



# 2017 FORLÌ CENTRO STORICO

LE SFIDE DELLA  
RIGENERAZIONE



WWW.CENTRO-ANTARES.NET

# STUDIO A CURA DI ANTARES E CENTRO STUDI LEONARDO MELANDRI

PROMOSSO DA CENTRO STUDI  
LEONARDO MELANDRI

IN OCCASIONE DELLE INIZIATIVE SUL TEMA "CENTRI  
STORICI: QUESTIONE ANCORA APERTA".

INIZIATIVE PROMOSSE IN COLLABORAZIONE CON



Comune di Forlì

CON IL PATROCINIO DELLA REGIONE  
EMILIA-ROMAGNA



CON IL SOSTEGNO DI



LIONS CLUB FORLÌ' HOST  
LIONS CLUB FORLÌ'-VALLE DEL BIDENTE  
LIONS CLUB TERRE ROMAGNA



APRILE 2017

# ALLA RICERCA DEL CENTRO STORICO

**Cosa è un "centro storico"?** Se si vuole affrontare il tema del cuore urbano di una città ci sono diverse prospettive di analisi che possono aiutare a collocare le sfide di sviluppo e trasformazione.

A fianco ad una prospettiva prevalentemente di pianificazione urbanistica, è possibile guardare al "centro storico" anche nella prospettiva di evoluzione urbana complessiva del territorio, soprattutto in chiave di **trasformazione funzionale, sociale ed economica**.

La letteratura scientifica di carattere economico-sociale guarda ai centri storici come a "central business districts" (distretti economici centrali), ovvero la parte pulsante dell'economia di una città, dove per economia si intende l'intero **ecosistema di relazioni e flussi** che originano e terminano nella parte centrale.

Entra pertanto in gioco il tema della **centralità**: cosa attribuisce maggiore o minore centralità all'interno di una città? Quali effetti socio-economici ha la maggiore o minore centralità di parti di città (strade, quartieri, zone, ecc.)? Cosa significa perdere centralità?

Un altro fenomeno importante è fornito dalla **densità** sia demografica che di servizi. Quale relazione esiste tra i processi di aggregazione che caratterizzano la città? Esiste una maggiore dotazione di servizi in centro o in periferia?

In una prospettiva di profonda **trasformazione** del tessuto urbano (invecchiamento della popolazione, aumento dell'immigrazione, aumento degli

spazi sfitti e dell'indice di sottoutilizzo delle abitazioni, crisi del commercio, ecc.) appare oggi come possibile paradigma di rinascita quello della "**ri-generazione**". Ma occorre essere consapevoli che la "ri-generazione" è un processo che non può essere svincolato dal pensare **alla città nella sua prospettiva di ecosistema** e di vulnerabili equilibri tra centro e periferie, tra passato e futuro.

