attraverso processi che ne migliorino l'immagine e la percezione dall'esterno, come una nuovo piano del colore, l'inserimento di opere d'arte o l'organizzazione di attività culturali.



04 VIA PONTE ROMANO

CONNESSIONE

Si tratta della possibilità offerta agli abitanti della città pubblica di fruire facilmente delle attrezzature e dei servizi, relativamente a una scala urbana con il resto della città, e a scala locale relativamente ai percorsi interni al quartiere e in relazione ai diversi utenti (bambini, anziani, portatori di handicap, popolazioni immigrate ...)
Implementare la dotazione di infrastrutture esistenti e integrare l'offerta con il sistema di trasporto pubblico può incidere sugli stili di vita e conseguentemente sui costi della vita, allo stresso modo rendere le aree di uso collettivo permeabili, creare reti di collegamento e attraversamento attraverso l'uso di aree verdi, intervenendo anche a livello delle strade, integrandole con percorsi pedonali e ciclabili.
Per connettere i quartieri alla città è necessario dare valore a queste mobilità capillari e allo stesso tempo integrare l'uso di mezzi privati e mezzi pubblici e rendere questi ultimi più competitivi.
Assicurando poi una integrazione di funzioni significa e l'accessibilità a queste viene a ricrearsi quell' "effetto città" anche in periferia.

percorsi di collegamento . percorsi pedonali e ciclabili . trasporto pubblico . nuove infrastrutture . trasporto privato . spazi di sosta . permeabilità degli spazi . accessibilità

PERCORSI PEDONALI Realizzazione di una rete di percorsi pedonali che consenta i collegamenti tra gli spazi aperti di uso collettivo, le aree verdi e le aree destinate a servizi, per una fruizione più lenta del quartiere destinata ad ogni tipologia di utente.



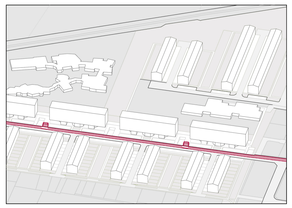
05 VIA DE GASPERI

PERCORSI CICLABILI Integrazione della rete pedonale e stradale tramite una rete di connessioni ciclabili per rendere permeabile il quartiere, permettendo una percezione rallentata del contesto.



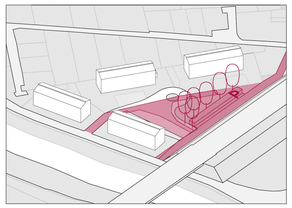
06 PEEP SAN GIORGIO, VIA CESENA

TRASPORTO PUBBLICO Integrazione delle modalità di trasporto pubblico e privato, favorendo un minore uso delle automobili per abbattere il traffico.
Creazione di corsie privilegiate e protette e miglioramento della qualità degli spazi di attesa dei mezzi.



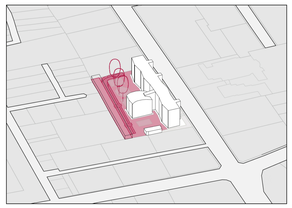
07 PEEP CANAL GRANDE

NUOVE INFRASTRUTTURE Creazione di nuove infrastrutture esterne al quartiere allo scopo di allontanare traffico e inquinamento. Ridisegno delle strade in considerazione delle fasce di rispetto e utilizzo di alberature come schermo e protezione.



08 VIA CIMATTI

SPAZI DI SOSTA Riorganizzazione delle aree a parcheggio in modo da concentrarle, ove possibile, al di fuori del quartiere favorendo altri mezzi di trasporto. In alternativa schermare i posti auto utilizzando materiali del paesaggio.



