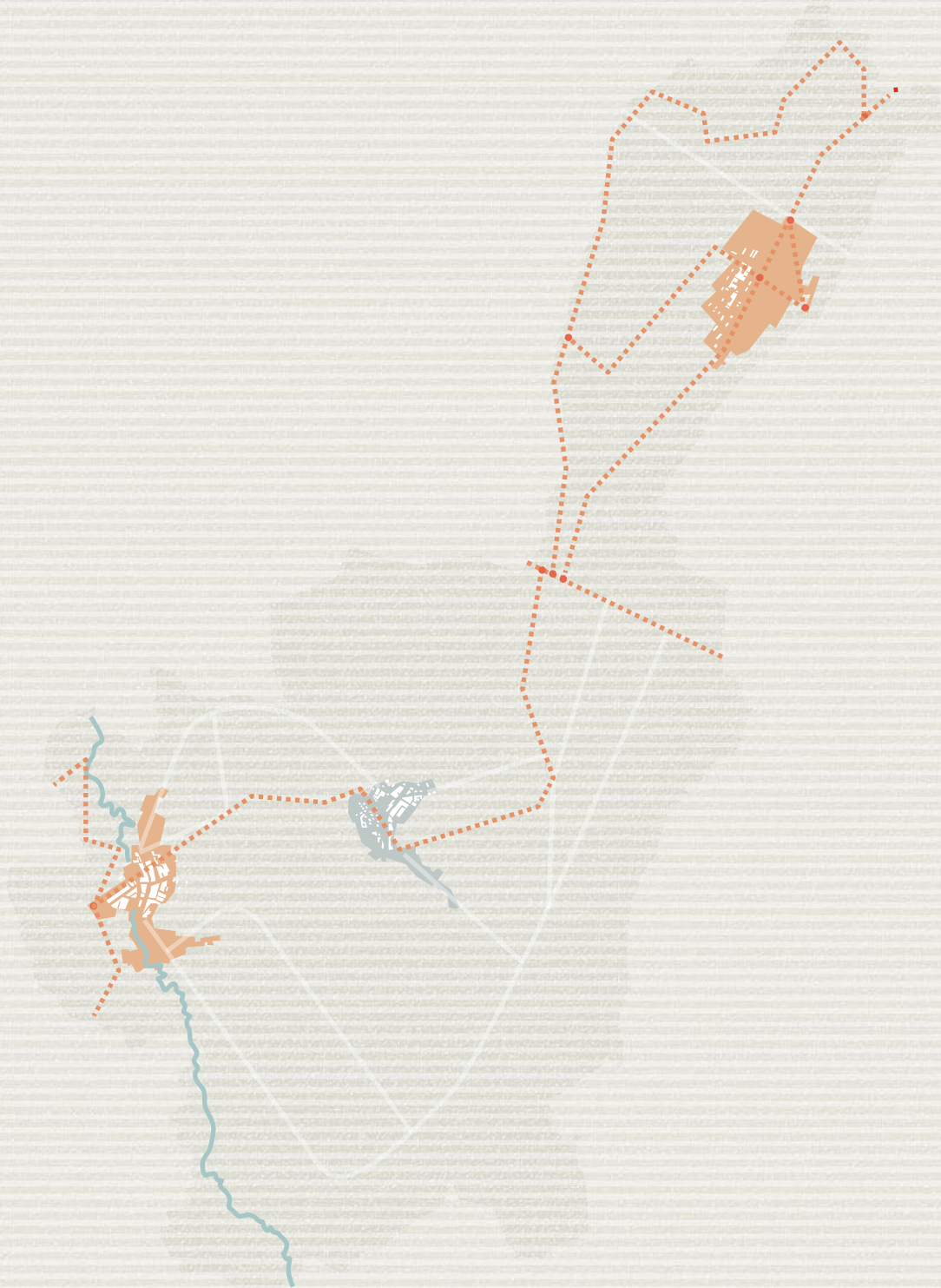




COMUNE DI BERTINORO
CONCORSO DI IDEE

- LE VIE DELL'OSPITALITÀ -
RIGENERARE I LUOGHI DELLA COMUNITÀ



DOCUMENTO PRELIMINARE
ALLA PROGETTAZIONE



Indice

PREMESSA	3
1 PARTE PRIMA: Gli obiettivi generali	4
1.1 La filosofia della variante generale al piano strutturale comunale	4
1.2 Pianificazione territoriale e promozione turistica, due facce della stessa moneta	5
1.3 Le tappe del percorso	6
2 PARTE SECONDA: Il contesto normativo di riferimento	9
2.1 La coerenza con la legge regionale	9
2.2 La coerenza con gli strumenti urbanistici	9
2.3 La coerenza rispetto al bando regionale per la rigenerazione degli spazi urbani	11
2.4 Il progetto rebus come fonte di ispirazione e confronto	12
3 PARTE TERZA: La conoscenza del contesto di riferimento	14
3.1 La scelta delle aree da candidare al concorso di idee	14
3.2 L'integrazione con altri progetti e interventi	16
3.3 Inquadramento territoriale	18
3.4 Le tavole di analisi	21
3.5 Le previsioni ed i vincoli urbanistici	22
3.6 Le aree di intervento	22
3.7 Scheda intervento: Area 1 - Fratta Terme	23
3.7.1 Descrizione	23
3.7.2 Le principali criticità	25
3.7.3 Linee guida per la progettazione	26
3.8 Scheda intervento: Area 2 - Santa Maria Nuova	26
3.8.1 Descrizione	26
3.8.2 Le principali criticità	28
3.8.3 Linee guida per la progettazione	28



PREMESSA

Il presente concorso interessa due frazioni del Comune di Bertinoro *Fratta Terme* e *Santa Maria Nuova*, in particolare la finalità è quella di dotare i luoghi centrali dei due paesi di una **nuova identità** e di individuare un **design “locale”** che unisca, con le necessarie variazioni sul tema, gli spazi pubblici e privati dei due centri e di *Bertinoro Centro Storico*.

Il concorso rappresenta quindi un'occasione per pensare a diversi scenari possibili di riconfigurazione morfologica e funzionale dello spazio urbano attraverso proposte in grado di definire un uso più attuale ed una veste più identificativa degli *spazi aperti pubblici e privati* di cui è composto, per migliorarne le condizioni di vivibilità di cittadini e fruitori oltre alle condizioni di attrattività delle attività economiche ivi insediate. La rigenerazione dello spazio pubblico si traduce quindi in azione di promozione economica per il rilancio urbano e turistico-commerciale delle principali frazioni bertinoresi.

Il documento di articola in tre parti con l'obiettivo di fornire una sintesi delle informazioni necessarie all'inquadramento territoriale, architettonico e urbanistico delle aree oggetto di concorso e degli obiettivi che l'Amministrazione si è data per attuare la *strategia per la qualità urbana ecologica e ambientale* secondo una serie articolata di interventi ed azioni.

La prima parte sintetizza la filosofia che sottende le scelte dell'Amministrazione, nell'ambito della strategia che coniuga il decoro urbano con la promozione turistica e del territorio, espressa nell'ambito della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale, che deve fungere da filo conduttore delle idee che scaturiranno dalla procedura concorsuale.

Nella seconda parte viene invece evidenziata la coerenza con la cornice normativa di riferimento regionale e locale, nonché al *Bando per la rigenerazione degli spazi urbani, riuso del patrimonio edilizio esistente e consumo zero di suolo per città più belle, verdi e vivibili* promosso dalla Regione Emilia - Romagna che finanzia le strategie di rigenerazione promosse dalle amministrazioni pubbliche locali per azioni di miglioramento della qualità urbana dei centri abitati.

Nella terza e ultima parte viene descritto il contesto di riferimento per garantire la conoscenza del territorio in cui le idee dovranno integrarsi in maniera organica e degli interventi attualmente in atto con cui ci si dovrà coordinare, in un dialogo progettuale in grado di restituire dei centri urbani coerenti e di qualità. Vengono infine riportati gli elementi critici e le linee guida per la progettazione specifici per le aree oggetto del concorso.



1 PARTE PRIMA: GLI OBIETTIVI GENERALI

1.1 LA FILOSOFIA DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

A giugno 2015 l'Amministrazione comunale di Bertinoro ha deciso di procedere con l'approvazione di una Variante generale al Piano Strutturale Comunale per la riduzione del consumo di suolo, la promozione di azioni di rigenerazione territoriale e la semplificazione dei procedimenti di competenza del POC.