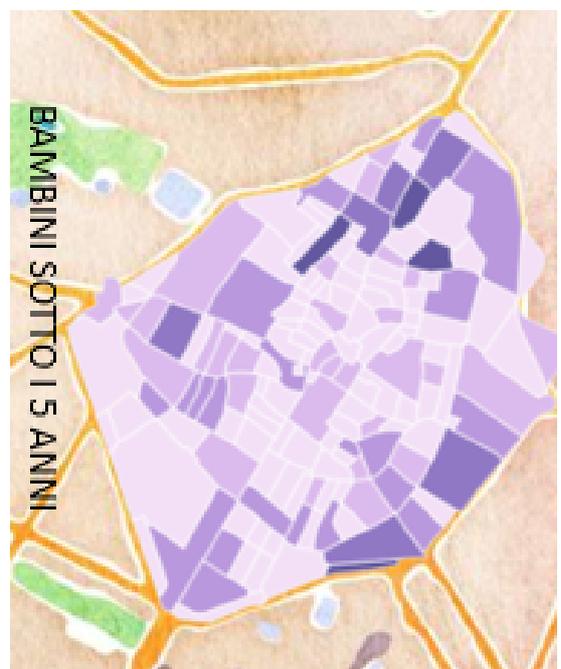
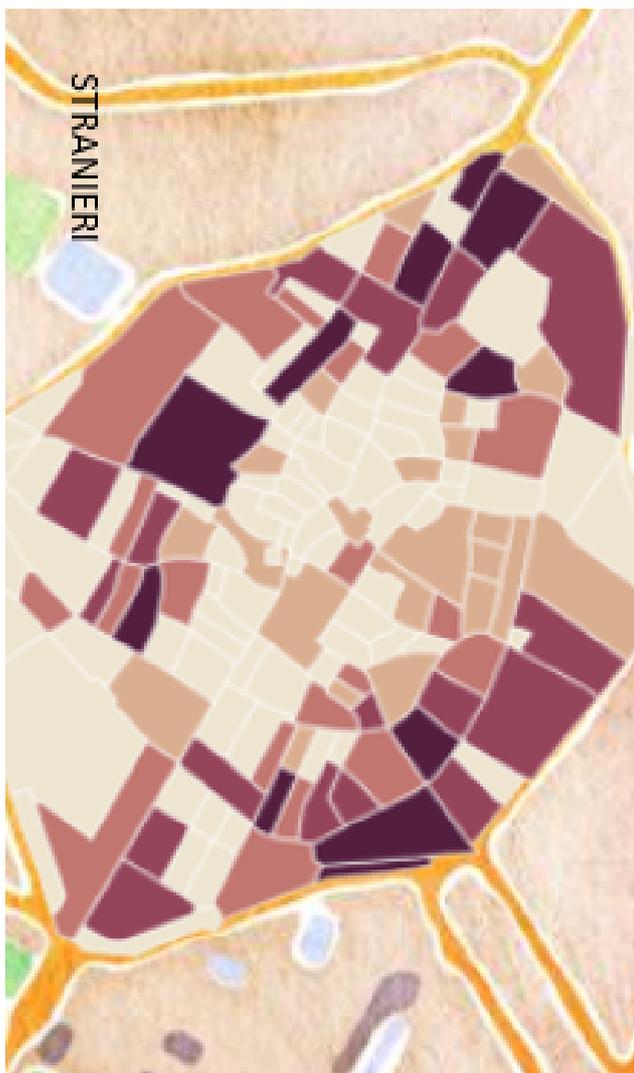
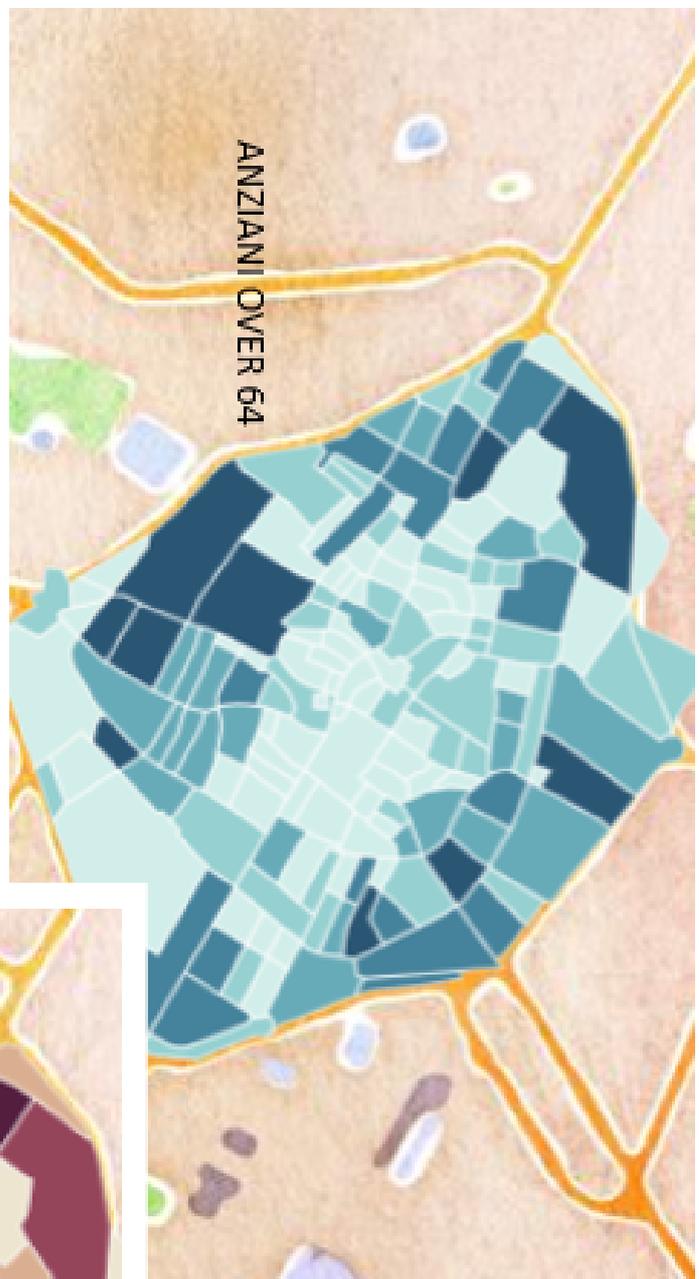
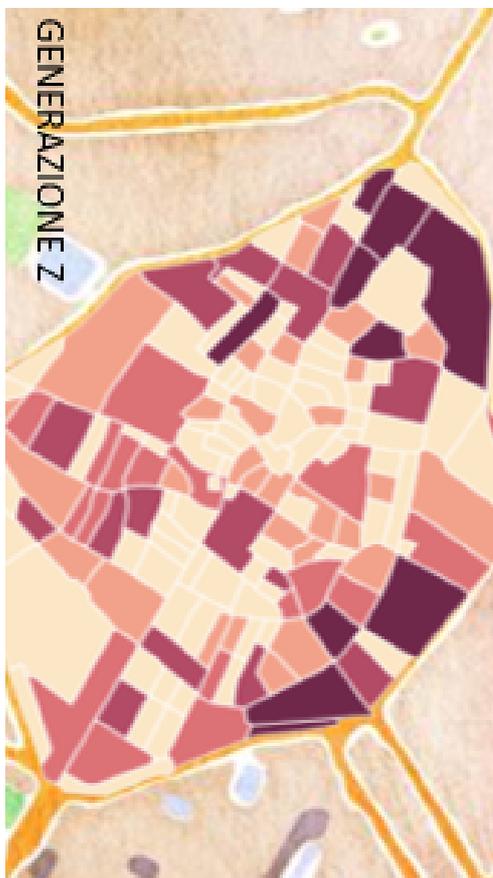
Il processo di rigenerazione di un centro storico passa da un complesso lavoro di riallocazione del rapporto tra funzioni e spazi, con una attenta lettura del cambiamento della domanda di servizi, data la trasformazione della matrice socio-demografica complessiva della città.

In questo rapporto, si è scelto di seguire una linea di indagine volta ad evidenziare le caratteristiche di centralità, densità e trasformazione in atto nel centro storico di Forlì, collocando tale lettura nella più ampia matrice di trasformazione territoriale degli ultimi 20 anni, in modalità comparata con altri centri storici del territorio romagnolo.

L'obiettivo è quello di lasciare indicazioni di carattere strategico agli amministratori locali.

In definitiva, la "ricerca" del centro storico può essere anche un modo di ripensare alla città per i prossimi decenni e immaginarla non solo più intelligente, ma soprattutto più a misura di necessità dei cittadini e di opportunità offerte per una migliore qualità della vita.

**Centro storico come parte centrale di un ecosistema urbano**



Le mappe del centro storico di Forlì. Elaborazione su dati Censimento 2011. Le sezioni più scure sono quelle con i valori più alti del fenomeno osservato (analisi per quartili)