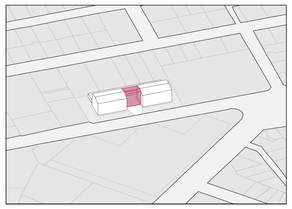
09 VIA DAL POZZO

ABITARE

La domanda di città pubblica oggi proviene da componenti della popolazione non tradizionali, nuove povertà, nuovi nuclei familiari, immigrati, residenti temporanei.
Ecco che vengono a trasformarsi i bisogni, le abitudini e le culture che si devono confrontare invece con un patrimonio pubblico realizzato su standard e modelli abitativi tradizionali, e quindi non più attuali.
È necessaria quindi una riorganizzazione spaziale e funzionale dell'intero fabbricato e del singolo alloggio in risposta a nuove esigenze di flessibilità, derivate dalle diverse tipologie di abitanti.
Ad esempio intervenire sulle problematiche distributive e di accessibilità nel caso di persone diversamente abili o attivare operazioni di adeguamento degli spazi interni agli alloggi per modificarne il taglio in relazione ai nuovi nuclei familiari. O introdurre nuove soluzioni distributive improntate a criteri bioclimatici.
La rimodulazione degli alloggi può portare a un aumento di superfici o alla creazione di unità minime servite da spazi collettivi pensate come alloggi temporanei per studenti o lavoratori temporanei.

alloggi temporanei . nuovi utenti e nuove domande . flessibilità dimensionale e distributiva . revisione tipologica . frazionamento e accorpamento di unità . spazi comuni . spazi residuali e spazi di distribuzione . logge . sottotetti . elevazione . aumento di volume . attacchi a terra . demolizione selettiva e sostituzione . densificazione

ESPANSIONI Recupero del patrimonio esistente allo scopo di creare spazi flessibili e adattabili a diverse tipologie di utenti. Interventi sugli aspetti distributivi e dimensionali degli alloggi, aumentando le loro superfici o frazionandole.



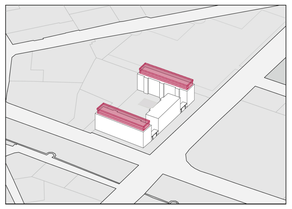
10 VIA VALGIMIGLI

LOGGE/BALCONI Estensione delle unità abitative ottenuta attraverso un incremento dello spessore dell'edificio in corrispondenza del fronte, in modo da creare logge aperte o chiuse di pertinenza di ciascun alloggio.



11 VIA DAL POZZO

SOPRAELEVAZIONI Ampliamento di volumi in copertura consentendo la creazione di nuovi alloggi senza l'uso di nuovi suoli. Le soluzioni possono prevedere l'appoggio strutturale all'edificio esistente o la realizzazione di un nuovo sistema strutturale autonomo.



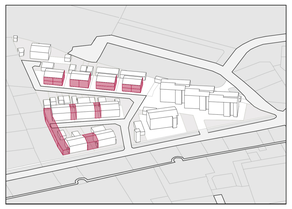
12 VIA ZAMBRINI - TOLOSANO

ATTACCO A TERRA Riorganizzazione degli attacchi a terra e degli ambiti di soglia tra spazi esterni e interni, inserendo spazi comuni o nuove unità abitative ricavate dal frazionamento di spazi inutilizzati.



13 PEEP SAN GIORGIO, VIA FORNARINA

TIPO Adeguamento del tipo architettonico e degli spazi interni agli alloggi modificandone il taglio in risposta alle nuove forme dell'abitare o, introducendo nuove soluzioni distributive improntate a principi bioclimatici.



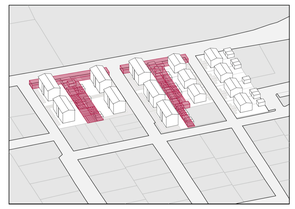
14 VIA PELLICO

DENSIFICAZIONE Inserimento di nuovi volumi in quelle aree vuote non definite (aree verdi prive di qualità, parcheggi a raso, lotti abbandonati) all'interno della città urbanizzata, ottenendo occasioni per ricreare relazioni e qualità.



15 PEEP CAPUCCINI

DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE Demolizione selettiva delle superfetazioni rispettando il sistema edilizio. Sottrazione funzionale per adeguare il quartiere e per riproporre quella vocazione agricola che aveva in origine.