Trascorsi dieci anni dall'approvazione del Piano Strutturale Comunale e dallo scenario di attuazione previsto per il "PSC 2006" si è ritenuto necessario rivedere la strategia e la filosofia del Piano ponendosi nuovi obiettivi:

- la rigenerazione come motore dello sviluppo urbano e territoriale;
- minore consumo di suolo: riduzione dei nuovi ambiti di espansione e revisione dei meccanismi perequativi per garantire una più ampia possibilità di intervento e flessibilità negli strumenti urbanistici ed edilizi;
- minore consumo di suolo. Suolo inteso come bene comune: riduzione dei nuovi ambiti di espansione e revisione dei meccanismi perequativi per garantire una più ampia possibilità di intervento e flessibilità negli strumenti urbanistici ed edilizi;
- definizione di sub-ambiti con obiettivi specifici di rigenerazione urbana, edilizia ed energetica per favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati, il miglioramento della qualità urbana dello spazio pubblico ed edilizia dello spazio privato;
- potenziamento ed adeguamento del sistema infrastrutturale a partire dai due assi perpendicolari che innervano il territorio: riqualificazione Via Emilia storica, ampliamento Via Santa Croce in direzione Ravenna per incentivare la mobilità sostenibile;
- progetto di rete ecologica e progetti di rigenerazione territoriale;
- la tutela della biodiversità e la promozione del territorio agricolo;
- politiche di incentivazione del turismo e del polo termale di Fratta Terme;
- definizione fasce di rispetto e tutele per le falde idrotermali e gli impianti di biogas, biomasse e inceneritori;



- partecipazione sociale alle scelte di piano e alla loro attuazione e gestione, al fine di promuovere maggiori livelli di conoscenza, del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione, contribuendo ad elevare la sensibilità e la crescita culturale dei cittadini nei confronti del patrimonio pubblico.

A seguito della conclusione dei lavori della Conferenza di Pianificazione, il 26 maggio 2017 è stata adottata la Variante Generale al PSC, il cui iter di approvazione è ancora in corso.

"La filosofia a fondamento della Variante è di accrescere la qualità di vita delle persone e delle famiglie, favorendo attraverso progetti mirati e partecipati una maggiore consapevolezza sulle risorse paesaggistiche, ambientali e storiche del territorio da potenziare. Viene posta attenzione sia a una nuova qualità urbana che sancisca l'equilibrio tra la dimensione privata e quella di una comunità compatta e coesa, sia ad una nuova qualità territoriale attraverso progetti di rinaturalizzazione del territorio e di infrastrutturazione per favorire gli assi principali di collegamento regionali ma anche la mobilità lenta di connessione dei centri abitati con i luoghi ad elevata rilevanza ambientale, culturale e turistica, dentro e fuori i confini comunali. Nel dimensionare e prospettare gli scenari futuri che caratterizzeranno la nostra città è fondamentale garantire la centralità degli spazi pubblici che sono un elemento piuttosto forte nel panorama del territorio bertinorese e fungono da collante nei rapporti e nelle dinamiche sociali ed economiche: la pianificazione deve, da un lato necessariamente garantire spazi privati e un'offerta adeguata, ma allo stesso tempo non deve sottovalutare le esigenze di coloro che scelgono di abitare il territorio garantendogli una valida e continuata opportunità di spazi a uso comune che favoriscano lo svilupparsi delle relazioni interpersonali e che rafforzino il diritto a poter vivere pienamente e liberamente il territorio. Il termine qualità deve appartenere a tutti gli aspetti del sistema ed essere alla base di ogni processo decisionale: essa deve divenire il fulcro dell'offerta abitativa, delle aziende e dei poli produttivi, deve integrarsi con l'ambiente, rispettarlo e preservarlo e portare Bertinoro a divenire ogni giorno di più un'eccellenza e un'attrazione. E' possibile in maniera concreta promuovere un sistema urbano che sia volto al miglioramento della componente paesaggistica e ambientale, che riscopra la città in ogni suo aspetto, che continui a preservare e valorizzare il centro storico e che possa tramutare ogni peculiarità in un punto di forza per una qualità condivisa" (Relazione generale alla Variante al PSC, adottata con DCC n. . 47 del 26 maggio 2017).

1.2 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROMOZIONE TURISTICA, DUE FACCE DELLA STESSA MONETA

All'interno del Settore Edilizia ed Urbanistica viene potenziato l'Ufficio di Piano, con professionalità in grado di seguire le trasformazioni urbane e territoriali dalla fase di pianificazione all'attuazione degli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, mediante il coordinamento delle competenze in capo al Settore Lavori Pubblici e al Servizio Turismo.



La "vision" politica punta alla rigenerazione urbana come *leit-motiv* per riscoprire il territorio, per soffermarsi nei luoghi lungo un percorso di cammino che collega due grandi centri di attrazione della Romagna: la costa e la collina, la natura e la cultura, la salute e il piacere, mediante tappe che attraggono il visitatore, lo invitano a fermarsi e a godere di luoghi rigenerati, di salotti quotidiani fatti di persone che li abitano, li vivono e se ne prendono cura.

La volontà dell'Amministrazione è quella di rendere attrattive anche le tappe del percorso, cioè i centri abitati e le polarità che ad esso vengono interconnesse, in cui risiedono comunità coese seppur in ricerca di una maggiore identità e vocazione, per far sì che tutto il territorio sia degno di essere scoperto e vissuto.

Il collegamento è l'asta fluviale del torrente Bevano che, dalla foce alla sorgente, dalla foce del Bevano nel Parco Regionale del Delta del Po alla rocca medievale di Bertinoro, proseguendo verso Fratta e le rocche e castelli del bidentino, costituisce un corridoio di attrattività a valenza naturalistica, storico-culturale, enogastronomico, che permette di scoprire e ricostituire il paesaggio con itinerari di mobilità lenta. Il percorso ha diramazioni che innervano il territorio circostante e permettono la connessione con i centri abitati e con gli altri vettori di connettività naturalistica e ciclopedonale: il Fiume Savio ed il Fiume Ronco-Bidente.

E' da questa cornice che emerge la strategia politica di rigenerare quelle parti del territorio contraddistinte da carenze infrastrutturali, da dinamiche socio - economiche poco caratterizzanti il sistema insediativo e da luoghi e spazi accompagnati da degrado fisico, a favore delle attività economiche che le popolano, dai cittadini che le vivono e dai turisti che le riscoprono. Strategia politica che coniuga la disciplina urbanistica con quella turistica, sociale ed economica.

1.3 LE TAPPE DEL PERCORSO

Partendo dal mare, il primo centro che si incontra è quello di Santa Maria Nuova, sviluppatosi su un asse viario provinciale di attraversamento, che su questa strada affaccia le sue centralità (negozi, pasticcerie, bar, specialità enogastronomiche, ma anche scuole, centri di aggregazione giovanile e per anziani, farmacie, centri estetici, sportelli bancari e postali).

Attraverso Panighina si sale verso le prime quinte collinari, fino al "Colle", al centro storico medievale di Bertinoro con la cinta muraria quasi intatta, la Rocca ristrutturata sede del Centro universitario, il museo interreligioso, numerosi locali che verso sera si riempiono di amanti della buona cucina, del vino di tradizione e della famosa vista che si gode dai numerosi affacci e scorci panoramici.

Da Bertinoro si scende verso Fratta, alle Terme per ristorare il corpo e la mente immersi in un par-



co tutelato come bene monumentale per la presenza di fonti romane che attingono alle benefiche acque del Rio Salso (salato), che riappare dopo la Piazza Colitto e accompagna il visitatore fino alla via Franchigena mediante il Fiume Ronco, verso le rocche di Meldola, Cusercoli e Santa Sofia. E' un viaggio attraverso territori connotati da grande valenza storica e naturalistica coniugata alla ospitalità e alla tradizione enogastronomica romagnola e locale, nota in tutto il mondo, che contribuisce a trasmettere esperienze emozionali e sensoriali a vari livelli.

L'idea dello scambio di energia tra la collina e la costa, mutuato dallo studio delle reti ecologiche, è estendibile anche agli aspetti culturali e turistici: esplorare il territorio dilatando il tipo tradizionale di fruizione attraverso una viabilità da percorrere in bicicletta, a cavallo o a piedi, lontano dalle direttrici principali.

Le fratture e le dissonanze del percorso sono generate dagli spazi antropizzati, che non mettono in valore l'ospitalità e la vitalità di chi li abita, li frequenta e li utilizza.

La sfida del concorso di idee sta proprio qui, nel tentativo di **dare una nuova identità ed una inimmaginabile bellezza alle nostre "periferie"**:

- a una strada percorsa oggi da auto e camion, che invece è anche in forma inespresa il luogo centrale e vitale della comunità di Santa Maria Nuova;
- al grande parcheggio su cui affacciano lo stabilimento delle Terme e il Rio Salso, ma anche al viale di ingresso ad una città caratterizzata da negozi che chiudono e cittadini che non si vogliono arrendere al declino di un abitato, che finora non è riuscito a valorizzare le architetture di inizio secolo ed i benefici salutari della natura che la abbraccia;

e ancora della ricerca di un design "locale" che unisca con le variazioni sul tema, gli spazi centrali pubblici e privati dei centri di Santa Maria Nuova, Fratta Terme e Bertinoro. Bertinoro, in cui la prosecuzione della riqualificazione delle pavimentazioni storiche, in un recente passato coperte di asfalto per mettere in sicurezza le grotte che minacciavano voragini inaspettate, ha lanciato l'anno che ha portato all'apertura di nuovi locali, alla riscoperta del turismo religioso, al rilancio dell'ospitalità congressuale e di formazione del Centro Universitario, con il recupero del teatro e della chiesa di San Silvestro.