# Chi abita il centro storico di Forlì?

## Alcune tipologie di abitanti



**11.638\* ABITANTI**

% sulla  
popolazione  
del centro



**2.733 STRANIERI**

**23%**



**586 BAMBINI  
SOTTO I 5 ANNI**

**5%**



**1.469 GENERAZIONE Z  
(UNDER 22)**

**13%**



**2.757 ANZIANI (OVER 64)**

**24%**



**2.242 STUDENTI FUORI  
SEDE**

**19%**



**889 PENDOLARI  
RESIDENTI CHE SI SPOSTANO  
GIORNALMENTE FUORI CITTA'**

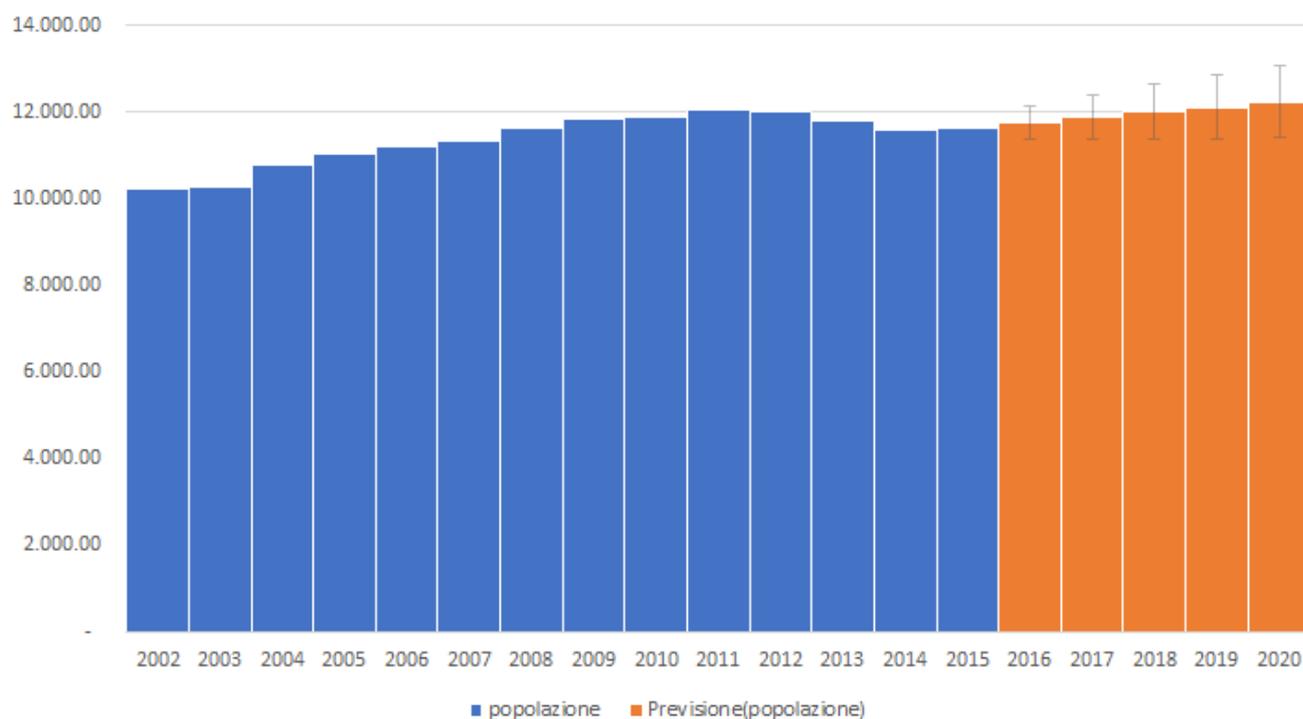
**8%**



**9.113 TURISTI (AL MESE)  
DI CUI 1.428 TURISTI STRANIERI**

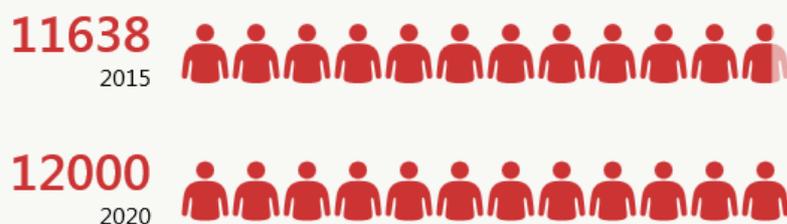
\*= dato Comune di Forlì, 2015. Altri dati dal Censimento ISTAT 2011. Solo sezioni del Centro storico. Dati studenti di fonte MIUR, 2015. Dati turisti, fonte Emilia-Romagna, 2016. Le tipologie selezionate non sono esaustive della popolazione totale del centro.