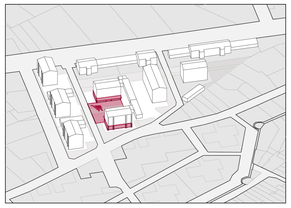
16 VIA TINTORETTO - DONATELLO - TIEPOLO

MIXITÉ

Definire gli spazi e le appartenenze, se pubbliche o private, e delineare un sistema integrato di funzioni e attrezzature, porta alla creazione di un tessuto connettivo capace di ridare identità al quartiere. Da una parte è fondamentale per ridare vita al quartiere ed evitare l'isolamento la presenza di funzioni miste e attrattive, dall'altro la presenza di un sistema verde.
È importante la destinazione del piano terra dei fabbricati a seconda degli usi, se destinato a servizi, porticato, chiuso o su piloties, poiché entra in diretto contatto con gli abitanti. Nel caso di spazi inutilizzati, commerciali o industriali, devono essere attuate operazioni di riconversione nell'ottica di una riqualificazione dell'intera area.
Il sistema verde è utilizzato per le sue caratteristiche connettive e perché la sua presenza valorizza il quartiere per le sue qualità intrinseche. Agire sul verde significa ridisegnare il suolo, restituendo a ciascuno spazio una funzione ben riconoscibile, definire ciò che è spazio comune distinto da ciò che è privato, gli spazi di collegamento e i percorsi, le zone intermedie utilizzate come schermo e protezione, i luoghi di sosta. Il suolo deve perciò avere la capacità di declinarsi in differenti textures (terra, prati, lastricato, asfalto ...) rispondendo sia a questioni legate all'utilizzo sia di natura idrogeologica. Ricorrendo a materiali vegetali si possono delimitare margini, creare viali e giardini, spazi di filtro e collegamento, passeggiate, aree per lo sport e il gioco, orti.

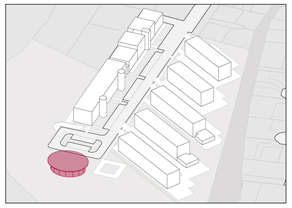
presenza di più funzioni . commercio . servizi . attrezzature . statuto degli spazi aperti . ridisegno del suolo . riuso . spazi privati e spazi pubblici . spazi di distribuzione . percorsi di collegamento . orti . cortile . attacchi a terra

COMMERCIO Presenza di commercio di quartiere che garantisca agli abitanti il soddisfacimento della domanda nei pressi della residenza. Riportare le piccole attività all'interno del quartiere per evitare la monofunzionalità residenziale, aumentare il fattore di sicurezza e rivitalizzare gli spazi comuni.



17 VIA FRATELLI ROSSELLI

SERVIZI Presenza di un livello di servizi soddisfacente, rendendone omogenea la distribuzione e la localizzazione in funzioni dei trasporti e dell'accessibilità. La presenza di strutture sanitarie, asili e scuole in prossimità alla residenza incide sulla qualità della vita.



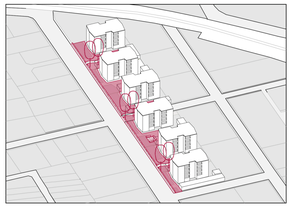
18 PEEP ORTO PAGANELLA

ATTREZZATURE Incremento delle dotazioni ritenute indispensabili agli abitanti e alla vita sociale del quartiere, quali impianti sportivi, centri sociali e culturali, spazi per il tempo libero, per il benessere e per i mercati, sfruttando gli spazi comuni.



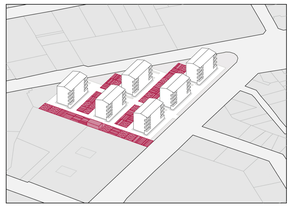
19 PIAZZA BOLOGNA

GIARDINI Utilizzo del verde come rete strutturante del quartiere attraverso un'organizzazione degli spazi e dei percorsi in base agli usi: passeggiate, parchi, aree gioco, ambiti per la raccolta differenziata, orti..., diverse specie possono identificare i diversi ambiti.



20 VIA DAL POZZO

ORTI Creazione di orti in riferimento al recupero di una dimensione ecologica e ambientale: una pratica sostenibile e da valorizzare.