La nuova qualità degli spazi centrali può generare, nelle comunità che li occupano, voglia di prendersi cura della propria città, consapevoli del fatto che prendersi cura della città significa prendersi cura della comunità, in un gioco tra le parti in cui cittadini e viaggiatori riescono ad identificarsi anche negli spazi urbani che attraversano.



Come la filosofia è il viaggio, anche il processo di rigenerazione è un cammino che oscilla dal basso verso l'alto, dalla partecipazione alla pianificazione, traducendosi in un progetto architettonico che deve sfociare nella gestione e nella manutenzione adeguatamente programmate. Per questo la nuova Amministrazione ha ritenuto necessario affiancare la Variante al PSC al Regolamento per la cura dei beni comuni da parte della cittadinanza attiva, scaturito da un percorso partecipativo incentrato sui temi più caldi e appassionati per gli abitanti e le associazioni: il verde pubblico, il recupero dei sentieri rurali e collinari, il riuso anche temporaneo degli spazi sfitti.

La cura che il fruitore dello spazio dedica al bene comune è la cura alla comunità stessa. Se il progetto è un intervento chirurgico, i patti di collaborazione tra cittadini e comune sono la terapia di riabilitazione e le forme di prevenzione.



2 PARTE SECONDA: IL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1 LA COERENZA CON LA LEGGE REGIONALE

Il primo gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che delinea quale strumento urbanistico programmatico la *strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale* per la definizione di modalità d'intervento tese ad aumentare la qualità urbana e la sostenibilità ambientale delle città, rivoluzionando il principio con il quale gli Enti locali hanno programmato il governo del territorio nella stagione urbanistica successiva alla Legge Regionale n. 20/2000.

Attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, si persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

La nuova legge urbanistica intende promuovere in particolare la rigenerazione di spazi ed edifici, pubblici, e privati ed in generale di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati.

Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono l'obiettivo: di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. I comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata.

2.2 LA COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

Molti degli obiettivi di governo del territorio annoverati dalla nuova legge urbanistica coincidono con quelli dell'amministrazione comunale, anticipati nella Variante al Piano Strutturale Comunale adottata nel 2017 ed elaborata a distanza di 10 anni dal previgente PSC enunciati nella parte prima. In particolare ciò che sta a cuore all'amministrazione è valorizzare il patrimonio identitario e culturale legato alla tradizione dell'Ospitalità, espressione del Centro Storico di Bertinoro,



ma anche contribuire ad elevare la sensibilità e la crescita culturale dei cittadini nei confronti del patrimonio pubblico e facilitare l'attivazione di processi di riuso temporaneo di cui all'art. 16 della L.R. 24/2017 al fine di favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative sociali, culturali e economiche.

L'analisi condotta nell'ambito del Quadro Conoscitivo della Variante Generale al PSC ha portato a dimensionare e prospettare gli scenari futuri che caratterizzeranno il nostro territorio garantendo la centralità degli spazi pubblici.

Anche il vigente **Regolamento Urbanistico Edilizio** prevede, al Capo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione "Armonizzazione delle costruzioni con il contesto" i seguenti "Progetti guida per i centri abitati e le frazioni":

C1 Progetto guida per il centro abitato di Bertinoro

Bertinoro si presenta come una città arroccata con una grande emergenza che domina il paesaggio: la Rocca vescovile.

Gli interventi di NC, DR devono confrontarsi con tale emergenza privilegiando costruzioni compatte

completamente intonacate o in muratura di mattoni in rapporto ponderato rispetto alla pendenza del suolo. E' tipico il tetto inclinato a due falde. Non sono ammesse palazzine in linea. A Bertinoro il progetto deve comprendere il dettaglio della sistemazione degli spazi a giardino, ove possibile non recintato. Sono preferibili soluzioni in pietra a secco o sasso per recinzioni, muretti, ecc. Nel Centro storico gli interventi sono disciplinati dal PSC. Nel centro abitato ad esclusione del Centro storico gli interventi che prevedono la tinteggiatura delle facciate e il ripristino o sostituzione degli infissi e dei sistemi di oscuramento nonché gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento devono essere conformi alla tavolozza dei colori allegata al presente Regolamento.

C3 Progetto guida per i centri abitati di Santa Maria Nuova e San Pietro in Guardiano.

Le frazioni di Santa Maria Nuova e San Pietro in Guardiano si sono sviluppate linearmente nella campagna centuriata della pianura tra Forlì e Cesena lungo la strada che porta alle località marittime.

Per tali centri, gli interventi di NC, DR e lungo il fronte della strada provinciale possono configurarsi di norma come edifici isolati max due piani con seminterrato mono o bifamiliare con altezza massima 9 mt., tetto piano o a padiglione. Per gli interventi di NC, RE.b, RT, DR, MO, MS, RC, sul fronte strada sono ammessi balconi solo nelle rientranze dei volumi dell'edificio, non sono ammessi rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori di base e comunque vivaci (rosso, giallo, azzurro, verde, ecc.). Deve essere concordata anche la tipologia delle essenze lungo il corso principale.



C4 Progetto guida per il centro abitato di Fratta Terme

Il Centro abitato di Fratta Terme, zona a sud, presenta diversi edifici costruiti negli anni '30 del Novecento che contribuiscono a costruire l'idea delle città termali che sono sorte in quegli anni. Lungo il Corso principale e attorno alla Piazza Colitto, gli edifici di tale epoca dovranno essere valorizzati con interventi di risanamento conservativo e ripristino tipologico. Nella stessa zona, gli altri edifici, con interventi di NC, RE.b, RT, DR, RC dovranno conformarsi alle tipologie costruttive di inizio secolo, privilegiando forma compatta, tetto a padiglione o piano, persiane e scuroni alle finestre, tinte chiare nelle tonalità del panna, pastello, rosa antico, giallo tenue, come riportato nella tavolozza dei colori allegata al presente Regolamento. Sono ammessi balconcini con ringhiera in ferro battuto in prossimità della sola porta finestra. Il progetto deve comprendere il dettaglio della sistemazione degli spazi a giardino, ove possibile non recintato.

accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. I comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata.

2.3 LA COERENZA RISPETTO AL BANDO REGIONALE PER LA RIGENERAZIONE DEGLI SPAZI URBANI

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 550 del 16 aprile 2018 è stato approvato il *Bando per la rigenerazione degli spazi urbani, riuso del patrimonio edilizio esistente e consumo zero di suolo per città più belle, verdi e vivibili* che finanzia le strategie di rigenerazione promosse dalle amministrazioni pubbliche locali per azioni di miglioramento della qualità urbana dei centri abitati.

La Strategia per la rigenerazione urbana, cardine del bando, vuole richiamare, su ambiti di applicazione più limitati e con contenuti ad essi riferiti, l'impostazione della LR 24/2017 e costituirne una prima e parziale modalità di definizione e sperimentazione.

Con il bando la Regione Emilia-Romagna *"intende promuovere misure a supporto di processi di rigenerazione urbana, attraverso un sistema integrato di interventi ed azioni per il miglioramento della vivibilità delle città, della qualità urbana ed ambientale, della coesione e della partecipazione ai processi di trasformazione da parte degli abitanti. Con il termine rigenerazione urbana il bando promuove un processo da attivare sul territorio attraverso una strategia definita, composta da un sistema organico di interventi ed azioni e volta ad affrontare i diversi aspetti e le possibili declinazioni della rigenerazione, del riuso e della valorizzazione del patrimonio ambientale, urbano e sociale esistente, con riferimento a contesti o ambiti di intervento ben individuati, in particolare agendo:*

- *in termini di miglioramento di criticità ambientali e paesaggistiche, con riferimento a soluzioni volte a promuovere la resilienza del sistema urbano ai cambiamenti climatici e alla costruzione di infrastrutture ecologiche;*



· in termini di miglioramento della vivibilità degli spazi collettivi e della qualità urbana ed architettonica, con riferimento all'insieme di interventi volti al miglioramento della riconoscibilità, integrazione, accessibilità degli spazi della collettività, della qualità progettuale e tecnologica degli interventi infrastrutturali ed edilizi, della fruizione e della messa a sistema di servizi ed attrezzature urbane, pubbliche e private, quali componenti essenziali della attrattività e della vivibilità delle città;

· favorendo l'attivazione e la collaborazione del capitale sociale disponibile, verificando quindi gli effetti e le ricadute nel tempo degli interventi sul tessuto urbano, sociale, culturale ed economico del territorio o dell'ambito interessato dal processo".

Ai fini del bando "per rigenerazione urbana, territoriale e sociale, si vuole intendere una politica a sostegno di processi finalizzati al miglioramento e al riadattamento del patrimonio pubblico e privato in maniera durevole e continuativo, verso più adeguati livelli di qualità urbana, territoriale, socio-economica e ambientale, per dare risposta a fenomeni di degrado spaziale e ambientale uniti a declino funzionale e scarsa coesione sociale, a dismissioni di attività e impropri utilizzi spaziali, alla congestione e al disordine insediativo, nonché alla messa in sicurezza ed efficientamento del patrimonio diffuso, alla ricomposizione di spazi marginali e incompiuti in funzione della riduzione del consumo di suolo".