# La popolazione del centro storico. Evoluzione e previsione



Elaborazione su dati Comune di Forlì

## abitanti centro

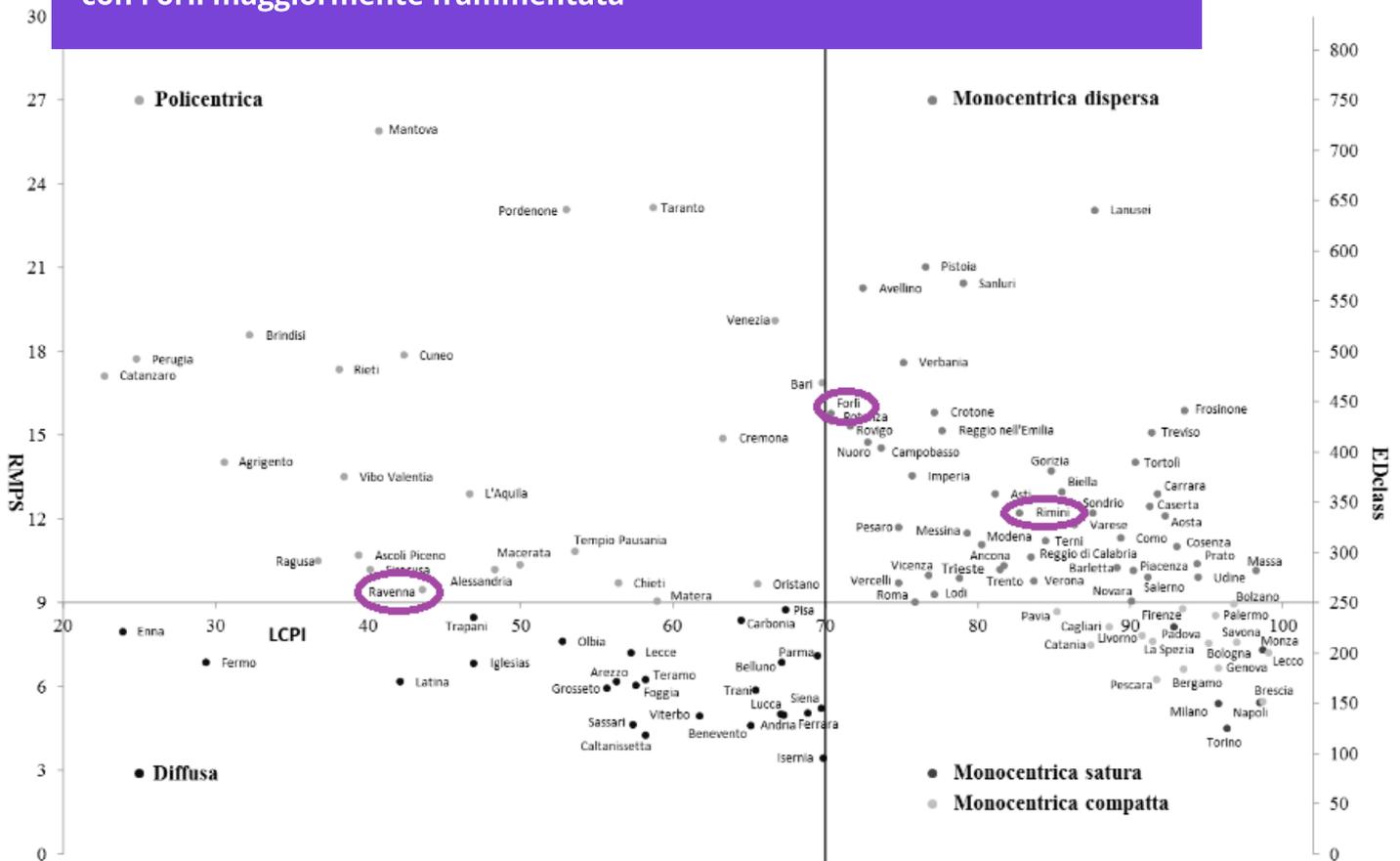


# Uno sguardo alla tipologia del tessuto urbano

Una lettura della città e delle sue parti costituenti deve partire dalla sua forma esterna. Le forme di "irradiazione" dell'abitato possono essere molteplici e dare luogo a diverse tipologie di città. Recentemente ISPRA ha introdotto alcuni indicatori di lettura del tessuto urbano delle principali città italiane (comuni capoluogo). In particolare si fa riferimento all'indicatore **Largest Class Patch Index (LCPI)** definito indicatore di compattezza che assume **valori maggiori nelle città con un centro urbano di dimensioni elevate**, mentre valori inferiori si associano ad aree con un maggiore grado di diffusione dell'urbanizzato; l'indicatore di **edge density (ED)** strettamente legato alle caratteristiche morfologiche dei confini urbani, che risente, oltre alla presenza

di **aree urbane frammentate**, anche degli eventuali vincoli naturali altimetrici; infine **l'indicatore di ampiezza media dei poligoni residui (RMPS)**, che risente notevolmente della scala di studio e fornisce la dimensione della **diffusione delle città italiane attorno al nucleo centrale**. Sulla base di questi tre indicatori è possibile classificare le città per la forma urbana assunta: comuni con un tessuto urbano prevalentemente **monocentrico compatto**; comuni con un tessuto urbano prevalentemente **monocentrico con tendenza alla dispersione** nei margini urbani (monocentrica dispersa, casi di Rimini e Forlì); comuni con un tessuto urbano di tipo diffuso (diffusa); comuni con un tessuto urbano di tipo policentrico (policentrica; caso di Ravenna).

I tre capoluoghi romagnoli (Forlì, Ravenna e Rimini) si collocano su una diversa scala di compattezza, con Rimini come città più compatta e Ravenna meno compatta, ed anche una diversa scala di frammentazione con Forlì maggiormente frammentata



# 1. I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA

**Il processo di urbanizzazione in Emilia-Romagna** ha conosciuto tre grandi cicli: il primo ciclo (1946-1980) caratterizzato da urbanizzazione diffusa che riguarda soprattutto le città (la crescita romagnola riguarda città, cintura e aree produttive); il secondo ciclo (1981-2000) che continua la crescita nelle città e nelle zone produttive (in romagna è maggiore la crescita nelle aree periurbane); il terzo ciclo (dal 2001) in cui in Emilia gli edifici nelle zone produttive crescono più del doppio di quelli nelle aree urbane (non così però in Romagna) ed avviene una accentuata terziarizzazione delle funzioni urbane.

## la terziarizzazione delle città

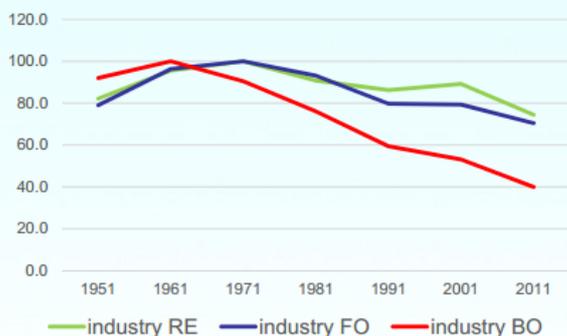
**La terziarizzazione delle economie urbane** è dunque un cruciale cambiamento che impatta sia sulle opportunità economiche, che sul paesaggio urbano. Bologna è la città che ha attraversato negli ultimi decenni la più sostenuta «de-industrializzazione» dell'occupazione urbana e il più alto aumento dell'occupazione nel terziario non commerciale. Se paragonata a Bologna e Reggio Emilia, Forlì possiede la quota più alta di occupazione nel terziario commerciale.

Un utile esercizio è rappresentato dalla creazione di un **indicatore di terziarizzazione** fornito dalla varietà (tra sezioni di censimento) del rapporto tra edifici con funzioni terziarie ed edifici con funzioni residenziali nel confronto 2001 e 2011. In particolare il **coefficiente di variazione** calcolato sul rapporto tra terziario e residenziale (per

## Come sono cambiate le nostre città?

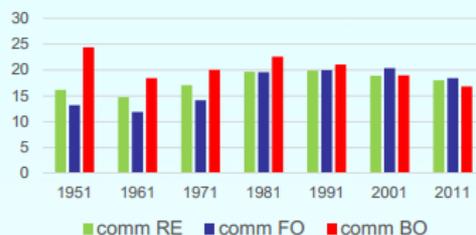
### Deindustrializzazione e terziarizzazione urbana

Relativa de-industrializzazione.  
Occupazione urbana nell'industria (100=massima occupazione nell'industria per ciascuna città)

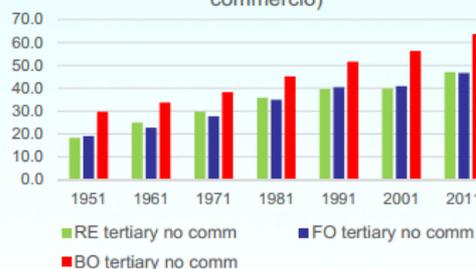


Elab. Antares su 8milacensus

Occupazione nel commercio (in % sul tot occupazione)