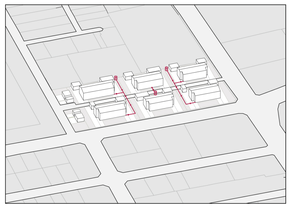
21 VIA ZAMBRINI

SOSTENIBILITÀ

Nel riqualificare il quartiere, l'attenzione per il benessere dei residenti deve essere messo al primo posto; questo benessere si raggiunge attraverso interventi a criteri di sostenibilità ambientale, poiché incidono sulla qualità della vita e sui costi. Risparmio e razionalizzazione delle risorse vanno di pari passo. È necessaria l'applicazione di tecnologie innovative in sostituzione ai sistemi funzionali obsoleti presenti, attraverso interventi di recupero o manutenzione. Questi interventi, e soprattutto quelli relativi alle reti impiantistiche, sono connessi all'utilizzo di materiali scadenti o dannosi alla salute che devono essere sostituiti con componenti con caratteristiche prestazionali eco-efficenti. Per quanto riguarda la riorganizzazione spaziale e funzionale del singolo alloggio, deve essere fatta in risposta a criteri bioclimatici, sfruttando l'orientamento e la ventilazione naturale attraverso la creazione di affacci su entrambi i fronti o la realizzazione di serre solari con la funzione di moderatori climatici, o adeguando le prestazioni dell'involucro e degli infissi nel caso di un orientamento non ottimale per evitare dispersioni di calore.
Nell'ambito della riqualificazione un tema importante è quello dell'acqua. La raccolta dell'acqua e il suo riutilizzo per l'irrigazione influiscono sulla struttura degli spazi aperti, legandosi al tema della disimpermeabilizzazione dei suoli pavimentati, ma è anche motivo di intervento sull'edificato, come le vasche di raccolta sui tetti.

riuso dell'acqua . ripermeabilizzazione dei suoli . gestione dei rifiuti . inquinamento acustico . alberature . involucro e pareti ventilate . sistemi di aperture . serre solari . coperture e muri verdi . pannelli solari . frangisole . orientamento . impianti . ventilazione e soleggia mento

ACQUA Inserimento di una rete che preveda di differenziare la distribuzione delle acque all'interno di un'abitazione: riutilizzo dell'acqua piovalna raccolta sui tetti e delle acque grigi per usi compatibili, come l'irrigazione delle aree verdi e i sistemi di climatizzazione.



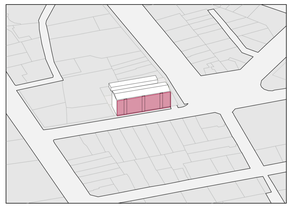
22 VIA MEDAGLIE D'ORO

RIFIUTI Incentivazione della raccolta differenziata e della chiusura del ciclo dei rifiuti organici attraverso il compostaggio domestico. Riutilizzo del compost ottenuto come fertilizzante sui terreni.



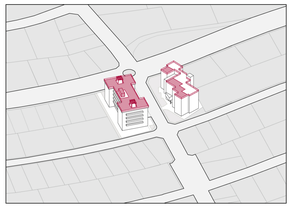
23 VIA MAROZZA

ISOLAMENTO Utilizzo di cappotti isolanti esterni e pareti ventilate, che possano diventare una seconda pelle, per rispondere alle esigenze di coibentazione ed evitare dispersioni energetiche.



24 VIA VALGIMIGLI

TETTO GIARDINO In assenza di verde, recupero e reinterpretazione dei tetti, trasformati in giardini praticabili con la presenza anche di attrezzature.



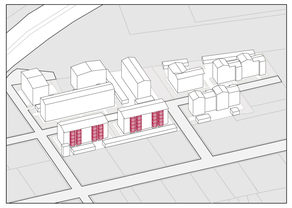
25 PEEP SAN GIORGIO, VIA SAVIOTTI

ENERGIA SOLARE Istallazione di collettori solari finalizzati alla produzione di energia elettrica o al riscaldamento dell'acqua per uso domestico su coperture, pareti verticali e parapetti.