2.4 IL PROGETTO REBUS COME FONTE DI ISPIRAZIONE E CONFRONTO

Il focus del laboratorio "REBUS" acronimo di RENovation of public Buildings and Urban Spaces della Regione Emilia - Romagna è sugli spazi pubblici, in quanto luoghi strategici nella pianificazione e progettazione delle dotazioni per la città climate proof, ovvero città resilienti ai cambiamenti climatici.

Lo spazio urbano per essere vissuto deve essere confortevole dal punto di vista termico ponendo particolare attenzione ai materiali utilizzati per le superfici e alla presenza di alberi, deve essere sano e piacevole, in grado di coniugare le varie esigenze anche di mobilità (carrabile e pedonale) e di sosta:

· si chiede di considerare nella scelta dei materiali la loro capacità di mitigare l'effetto dei flussi energetici presenti nelle aree urbane, responsabili dell'effetto isola di calore.

· si chiede inoltre di porre particolare attenzione alle alberature e agli spazi verdi che caratterizzeranno lo spazio urbano poiché l'elemento naturale possiede una grande forza catalizzatrice data dalla varietà di colori, odori e rumori che è in grado di generare.



Lo spazio pubblico deve offrire la possibilità alle persone di poter scegliere la situazione in cui collocarsi ed in questo senso **diventa particolarmente importante il tipo di arredo urbano ed il suo posizionamento nel progetto, in un'ottica di miglioramento dell'attrattività, della socialità e della fruibilità degli spazi.**

[Guida Rigenerare la città con la natura 2° edizione - <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/formazione-lab-app-1/rebus-r-laboratorio-sulla-rigenerazione-urbana-e-i-cambiamenti-climatici>]



3 PARTE TERZA: LA CONCOSCENZA DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

3.1 LA SCELTA DELLE AREE DA CANDIDARE AL CONCORSO DI IDEE

L'Amministrazione comunale ha deciso con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 21 maggio 2018 di partecipare al bando di finanziamento regionale approfondendo la strategia elaborata in sede di Variante generale al PSC dal punto di vista della riorganizzazione e valorizzazione dello spazio pubblico a favore di una maggior attrattività delle attività economiche bertinoresi concentrandosi su tre ambiti del territorio: Bertinoro Centro Storico, Fratta Terme e Santa Maria Nuova.

La convinzione dell'Amministrazione è che una tale azione costituirebbe, oltre che un potenziale volano economico in grado di generare ulteriore sviluppo, un miglioramento in termini funzionali, estetici, di sicurezza degli spazi pubblici adibiti attualmente alla circolazione dei veicoli con le relative pertinenze per restituirli alla comunità con una connotazione di maggior vivibilità e notevoli benefici anche dal punto di vista sociale. Infatti il tema fondamentale che l'Amministrazione intende perseguire con la strategia di rigenerazione fonda i suoi principi nella politica di valorizzazione della tradizione romagnola dell'ospitalità che trae origine storicamente nel capoluogo.

Con successiva decisione di Giunta nella seduta del 24 maggio 2018 è stato deciso di avvalersi del concorso di idee, ritenuto lo strumento partecipativo di progettazione più efficace per ottenere la massima qualità delle proposte. Il concorso denominato **"Le vie dell'Ospitalità - Rigenerare i luoghi della Comunità"** persegue nei suoi indirizzi la strategia di rigenerazione urbana e territoriale avviata con la Variante Generale al PSC, con un primo focus di interventi ed azioni mirati a due ambiti territoriali specifici del territorio comunale: Santa Maria Nuova e Fratta Terme, con soluzioni di arredo urbano coerenti e declinabili, con le opportune variazioni rispetto al contesto, anche per il Centro Storico di Bertinoro.

Si è ritenuto di escludere l'ambito del Centro Storico poiché risulta oggetto già da diversi anni di un processo di valorizzazione che ha portato ad attrarre diverse risorse economiche provenienti da varie fonti di finanziamento provinciale e regionale, grazie alle quali sono state realizzate opere materiali infrastrutturali (tra cui la pavimentazione in materiale lapideo di alcune vie e la pulizia di tratti di mura storiche) e opere immateriali (tra cui la ricognizione degli spazi privati sfitti - locali commerciali sfitti, ma anche cantine, garage che si affacciano sulle vie del centro storico e che potrebbero prestarsi all'operazione di "ripopolamento turistico-commerciale").

Con i contributi regionali di cui alla L.R. 37/94, RT. 4Bis, comma 1, è stato inoltre installato un percorso di filodiffusione sonora, che si attiva nel periodo estivo, nelle ore serali, per accompagnare con la musica il passeggio dei turisti.



Successivamente è stato attuato il progetto sperimentale di valorizzazione e gestione condivisa del centro storico definito con procedure concertative nell'ambito della L.R. n. 41/97 attraverso 4 azioni specifiche:

1. **Vivi il Centro** (monitoraggio negozi e spazi sfitti e loro recupero alle attività commerciali, artigiane, culturali);
2. **Conosci il Centro** (promozione coordinata delle attività);
3. **Guida al Centro** (abaco delle insegne del centro storico);
4. **Stare al Centro** (sensibilizzazione degli operatori attraverso formazione).

L'azione 1 "Vivi il Centro" ha portato a sviluppare un progetto partecipato denominato "AttiviAMOci per Bertinoro" grazie ai contributi regionali a sostegno di processi di partecipazione (L.R. 3/2010) assegnato nell'anno 2016 (DGR n. 979/2016). Tale processo è stato strutturato per definire i contenuti di un nuovo Regolamento comunale sulla collaborazione tra amministrazione e cittadini per la cura, la rigenerazione e la gestione in forma condivisa dei beni comuni urbani, compresi gli spazi privati sfitti o inutilizzati, in attuazione dell'art. 118 della Costituzione (Principio di Sussidiarietà). Un laboratorio specifico ha avuto come focus gli spazi privati sfitti con l'obiettivo di costruire nuove forme anche temporanee di riuso/riattivazione, per innescare processi di valorizzazione sociale, culturale, imprenditoriale, con evidenti benefici per la collettività. L'obiettivo dell'amministrazione è stato quello di definire assieme ai cittadini e alle associazioni i contenuti del Regolamento sulla base dei bisogni del territorio bertinorese, sia per quanto riguarda gli spazi pubblici sia per l'eventuale riuso degli spazi privati sfitti o inutilizzati per funzioni di interesse pubblico (laboratori di artigianato tipico, esposizioni, allestimenti temporanei, ecc).

L'ambito principale di attuazione di tale Regolamento è costituito dall'instaurazione di diverse modalità di collaborazione, più o meno strutturate, in materia di beni comuni urbani, materiali e immateriali, funzionali al benessere della comunità locale, per le quali si ritiene necessaria una maggiore valorizzazione. Tale Regolamento costituisce un'opportunità per sperimentare forme di utilizzo e gestione degli spazi aperti pubblici da riqualificare e degli spazi sfitti privati.

Il processo si è concluso, o meglio ha avuto un nuovo inizio, con l'approvazione del Regolamento con Deliberazione di C.C. n. 20 del 8 maggio 2018 [http://www.comune.bertinoro.fc.it/HOME_PAGE/ Uffici_e_servizi/Settore_V_Urbanistica/Ufficio_di_Piano/Attiviamoci_per_Bertinoro.aspx].

L'approvazione del Regolamento è supportato dalla consapevolezza che la grande sfida della rigenerazione non si limita alla nuova idea di utilizzo, ma bensì, questione ancor più complicata, alla sfida della successiva gestione e a stimolare la nascita di realtà associative che possano "adottare" i vari spazi sfitti e proporre nuove modalità di uso, anche temporaneo e gestione capaci di



innescare processi di valorizzazione sociale, culturale, imprenditoriale, con evidenti benefici per la collettività.

Rigenerare i luoghi della comunità significa coniugare in maniera integrata i diversi sistemi che costituiscono lo spazio pubblico (mobilità veicolare e lenta, sistema della sosta, arredo urbano, socialità, attività economiche, gestione e manutenzione) e le sue relazioni con i contenitori (edifici) rileggendo il tutto in favore delle persone.

Le aree di intervento individuate, centrali rispetto ai rispettivi ambiti, devono essere intese come generatori di urbanità e di opportunità sociali collettive con la capacità di generare relazioni tra cittadini, fruitori, operatori economici locali e soggetti di promozione sociale/culturale. Tali aree di intervento sono di fatto infrastrutture della viabilità originariamente concepite in funzione della circolazione veicolare, arricchite man mano di attività e servizi per la comunità, divenendo centrali per i paesi cresciuti attorno ad esse. L'obiettivo del concorso è quello di **trasformare questi luoghi, mutati nel tempo per garantire le esigenze contemporanee di una mobilità prettamente veicolare, restituendoli alle persone, alle loro attività ed alla loro socialità.**

Di fondamentale importanza risulta in quest'ottica lo **studio di progetti dello spazio aperto che promuovano la diffusione di iniziative culturali e sociali, anche temporanee, di una cittadinanza attiva.** Il tutto con l'obiettivo primario di incrementare la fruibilità e la vivibilità degli spazi aperti pubblici.