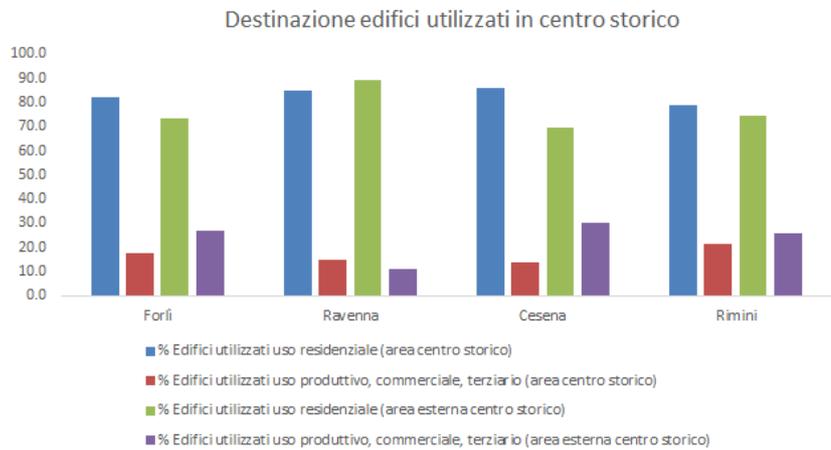
Occupazione nel terziario (escluso il commercio)



Confronto tra Reggio Emilia, Bologna e Forlì

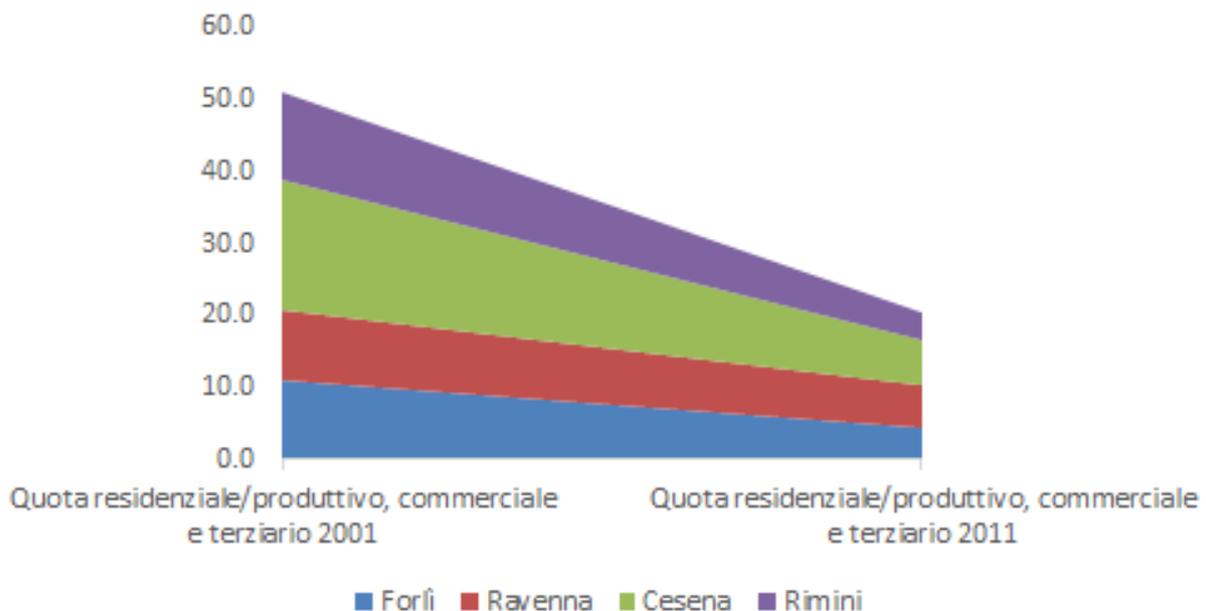
sezioni di censimento) nel 2001 e nel 2011 fornisce indicazioni di trasformazione. In scenari di generalizzata terziarizzazione degli spazi urbani, un coefficiente più alto significa che il terziario si è ridotto in alcune sezioni e/o si è concentrato in determinate zone urbane; un coefficiente più basso indica che il terziario ha occupato spazi prima dedicati al residenziale o altre funzioni in un numero crescente di sezioni. **Nel caso di Forlì è accaduto esattamente questo secondo caso di "riempimento" diffuso di spazi residenziali da parte del terziario.**

Se si guarda ad un confronto tra città romagnole, su dati per sezione di censimento (Forlì, Cesena, Ravenna e Rimini), ci si accorge che Rimini detiene oggi il maggiore grado di



terziarizzazione in centro storico, seguita da Forlì; in chiave di evoluzione (tra i due censimenti 2001 e 2011) tutti i centri storici delle città romagnole si sono terziarizzati, con un processo più marcato nel centro storico di Cesena.

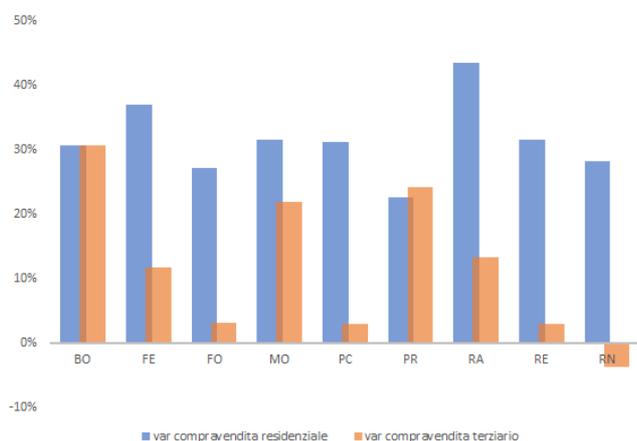
### Rapporto tra residenziale e terziario nei centri storici in Romagna. Funzioni degli edifici censiti



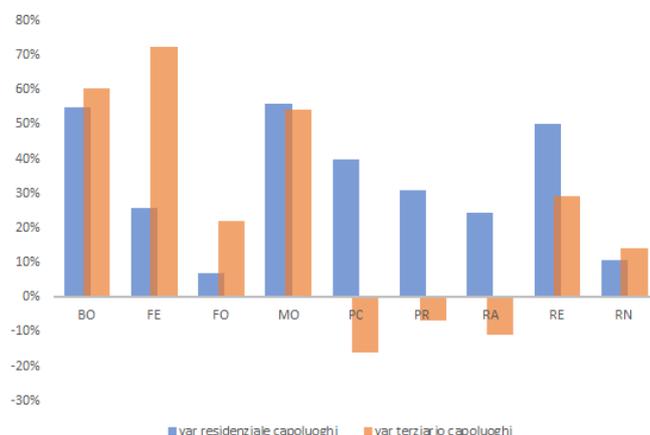
# Uno sguardo alla dinamica immobiliare recente

Negli ultimi anni è ripartito il mercato immobiliare, che tuttavia rimane lontano dai volumi registrati prima del 2008. In provincia di Forlì-Cesena i volumi di compravendita residenziale segnano una variazione positiva. Contenuta è però la variazione dei volumi relativi al terziario. Nel comune di Forlì è ridotta la variazione delle compravendite del residenziale e più sostenuta quella relativa al terziario. Significativa è la riduzione del valore immobiliare in regione che segna una diminuzione del 6,67 di media. A Forlì questa riduzione è superiore alla media regionale (-9%).