26 PIAZZA BOLOGNA

SERRE Inserimento di serre solari a sud con funzione di moderatori climatici consentendo un impiego passivo dell'energia solare. La serra è detta anche "giardino d'inverno" per l'introduzione di piante che ne regolano l'umidità.



27 VIA CANTAGALLI

OSCURAMENTI Protezione attraverso schermature di diverso tipo degli spazi che si affacciano sui fronti sud evitando il surriscaldamento e l'eccessivo accumulo termico.



28 VIA MARRI

Alma Mater Studiorum - Università degli studi di Bologna - Facoltà di Architettura "Aldo Rossi", Cesena - TESI IN COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA
Laureanda: Francesca Leonardi - Relatore: Matteo Agnoletto - Correlatore: Valentina Orioli



viali alberati

percorso sterrato

frutteti

orti

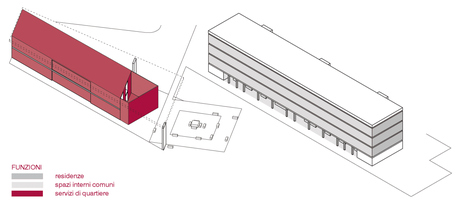
masse alberate

prato

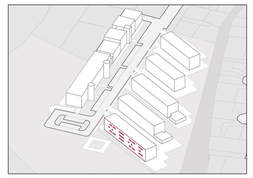
scala 1:5000

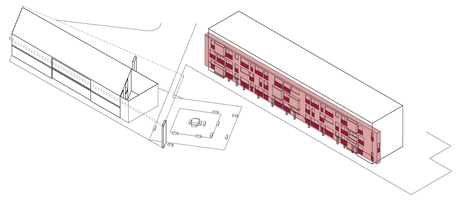
SERVIZI



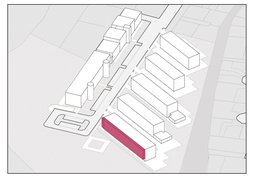


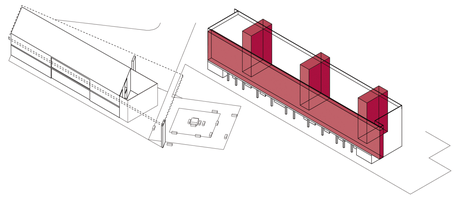
CARATTERE





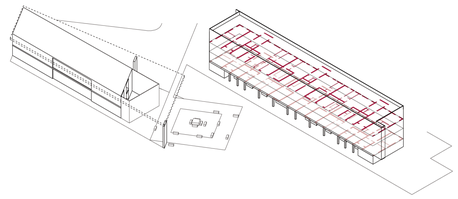
ESPANSIONI





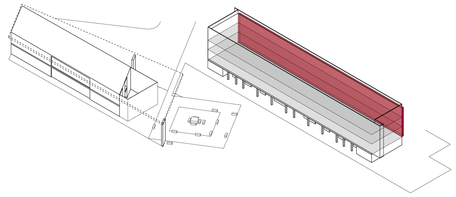
TIPO





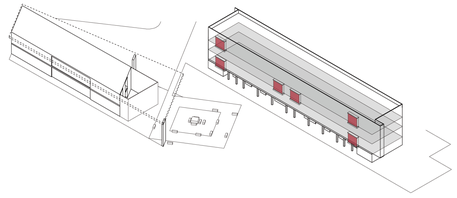
ISOLAMENTO



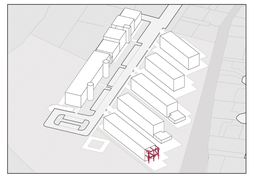


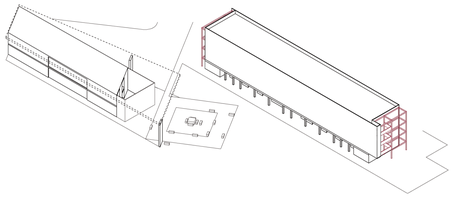
SERRE





OSCURAMENTI





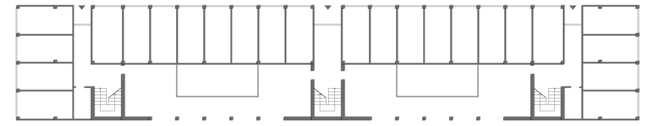
strategie applicate _4

RIPARTIRE DALL'ESISTENTE:
RIQUALIFICAZIONE DI UN QUARTIERE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A FAENZA

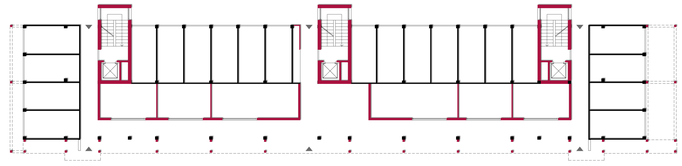
Alma Mater Studiorum - Università degli studi di Bologna - Facoltà di Architettura "Aldo Rossi", Cesena - TESI IN COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA
Laureanda: Francesca Leonardi - Relatore: Matteo Agnoletto - Correlatore: Valentina Orioli