Le azioni e gli interventi che si intendono perseguire costituiscono, oltre che un potenziale volano economico in grado di generare ulteriore sviluppo, un miglioramento in termini funzionali, estetici, di sicurezza degli spazi pubblici per restituirli alla collettività connotati di maggior vivibilità, con notevoli benefici anche dal punto di vista sociale.

3.2 L'INTEGRAZIONE CON ALTRI PROGETTI E INTERVENTI

Nell'ambito della promozione della rete di mobilità lenta è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 16 novembre 2015 il progetto preliminare "**Sistema intercomunale di percorsi ciclopedonali a favore della mobilità sostenibile**" che si allega. I percorsi di collegamento rappresentati, scaturiti dalla filosofia del cammino alla scoperta del territorio, enunciata nella parte prima del presente documento, sono fondamentali per inquadrare il contesto in cui si andranno a collocare le idee progettuali oggetto di concorso. Tale progetto, inserito nel progetto più ampio "Masterplan Romagna toscana 2015-2017 - Pecore Geie" a cui hanno aderito anche altri Comuni della Romagna Toscana, è stato candidato per il Comune di Bertinoro, al Bando di cui a Dpcm 15 ottobre 2015 "Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate, risultato al 428° posto nella graduatoria finale approvata con Dpcm del 6 giugno 2017.



Nell'ambito del **Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)**, di cui si allega un estratto del volume 2 – Piano d'azione, nel contesto dell'adesione al Patto dei Sindaci, sintesi dell'impegno di un Comune verso una strategia programmatica e operativa di risparmio energetico è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 04/06/2018 il progetto esecutivo per la "riqualificazione impianto di illuminazione pubblica – primo stralcio" elaborato da Hera Luce s.r.l. che prevede la sostituzione dei punti luce esistenti con lampade a LED nelle frazioni di Fratta Terme e Santa Maria Nuova, con l'obiettivo di ridurre i consumi elettrici per l'illuminazione pubblica. Per questo motivo non dovrà essere prevista nell'idea di arredo urbano la pubblica illuminazione. **La progettazione dovrà essere integrata al progetto di Hera Luce allegato che prevede in particolare per Fratta Terme lungo la via Loreta la sostituzione di nuovi pali di arredo.**

E' in corso di progettazione il Regolamento dei Dehors al fine di regolamentare in modo corretto l'utilizzo delle aree esterne (anche in Centro Storico) a servizio delle attività esistenti, per il quale è già attivo un tavolo tecnico con i Comuni limitrofi di Forlimpopoli e Predappio per definire un metodo comune di azioni, già condiviso con gli enti competenti in materia (AUSL e Soprintendenza). A tal fine si renderà necessario modificare anche il Regolamento TOSAP che definisce modalità e tipologie di occupazione e dei dehors nei vari centri abitati e nello specifico nel Centro Storico di Bertinoro. L'obiettivo di tale azione è agevolare le attività esistenti aumentando la qualità architettonica e la percezione di decoro urbano degli spazi aperti pubblici.

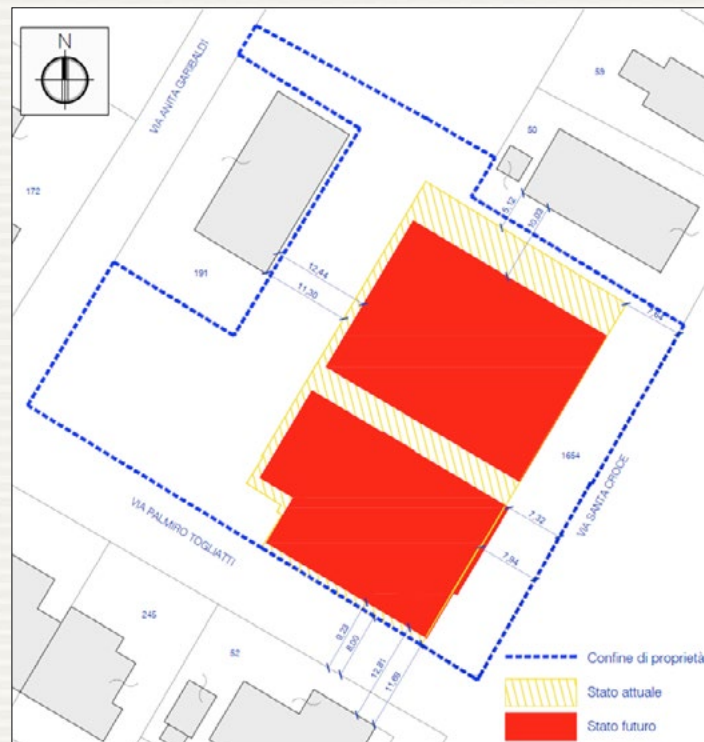
E' in fase di autorizzazione l'intervento di 2i Rete gas di sostituzione della rete vetusta del gas a Santa Maria Nuova nell'ambito del piano ammodernamento di circa 4.000 ml. di rete, distribuita in varie frazioni del territorio comunale.

E' stato rilasciato il Permesso di costruire per il parcheggio di Piazza Colitto, riportato nella planimetria .dwg "aree oggetto di concorso", terminato ed attualmente in fase di cessione al comune a cui dovrà integrarsi l'idea progettuale per Piazza Colitto.

E' stato presentato il Permesso di costruire in deroga da parte di Unica Soc. Coop. A.R.L. proprietaria dell'immobile Ex Fifty Five a Santa Maria Nuova che prevede la riqualificazione tramite ristrutturazione edilizia con cambio d'uso previa demolizione e ricostruzione per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare, spazi terziari/commerciali e spazi da adibire a funzioni pubbliche. Il progetto, attualmente in fase di istruttoria, prevede di arretrare il fabbricato rispetto la via P. Togliatti per permettere la realizzazione del marciapiede. Di particolare importanza risulta la sistemazione dell'area prospiciente via S. Croce, di proprietà privata che verrà asservita all'uso pubblico. Tale area dovrà necessariamente essere coerente all'idea che scaturirà dal presente concorso sia dal punto di vista del trattamento superficiale, sia dal punto di vista dell'arredo urbano. **Si lascia pertanto libertà ai partecipanti di proporre, per tale area e per l'area privata**



antistante l'ex scuola media secondaria, pur non essendo attualmente definita un ipotesi progettuale, soluzioni coerenti con la sistemazione del viale.



Ingombro attuale e ingombro futuro su base catastale



Prospetto su via S. Croce

3.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Bertinoro è interessato da svariate relazioni e gravitazioni multiple con diverse aree limitrofe di rilevante valenza economica e sociale: Forlì, Forlimpopoli, Cesena e tutti i poli urbani circostanti, il sistema costiero e Ravenna. La posizione del comune evidenzia quindi una localizzazione geografica baricentrica rispetto a due nuclei fortemente delineati (Forlì - Cesena),



mettendolo in correlazione anche con realtà socio economiche più circoscritte, ma dalla forte valenza insediativa, funzionale e commerciale. Questa caratterizzazione logistica, accompagnata da un indubbio valore intrinseco del paesaggio locale, è sempre stata al servizio del nostro territorio conferendogli un forte potenziale dal punto di vista dell'offerta turistica, avendo sempre chiara l'idea di creare condizioni territoriali favorevoli e diversificate per offrire la possibilità di usufruire di svariate forme di turismo a partire da quello gastronomico passando per quello ambientale e storico-culturale. Il Comune di Bertinoro è stato individuato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione GR n.154/2011 fra i comuni ad economia prevalentemente turistica.

Bertinoro nasce come terra dell'ospitalità e ha visto nel corso degli anni accrescere l'importanza di questo settore conferendo al proprio territorio un livello di eccellenza in termini di accoglienza, di apertura e fruibilità degli assetti urbani e territoriali in funzione delle esigenze e delle aspettative degli ospiti, dei turisti e dei residenti. E' questo un territorio che è dunque stato capace di diventare un polo di eccellenza in un contesto territoriale ampio, diversificato ed articolato che sa offrire svariate opportunità e che dell'accoglienza ha fatto la propria bandiera, che ha saputo radicare un'economia qualificata e specializzata. La presenza consolidata di valide attività turistiche è diventata un elemento inscindibile dal territorio che non va visto come un semplice traguardo, ma deve esser capace di un costante rilancio e di un sempre attivo processo di coinvolgimento per poter creare nuovi slanci e proposte di ferventi attività imprenditoriali: le occasioni potrebbero non mancare e possono indubbiamente essere acquisite data la frequenza dei visitatori, degli escursionisti e dei turisti. Le opportunità generate dalle attrattive locali andranno sempre coltivate, conservate e considerate parte integrante delle scelte future, ma la tradizione turistica deve saper allargare i propri orizzonti in virtù di una domanda crescente e di una posizione geografica favorevole: è necessario poter attingere anche ai più ingenti e vicini bacini turistici (basti pensare alle potenzialità che offre in termini di arrivi di turisti la fascia costiera) e alle mete oggetto di numerose visite delle città d'arte. Riuscire dunque a stabilire un proficuo rapporto con queste realtà limitrofe può essere un modello nuovo per poter dare voce al turismo locale, un servizio che sappia fondere e consolidare ambiente, natura, storia, tradizioni e cultura. Attraverso "itinerari" motivati è possibile collegare i punti di eccellenza del territorio con elementi generalmente considerati di carattere secondario e si consentirebbe, in questo modo, anche ad essi una maggiore visibilità e valorizzazione. L'attività turistica si è orientata sempre maggiormente verso la scoperta del paesaggio rurale facendo fiorire svariati agriturismi sul territorio, ma anche l'offerta alberghiera deve riuscire a rinnovarsi soprattutto in Fratta Terme, una realtà divenuta un punto di eccellenza dell'offerta turistica locale, regionale e non solo. L'offerta che si deve proporre in termini di potenziamento dei servizi dell'attività turistica dovrà quindi trovare fondamento da queste forti peculiarità e programmare investimenti validi sul tessuto edilizio (attraverso il recupero dell'edilizia storica e del patrimonio agricolo dismesso), perseguendo e affermando sempre il principio di valorizzazione territoriale. Tali logiche e obiettivi sono realizzabili anche coinvolgendo la collettività