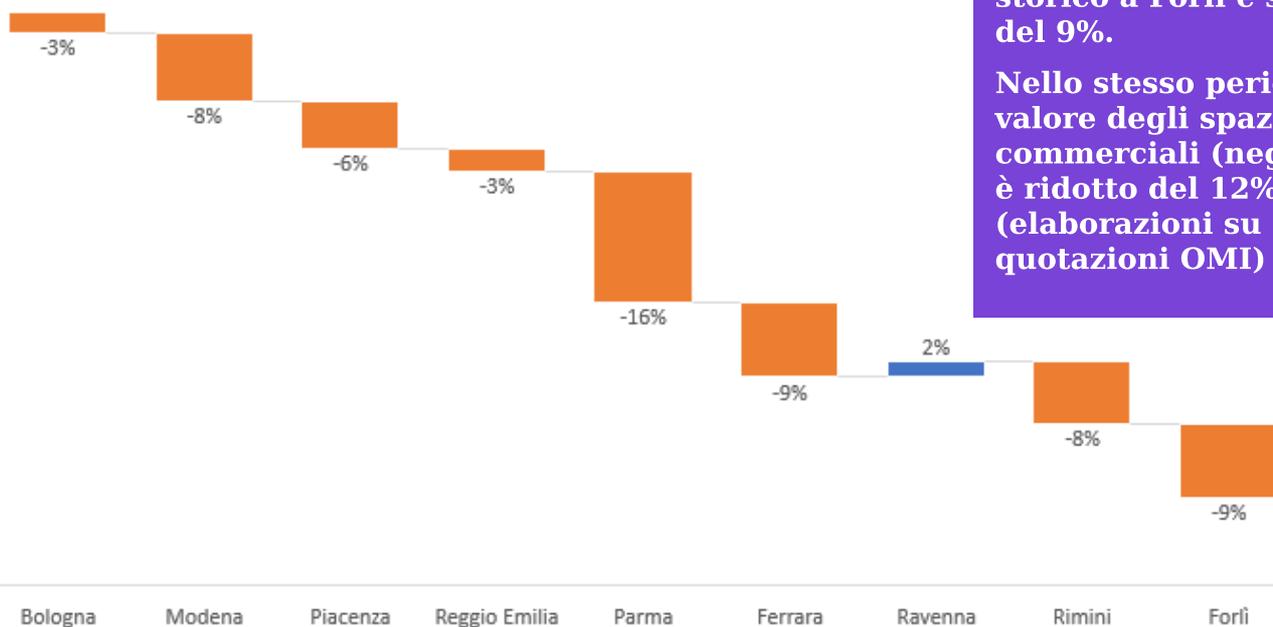
Variatione 2012-2016 delle transazioni delle compravendite relative al residenziale e terziario. **Province** Emilia-Romagna. Dati OMI relativi a numero di transazioni normalizzate.



Variatione 2012-2016 delle transazioni delle compravendite relative al residenziale e terziario. **Comuni capoluogo** nelle Province Emilia-Romagna. Dati OMI relativi a numero di



Variatione del valore immobiliare residenziale 2014-2016 relativo a località centrali dei comuni capoluogo. Elaborazioni su dati Osservatorio immobiliare OMI



La riduzione 2014-2016 del valore residenziale di riferimento in centro storico a Forlì è stata del 9%.

Nello stesso periodo il valore degli spazi commerciali (negozi) si è ridotto del 12% (elaborazioni su quotazioni OMI)

# SFIDA N. 1

## TERZIARIZZAZIONE E RIGENERAZIONE

LA TERZIARIZZAZIONE CHE INTERESSA I CENTRI URBANI E' SPECULARE ALLA DINAMICA DI DECRESCITA DEMOGRAFICA NATURALE DOVUTA ALL'INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE.

STIME SULLE RENDITE DEL SETTORE TERZIARIO NELLE CITTA' ITALIANE LASCEREBBERO ANCHE PRESUPPORRE CHE LA TERZIARIZZAZIONE SIA CORRELATA ALLA RICERCA DI RENDITE CRESCENTI DA FONTE IMMOBILIARE. IN REALTA' ANCHE IL TERZIARIO A FORLÌ VIVE OGGI UNA CRISI DI VALORE A TESTIMONIARE CHE NELLE CITTA' MEDIE E' DIFFICILE TENERE SCOLLEGATE LE DINAMICHE RESIDENZIALI DA QUELLE TERZIARIE.

E' NECESSARIO CHE LA TERZIARIZZAZIONE DELLO SPAZIO URBANO SIA FUNZIONALE ALLA CREAZIONE DI "POLI" DI SERVIZIO E DI "COMUNITA'" E NON AVVENGA A SCAPITO DELLA RESIDENZIALITA' E VIVIBILITA'

### **"LABORATORIO URBANO"**

A PARTIRE DAL PERIODO 2014-2020 LE CITTA' DELL'EMILIA-ROMAGNA POSSONO AVVALERSI DI "LABORATORI URBANI" DEDICATI A SPECIFICHE CARATTERISTICHE DELLE CITTÀ. FORLÌ HA SCELTO DI DEDICARE IL PROPRIO LABORATORIO AL "CULTURAL HERITAGE" E ALLA "PARTECIPAZIONE ATTIVA"

**UNA FUNZIONE CHE POTREBBE SVOLGERE IL LABORATORIO URBANO E' DI RIPENSAMENTO RADICALE DEL RAPPORTO TRA RESIDENZIALE E TERZIARIO IN CITTA'**