attacco a terra_scala1:500



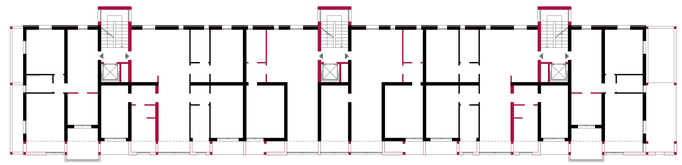
stato di fatto_piano terra



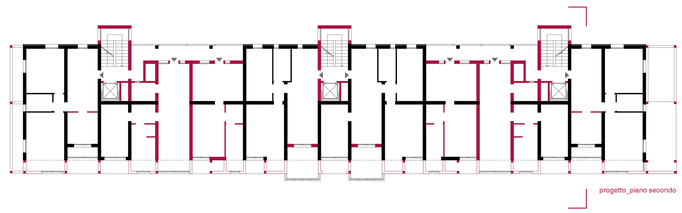
progetto_piano terra



stato di fatto_piano tipo



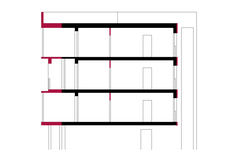
progetto_piano primo_piano terzo



progetto_piano secondo

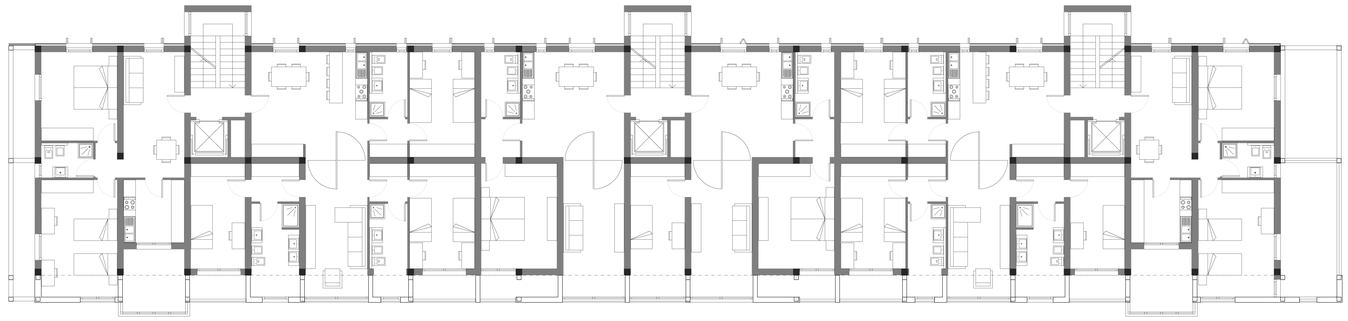


stato di fatto_sezione



progetto_sezione

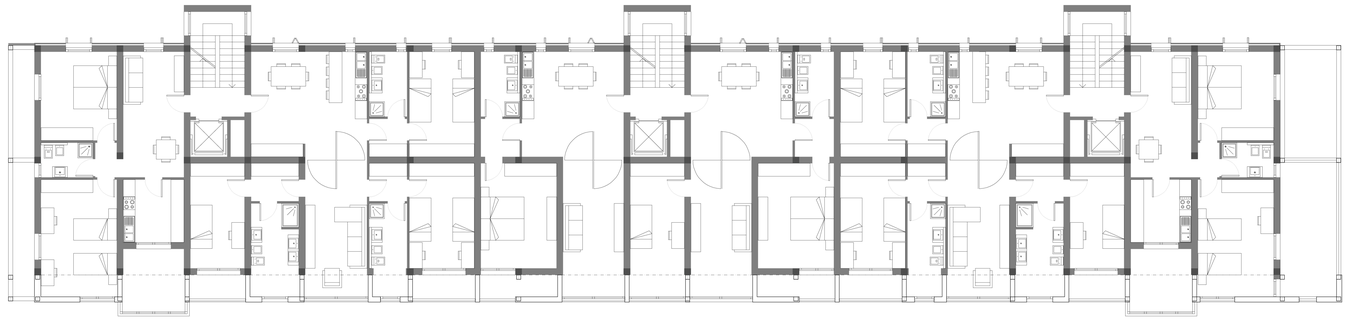
stato di fatto_progetto_5



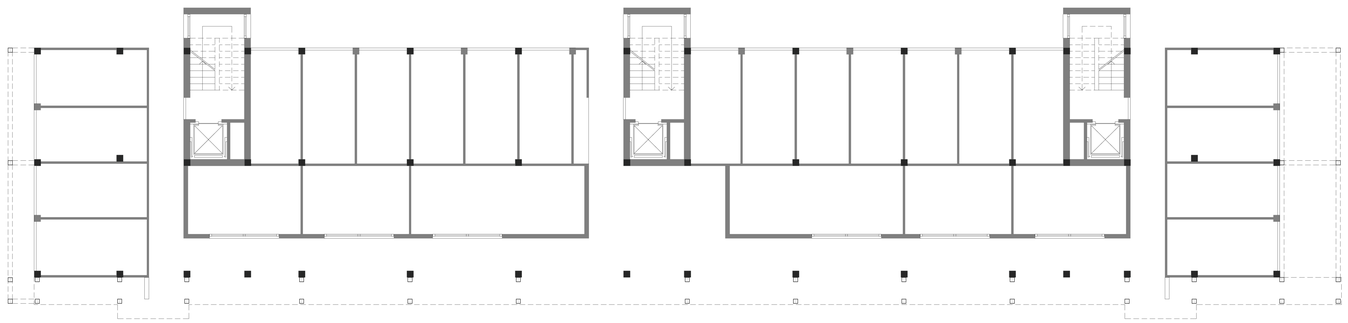
pianta piano terzo



pianta piano secondo



pianta piano primo



pianta piano terra

piante_scala 1:100 _6



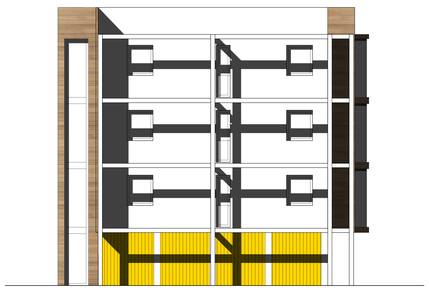
prospetto sud



prospetto nord aperto



prospetto nord chiuso



prospetto ovest



prospetto est

prospetti_scala 1:100 _7

RIPARTIRE DALL'ESISTENTE
RIQUALIFICAZIONE DI UN QUARTIERE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A FAENZA

Anno Accademico 2021/2022 - Università degli Studi di Bologna - Facoltà di Architettura "Aldo Rossi" - Cesena - TESI IN COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA
Laureanda: Francesca Legnardi - Relatore: Matteo Agnoletto - Correlatore: Valentina Orioli