e le realtà economiche locali che potranno fornire le risposte a scenari decisionali e far affiorare le emergenze da accogliere: valutare il quadro d'insieme per poter aprire un concreto dialogo che permetta a questo territorio di dare sempre più spazio alla cultura e alla tradizione dei visitatori. Queste tanto conclamate risorse sono dunque punti cardine del territorio e non sono unicamente gli elementi del patrimonio storico-culturale, ma sono rappresentati anche da valori ambientali come itinerari ciclabili di indubbio valore paesaggistico e la "strada dei vini e dei sapori" [<http://www.visitbertinoro.it/it/>].

Il ruolo di polo funzionale di Fratta Terme viene confermato nella variante al PSC perseguendo lo sviluppo del termalismo integrato alla costruzione della città pubblica, mediante la riqualificazione degli spazi aperti e la creazione di una identità più forte per Fratta Terme, che costituisce un prezioso centro turistico - termale a ridosso della prima collina bertinorese.

La riqualificazione della Piazza Colitto e delle principali vie del centro tocca trasversalmente vari temi di carattere infrastrutturale (mobilità sostenibile, accessibilità), economico (valorizzazione del commercio, dell'artigianato, del turismo e della cultura locale) e di tipo sociale (decoro urbano e qualità dell'ambiente urbano). Lo stesso Regolamento Urbanistica Edilizio (RUE), dettando le norme per l'armonizzazione delle costruzioni con il contesto, prescrive per il centro abitato, che presenta diversi edifici costruiti negli anni '30 che contribuiscono a rafforzare l'idea delle città termali sorte in quegli anni, la valorizzazione mediante interventi edilizi di tipo conservativo e di ripristino tipologico. Negli ultimi anni inoltre si fanno sempre più forti i bisogni dei cittadini di Fratta che chiedono:

- di migliorare la viabilità con l'individuazione di percorsi alternativi per i mezzi pesanti lungo la via Loreta e la via Meldola verificando la sicurezza e la fruibilità dei percorsi pedonali per i cittadini, per gli utenti delle Terme e per le utenze deboli (bambini e anziani) data la presenza della scuola elementare all'inizio del paese;
- di favorire la creazione su Fratta Terme di un distretto del benessere che metta in valore l'identità della frazione secondo canoni di qualità della vita per trattamenti e percorsi di benessere rivolti alla persona in tutte le sue eccezioni e nel pieno rispetto dell'equilibrio tra uomo e natura (promozione del commercio di prodotti naturali alimentari e cosmetici, mercati a tema, ecc.);
- di realizzare la nuova Piazza Colitto, attualmente adibita a parcheggio.

Relativamente alla valorizzazione generale dei corsi principali della frazione il comune è anche particolarmente interessato al tema della pedonalità in precisi periodi dell'anno che si ritiene in-



prescindibile per la rinascita economica di un centro turistico termale, ma anche per l'aumento della qualità della vita. Dal 2008, anno in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione del complesso termale, la località di Fratta Terme ha acquisito un ruolo centrale all'interno degli itinerari turistici della Romagna, con effetti benefici per lo sviluppo economico e sociale di tutto il Comune di Bertinoro.

In tale contesto di forte attrazione turistica la frazione di Santa Maria Nuova si inserisce come un'area di passaggio, a valle della Via Emilia, a metà strada tra Forlì e Cesena che, se osservata rispetto ad un contesto territoriale più ampio, offre parecchi spunti di connessione dal punto di vista della mobilità sostenibile per rispondere sia alle esigenze di collegamento tra i singoli centri urbani (favorendo quindi la mobilità ciclabile locale), che tra le destinazioni del sistema turistico regionale (favorendo quindi l'interconnessione territoriale).

Il territorio bertinorose è interessato infatti dalla ciclovia Regionale ER8 "Via Emilia" e dalla ciclovia provinciale costituita dall'asse del Torrente Bevano che si connette, oltre confine comunale (zona San Pietro in Campiano), alla ciclovia Regionale ER8d "Ciclovia Emilia dir. Stradelli guelfi" che arriva alla costa attraversando la pineta di Cervia, intersecando la ciclovia ER31 "ciclovia Romea" che a sua volta arriva alla costa tra Lido di Classe e Lido di Savio. Risulta di particolare importanza potenziare i collegamenti ciclabili che connettono la frazione con la limitrofa frazione di San Pietro in Guardano, mediante la SP5 (in parte esistente, da porre in sicurezza) fino al percorso ciclopedonale lungo il fiume Savio (ER31) e con il torrente Bevano che costituisce il potenziale asse di collegamento tra Bertinoro Centro Storico e il Parco del Delta del Po.

Nella frazione di Santa Maria Nuova sono concentrati inoltre importanti interventi del primo Piano Operativo Comunale previsti dal PSC come ambiti di espansione e ricucitura funzionale dell'abitato A12_1 e A12_2. Quest'ultimo, originariamente denominato SMN_2, poi spacchettato in una serie di stralci funzionali per agevolare l'attuazione, inseriti nel secondo POC, prevede la realizzazione di un grande bosco urbano quale prima occasione di realizzazione di una parte di rete ecologica in ambito urbano. Di rilevanza strategica per il futuro assetto della frazione risulta il sub ambito denominato SMN_2A disciplinato da scheda di attuazione che concentra nell'area sul retro dell'ex casa del fascio una serie di aree pubbliche di progetto (parcheggi, attrezzature pubbliche, ecc..).

3.4 LE TAVOLE DI ANALISI

Si forniscono ai partecipanti le analisi più significative ai fini dell'elaborazione della proposta progettuale estrapolate dal Documento Preliminare e dal Quadro Conoscitivo della Variante al PSC specifiche per le frazioni oggetto del concorso:

- Flussi di traffico e potenziamento della mobilità. Si rimanda all'allegato denominato "PSC



Stralci DP mobilità" che riporta il rilievo del traffico veicolare e i percorsi di progetto di potenziamento della mobilità.

· Evoluzione dei tessuti, analisi delle destinazioni d'uso dei fabbricati e Rigenerazione Urbana. Si rimanda all'allegato denominato **"PSC Stralci DP rigenerazione"** che riporta le analisi del costruito che hanno condotto all'individuazione degli ambiti suscettibili di rigenerazione urbana declinati in microrigenerazione, macrorigenerazione pubblica - privata, macrorigenerazione privata di interesse pubblico carenti in termini di dotazioni e sistemi infrastrutturali e dei principali contenitori e spazi da valorizzare.

· **"PSC tavola a masterplan percorsi"** a cui si rimanda in quanto rappresenta come schema di assetto territoriale il sistema infrastrutturale della viabilità esistente e quello di progetto prefigurato nella variante generale al PSC, interconnesso ai contermini Comuni di Forlimpopoli e Meldola.

3.5 LE PREVISIONI ED I VINCOLI URBANISTICI

Si forniscono ai partecipanti gli stralci della strumentazione urbanistica che disciplina le modalità di trasformazione in coerenza ai vincoli e alle tutele gravanti sul territorio: Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Tavole B1 **"Zonizzazione Paesistica"**, B2 **"Carta Forestale dell'Uso del Suolo"**, B3 **"Carta del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale"** e B4 **"Classificazione ed Individuazione dei Sistemi Urbani e Territoriali"** del Piano Strutturale Comunale (PSC) e Tavole dei vincoli Idrogeologici e Infrastrutturali. Si rimanda all'allegato **"Stralci urbanistici aree oggetto di Concorso"**.

Per approfondimenti in merito è possibile consultare la strumentazione urbanistica vigente disponibile sul sito istituzionale dell'Ente [http://www.comune.bertinoro.fc.it/HOME_PAGE/Guide_Tematiche/Urbanistica_ed_Edilizia/Attivitaurb.aspx].