## 2. ANALISI COMPARATA DEI CENTRI STORICI IN ROMAGNA

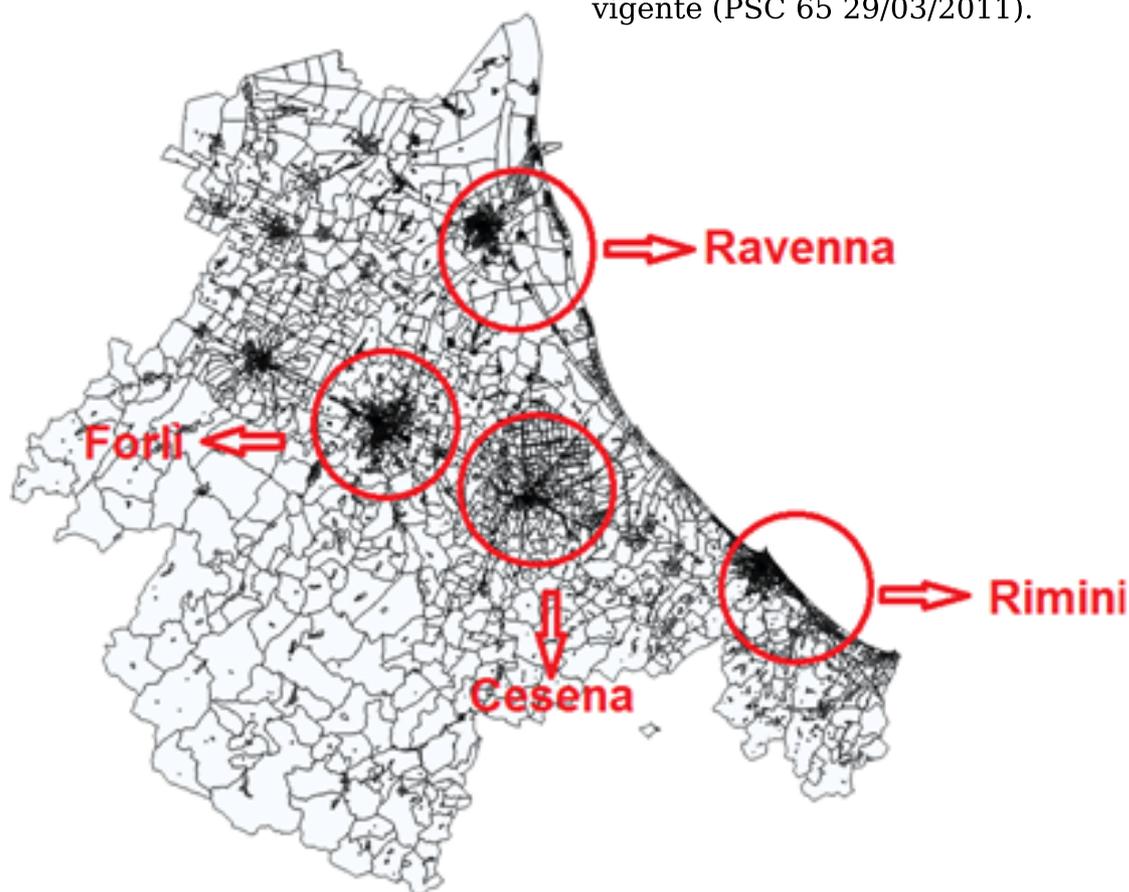
In questa sezione vengono utilizzati i dati dei censimenti. L'utilizzo dei dati di Censimento, pur avendo come riferimento una base dati piuttosto datata (2011), permette di analizzare in chiave storico-evolutiva (a partire dal 1991) molteplici variabili di un'area e di mettere a confronto, sulla base della stessa metodologia più aree. Un aggiornamento di questi dati in chiave sub-comunale può essere realizzato in collaborazione con gli uffici competenti delle rispettive strutture comunali.

Ai fini di questo studio:

1) sono state adottate le più recenti definizioni di centro storico di ogni

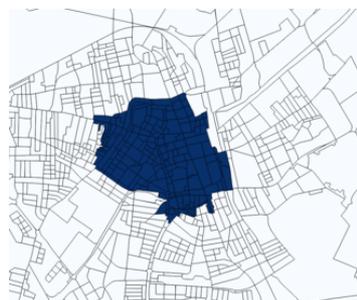
comune, consultando i documenti ufficiali e adattando i confini cartografici puntuali alle sezioni di censimento, che hanno un dettaglio più grossolano. La forma del centro storico più attuale è stata impiegata anche per i censimenti meno recenti (2001 e 1991) in modo tale da mantenere stabile l'estensione delle aree oggetto dell'analisi. I riferimenti ufficiali utilizzati (Novembre 2016) sono i seguenti:

- Forlì - adattamento delle sezioni di censimento Istat alle indicazioni del PSC vigente (PSC 98 23/06/2008);
- Ravenna - adattamento delle sezioni di censimento Istat alle indicazioni del PSC vigente (PSC 117/50278 23/06/2005);
- Cesena - adattamento delle sezioni di censimento Istat alle indicazioni del PRG vigente (PRG 266 05/10/2000);
- Rimini - adattamento delle sezioni di censimento Istat alle indicazioni del PSC vigente (PSC 65 29/03/2011).

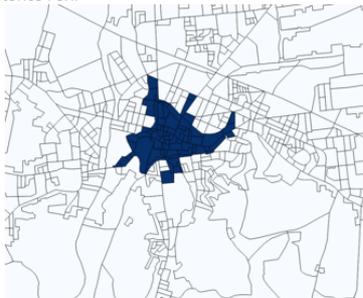




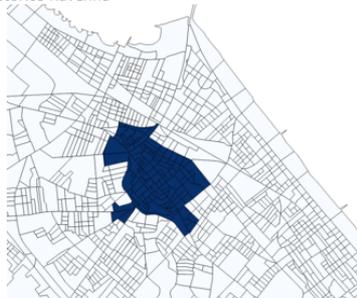
Centro storico Forlì



Centro storico Ravenna



Centro storico Cesena



Centro storico Rimini

2) sono stati vagliati e selezionati gli indicatori (relativi alla popolazione, abitazioni e imprese) che permettessero una comparazione fra censimenti (ad es.: gli indicatori relativi allo stato delle abitazioni sono validi solo per il censimento 2011, mentre gli indicatori sulla popolazione sono comparabili). Per le unità locali, lo sforzo di rendere comparabili i dati, è stato reso più difficoltoso dalla ricodifica Ateco delle attività (da Ateco 1991 a Ateco 2007).