3.6 LE AREE DI INTERVENTO

Le aree oggetto di concorso di idee sono:

AMBITO DI FRATTA TERME: tratto centrale di Via Loreta e Piazza Colitto (Area 1);

AMBITO DI SANTA MARIA NUOVA: tratto centrale di Via S. Croce (Area 2).

Considerando il presente concorso all'interno di un progetto generale di rigenerazione degli spazi pubblici e delle vie dell'ospitalità del comune di Bertinoro, si suggerisce ai concorrenti di **valutare la possibilità di considerare, all'interno del progetto di design dei vari elementi di arredo urbano proposti, che questi ultimi possano essere inseriti all'interno di un layout/abaco di**



arredi tipo da poter riproporre in altre aree pubbliche comunali ed in particolare nel centro storico del capoluogo, seppur con le opportune modifiche ed integrazioni date dai differenti contesti in cui si inseriranno. Questo nell'ottica di creare un sistema integrato dei nuovi arredi per le aree pubbliche del territorio comunale.

Nonostante le due aree siano caratterizzate da tratti urbani, storici, con vocazioni totalmente diverse che andranno adeguatamente studiate per meglio definire le relative idee progettuali, esistono macro temi progettuali comuni da integrare:

- **PIAZZE E/O VIALI:** da definire attraverso una caratterizzazione delle capacità attrattive dello spazio pubblico, che devono ritornare ad essere simboli della centralità, icone dell'identità locale e spazi per le persone. La tematica può essere sviluppata anche mediante la definizione di spazi atti ad accogliere iniziative ed eventi culturali ricreativi capaci di porre le premesse per una nuova socialità, incrementando al contempo la sicurezza e la qualità urbana.
- **MATERIALI:** da definire attraverso un generale ripensamento del contesto urbano e ipotesi di ridefinizione degli spazi pubblici, anche mediante piccoli accorgimenti progettuali quali cambi di pavimentazione, elementi progettuali che agevolino la diminuzione della velocità carrabile, eventuale inserimento di elementi a terra in grado di stimolare la percezione visuale delle persone, ma anche di elementi vegetativi in grado di stimolare la percezione olfattiva delle persone e qualsiasi altro elemento che migliori l'utilizzo, la percezione e una fruizione sicura e confortevole degli spazi oggetto di intervento anche dal punto di vista della mitigazione agli effetti del cambiamento climatico e in un'ottica di agevole futura manutenzione.
- **RELAZIONI FUNZIONALI:** percezione del centro cittadino come sistema continuo ed unitario da definire attraverso nuove relazioni funzionali tra gli spazi edificati, gli spazi aperti, gli spazi di pertinenza degli edifici privati. Tale tematica potrebbe essere sviluppata attraverso la progettazione (in corso di definizione da parte dell'amministrazione) di regole di utilizzo dei dehors per l'espansione delle attività economiche localizzate lungo i viali che potrebbero contribuire a rivitalizzare il sistema urbano e migliorarne il decoro e la qualità architettonica, avendo quale riferimento sia le aree pubbliche sia le aree di pertinenza privata, per indirizzare le imprese private verso un utilizzo più razionale e consapevole dello spazio pubblico.

3.7 SCHEDA INTERVENTO: FRATTA TERME – AREA 1 –

3.7.1 Descrizione

La frazione, importante centro termale come già detto, presenta diversi edifici del primo novecento, dislocati lungo il viale principale del paese, che hanno contribuito a costruire l'idea delle



città termali sorte in quegli anni ed a inserire Fratta nella Rotta Culturale ATRIUM Architecture of Totalitarian Regimes in Urban Managements [<http://www.atriumroute.eu/heritage/sites/bertinoro-and-fratta-terme>] e nel progetto culturale INLOCO - il museo diffuso dell'abbandono - Itinerario Totallyterrae [<http://www.spaziindecisi.it/tag/totally-terrae/>].

E' proprio la via principale Loreta poi Trò Meldola che può essere identificata come fulcro del paese, essendo qui presenti le principali attività commerciali e le emergenze storico - architettoniche (Padiglione Mercuriali, ex casa del fascio, ex Teatro Eliseo) a scapito di Piazza Colitto, da sempre adibita a parcheggio pubblico, in cui è stato recentemente terminato l'ampliamento del parcheggio di Piazza Colitto posto a margine della Piazza.

Partendo dai bisogni rilevati dagli abitanti del paese è stata condotta un'approfondita analisi del contesto fisico-sociale della località, di cui si allega un estratto "**Estratto Studio di fattibilità Fratta Terme**", anche grazie al contributo del tirocinio effettuato presso l'Ufficio di Piano da una studentessa della Facoltà di Architettura di Cesena, che ha portato alla definizione di una strategia ed azioni per riorganizzare in maniera più sicura e funzionale il sistema della sosta e della circolazione del centro di Fratta Terme.

Di fatto ad oggi la funzione a parcheggio che caratterizza Piazza Colitto ha finito per snaturarne il ruolo sociale, compromettendo inevitabilmente i benefici per l'intera collettività, privandola della sua originaria funzione di luogo di aggregazione, riducendola a semplice "frammento urbano" adibito appunto a parcheggio pubblico. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità del luogo, definendo una spazialità fortemente orientata verso quella che è la vocazione naturale della località Fratta Terme come centro termale - ricettivo ed il suo simbolo distintivo: le acque (sette con diverse caratteristiche terapeutiche). **L'intento del processo è quello di realizzare un sistema che metta in relazione spazi contigui ma con diverse funzioni, un sistema che colleghi il centro termale esistente alla nuova piazza, ma anche le attività economiche presenti lungo le vie principali, le emergenze storico - architettoniche e le aree residenziali adiacenti**, al fine di dare un nuovo impulso non solo per i cittadini residenti, ma anche ai turisti e i soggetti economici presenti.

Infatti, relativamente alla valorizzazione, il Comune è anche particolarmente interessato al tema della pedonalità in precisi periodi dell'anno che si ritiene inscindibile per la rinascita economica di un centro turistico termale, ma anche per l'aumento della qualità della vita.

Si evidenzia che l'area oggetto di intervento a Fratta Terme risulta in parte soggetta a vincolo paesaggistico - fascia di rispetto di 150 ml dai corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lettera c, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. per la presenza del Rio Salso che attraversa la frazione e proprio in prossimità della Piazza risulta tombinato.



3.7.2 Le principali criticità

Con l'emergere dell'importanza del centro termale, l'amministrazione ha iniziato a rilevare alcune criticità:

- l'assenza di una centralità;
- la perdita dei caratteri identitari della località termale così come concepita negli anni '30;
- unico asse viario principale (via Loreta-via Meldola) su cui si concentra tutta la viabilità ma su cui al contempo confluiscono le principali attività commerciali e servizi (chiesa, scuole elementari), nonché il complesso formato dallo stabilimento delle Terme e dal parco secolare ed i mezzi pesanti per la presenza di aziende agricole nei limitrofi territori agricoli;
- carenza di spazi ad alta pedonalità, specie in corrispondenza dei periodi ad alto afflusso turistico;
- presenza di spazi privati sfitti lungo il viale principale;
- presenza di contenitori di valore storico - architettonico inutilizzati (Ex Teatro Eliseo);
- scarsa sicurezza stradale per l'utenza debole;
- mancanza percettiva del centro cittadino.

Dalle criticità sopra menzionate discende l'obiettivo di valorizzazione avente quale leva la connotazione di centro turistico termale al fine di aumentarne l'attrattività, attraverso le seguenti linee di azione:

- ridefinizione del sistema della mobilità all'interno del centro abitato con individuazione di percorsi alternativi per i mezzi pesanti e il miglioramento della sicurezza dell'utenza debole;
- pavimentazione e ridefinizione degli spazi pubblici di un tratto di via Loreta (dall'ingresso del Padiglione Mercuriali all'innesto con via Meldola) e di Piazza Colitto con la progettazione dell'arredo urbano e dei dehors a beneficio delle attività economiche presenti con un nuovo disegno urbano capace di garantire una rinnovata attrattività funzionale e percettiva ai luoghi storici e alle connessioni relazionali tra questi e gli spazi pubblici;
- valorizzazione del patrimonio storico architettonico presente (ex Teatro Eliseo, casa del



Fascio, ecc..) e degli spazi privati sfitti anche mediante forme di gestione condivisa e incentivazione degli usi temporanei;

- definizione e promozione di iniziative ed eventi culturali ricreativi capaci di porre le premesse per una nuova socialità, incrementando al contempo la sicurezza urbana.

3.7.3 Linee guida per la progettazione

Dai bisogni dei cittadini e da un primo confronto con gli enti preposti sono emerse le seguenti prescrizioni da considerare come linee guida per la progettazione:

- ri - progettazione del viale dal punto di vista della sicurezza dell'utente debole, della qualità dell'arredo urbano, architettonica, ambientale e sociale;
- progettazione di Piazza Colitto che preveda la possibilità di pedonalizzare in occasioni temporanee via G. Deledda, ripensando adeguatamente la circolazione di mezzi privati e pubblici. Lo stesso vale per il viale principale;
- mantenere in Piazza Colitto un'area a ridosso del Rio Salso occupata temporaneamente dalle strutture della Pro Loco in occasione di manifestazioni;
- mantenere in linea di massima lo stesso numero di posti auto verificando soluzioni alternative di organizzazione della sosta, anche fuori dall'area oggetto di intervento.

3.8 SCHEDA INTERVENTO: SANTA MARIA NUOVA – AREA 2 -

3.8.1 Descrizione

La frazione di Santa Maria Nuova si è sviluppata linearmente nella campagna centuriata della pianura tra Forlì e Cesena lungo la strada che porta alle località marittime, un tempo passaggio dei pellegrini diretti al colle. Non sono presenti nel centro abitato particolari emergenze storiche - architettoniche, né tanto meno luoghi di aggregazione come piazze o spazi aperti pubblici, ma risulta caratterizzata da due forti polarità che rappresentano grosse opportunità di rigenerazione e di delineazione del nuovo fulcro cittadino:

- ex Fiftyfive, fabbricato dismesso di proprietà privata oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione di uno spazio multi funzionale in parte pubblico oggetto di scheda di attuazione del POC denominata SMN_8;
- ex casa del fascio (sede della vecchia scuola media secondaria P. Amaducci), oggetto di

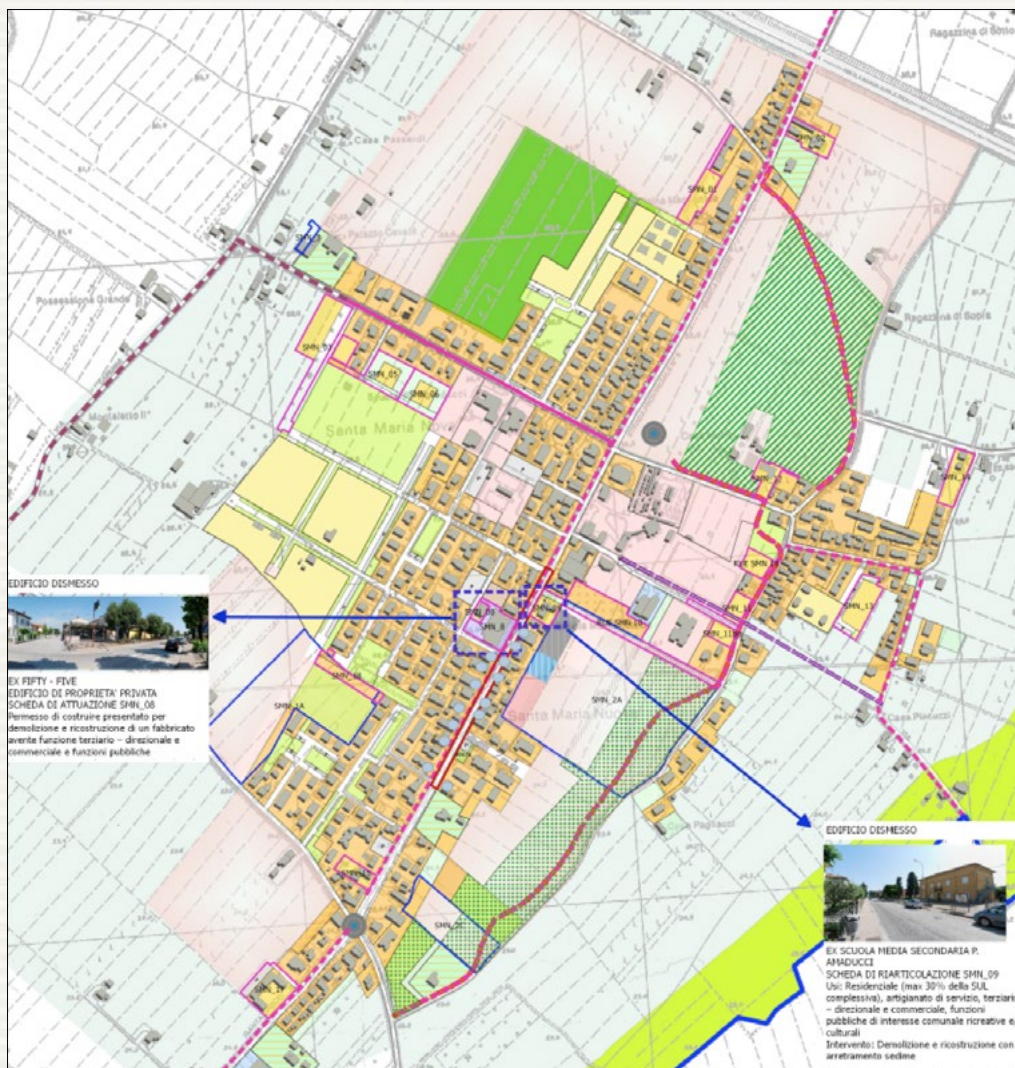


permuta per la realizzazione della nuova scuola media, attualmente privata, in attesa di rifunzionalizzazione, oggetto di scheda di articolazione urbana di RUE SMN_09 in fase di ridefinizione.

Tali poli, arretrati rispetto al corso principale, offrono l'occasione, attraverso le aree di pertinenza sul fronte, di ridefinire la centralità del paese costituita dal viale principale via S. Croce su cui sorgono le principali attività commerciali.

Le proposte di progetto dovranno prevedere **soluzioni di integrazione e modifica degli spazi pubblici che si affacciano sul viale oggetto di concorso**, per suggerire delle possibilità di modifica delle progettualità private sopra menzionate volte alla creazione di un disegno integrato fra spazi di proprietà pubblica e spazi di proprietà privata.

Gli aspetti della fluidificazione della mobilità veicolare sono stati indagati nella variante generale al PSC adottata che, nella **Tavola A - Schema di Assetto Territoriale: Sistema della viabilità** allegata, prevede due rotatorie: una in ingresso al centro abitato nell'attuale incrocio tra le vie S. Croce - S. Cristoforo - Lunga e una in uscita nell'attuale incrocio tra le vie S. Croce - S. Andrea - Cavalli.



Stralcio integrato della strumentazione urbanistica per la frazione di Santa Maria Nuova



3.8.2 Le principali criticità

Le principali criticità della frazione emerse dall'analisi effettuata in sede di variante generale al PSC risultano:

- presenza di contenitori inutilizzati come la ex casa del fascio (sede della vecchia scuola media secondaria P. Amaducci);
- condensazione del traffico veicolare lungo il viale principale con passaggio di mezzi pesanti;
- scarsa sicurezza stradale per l'utenza debole;
- mancanza percettiva del centro cittadino.

Dalle criticità sopra menzionate discende l'obiettivo di valorizzazione del centro urbano per renderlo più fruibile e vivibile attraverso le seguenti linee di azione:

- riprogettare il viale in un'ottica di spazio pubblico connesso alle aree private di pertinenza dei due contenitori dismessi;
- prevedere un percorso ciclopedonale lungo il viale, lato Forlì, in un'ottica di incentivazione della mobilità lenta e connessione locale alle frazioni e intercomunale con le destinazioni del sistema turistico regionale;
- progettare l'arredo urbano e i dehors a beneficio delle attività economiche presenti;
- definizione e promozione di iniziative ed eventi culturali ricreativi capaci di porre le premesse per una nuova socialità, incrementando al contempo la sicurezza urbana.

3.8.3 Linee guida per la progettazione

- nella progettazione del viale occorre ripensare la mobilità generale a favore di una mobilità lenta, ma senza pregiudicare la funzionalità della mobilità carrabile e lo sviluppo delle realtà economiche che si affacciano sul viale;
- nella progettazione del viale occorre prevedere la possibilità di pedonalizzare, in occasioni temporanee, il tratto compreso tra via Togliatti e via Garibaldi, ripensando adeguatamente la circolazione di mezzi privati e pubblici;



- la scelta del tipo di trattamento superficiale, degli elementi di arredo urbano e della sistemazione generale del viale deve essere integrata alla modifica degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico che vi si affacciano;
- studio di spazi atti a promuovere forme di animazione e/o eventi temporanei.

ALLEGATI AL DPP:

- PAES estratto volume 2 Piano d'azione
- Progetto di Hera Luce (Relazione generale, Tav. 1 interventi sugli apparecchi e sui sostegni di Fratta Terme, Tav. 3 interventi sugli apparecchi e sui sostegni di Santa Maria Nuova, Scheda tecnica apparecchio "La Foglia Medium", Scheda tecnica apparecchio "Vesta C")
- Sistema intercomunale di percorsi ciclopedonali a favore della mobilità sostenibile (relazione tecnica, masterplan "Classificazione percorsi", masterplan "Stato di fatto della progettazione", tavola 1 "Sezioni tipo percorso su argine - scolo", tavola 2 "Sezioni tipo pista in asfalto", Masterplan Progetto Romagna Toscana GEIE)
- PSC Stralci DP mobilità
- PSC Stralci DP rigenerazione
- PSC tavola a masterplan percorsi
- Stralci urbanistici aree oggetto di Concorso
- Estratto Studio di fattibilità Fratta Terme

Bertinoro, 11/06/2018



COMUNE DI BERTINORO

Piazza Libertà, 1
47032, Bertinoro (FC)