Il comune di Forlì misura come estensione complessiva poco meno di 230 kmq e il Centro storico con 1,65 kmq ne rappresenta lo 0,72% del totale. Nel confronto con gli altri principali comuni della Romagna, questo si traduce in una

estensione complessiva comunale fra le più contenute e una estensione del Centro storico fra le più alte (sia in kmq che in termini percentuali). La rappresentazione visiva sottostante, fornisce le proporzioni fra queste misure.

**Il Centro storico di Forlì ha un'ampia estensione, seconda solo al centro storico di Ravenna**

	<b>Forlì</b>	<b>Ravenna</b>	<b>Cesena</b>	<b>Rimini</b>
Estensione parte esterna centro	226,56	651,88	248,68	134,70
Estensione centro storico (kmq)	1,65	1,95	0,78	1,10
Estensione totale (kmq)	228,20	653,82	249,47	135,79
Rappresentatività % estensione	0,72	0,30	0,31	0,81
Km strada comunale/kmq di estensione dell'area - area centro	15,9	16,3	13,9	22,2

## 2.1 LA STRUTTURA DEL CENTRO STORICO: Confronto FORLÌ e altri centri storici romagnoli

- **Il Centro storico di Forlì ha edifici residenziali più strutturati**

Sia in termini di edifici per kmq, che in termini di edifici ogni 100 abitanti, il Centro storico di Forlì mostra, in apparenza, una dotazione più contenuta di strutture residenziali rispetto agli altri 3 comuni romagnoli. Questo dato di partenza non deve trarre in inganno. L'apparente minor dotazione di edifici a scopo residenziale è dovuta al fatto che si tratta di strutture più complesse (con 4,6 interni per edificio).

- **Il centro storico di Forlì è quello con la quota di edifici residenziali più datati.**

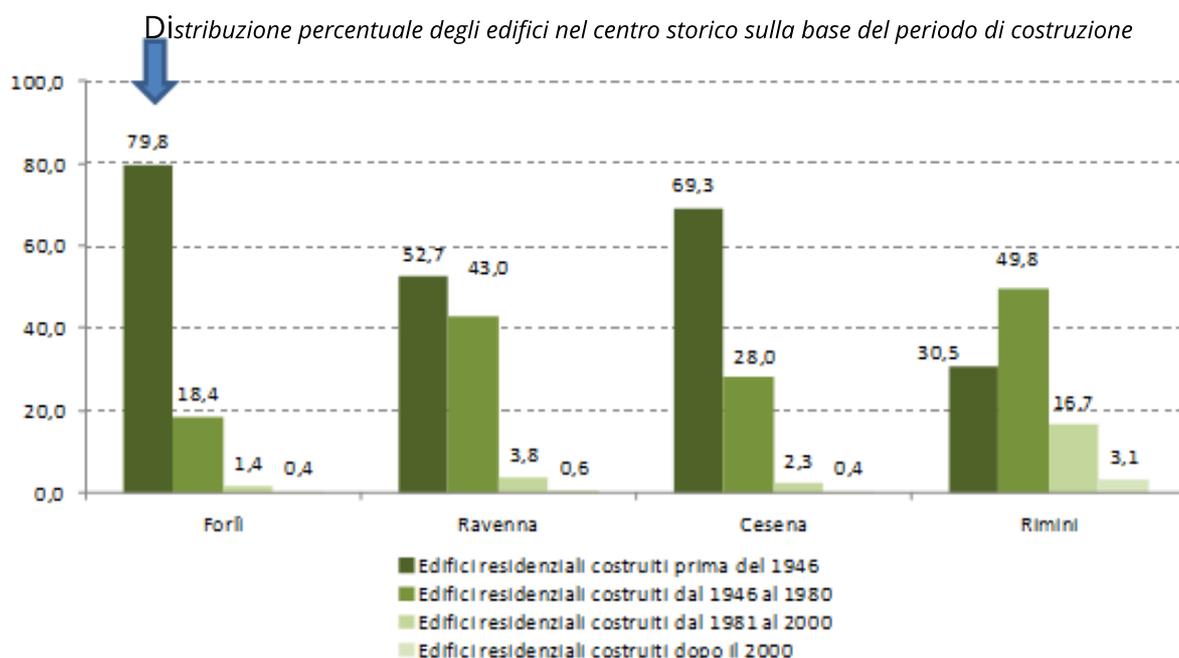
l'80% circa degli edifici risale a prima del 1946. Valore molto più alto rispetto a quello degli altri 4 comuni romagnoli.

- **Forlì dispone di una buona percentuale di edifici e complessi di edifici ad uso produttivo, commerciale, direzionale/terziario, turistico/ricettivo, servizi ed altro.**

Il dato (17,8% del totale degli edifici) è secondo solo a quello di Rimini. Negli altri due comuni (Ravenna e Cesena) la quota di residenziale è più alta.

- **Il centro storico di Forlì, presenta una percentuale più alta di edifici inutilizzati (sia residenziali che non residenziali).**

	Forlì	Ravenna	Cesena	Rimini
Edifici ad uso residenziale (area centro storico)	1.722	2.886	1.188	1.539
Estensione centro storico kmq	1,65	1,95	0,78	1,10
Edifici per kmq	1.046,5	1.482,9	1.517,8	1.401,4
Popolazione residente nell'area del centro storico	11.493	12.415	5.901	7.242
Edifici ogni 100 abitanti residenti	15,0	23,2	20,1	21,3



# Il centro storico di Forlì è quello che assorbe la maggior quota di popolazione comunale ed anche quello con la maggior quota di popolazione straniera

## 2.2 LA DEMOGRAFIA DEL CENTRO STORICO: Confronto FORLÌ' e altri centri storici romagnoli

- **Nel Centro storico di Forlì c'è una maggior percentuale di residenti rispetto al totale comunale di riferimento**

Il centro di Forlì ha una maggior concentrazione della popolazione (9,87%) anche se - in virtù delle minori dimensioni - la densità abitativa maggiore è nel centro di Cesena.

- **Rispetto al 1991 la popolazione del Centro storico aumenta, in linea con la tendenza complessiva comunale**

Rispetto al 1991 i quattro maggiori comuni della Romagna, hanno vissuto due tipologie distinte di **dinamiche della popolazione**, fermo restando l'aumento complessivo di questa su base comunale: la popolazione è aumentata sia nel centro storico che al di fuori di esso (Forlì e Cesena); la popolazione è aumentata al di fuori del centro storico mentre all'interno del centro storico è diminuita (Ravenna e Rimini).

- **Il Centro storico di Forlì presenta la percentuale più elevata di giovani (età 0-14 anni), conseguenza di un aumento considerevole rispetto al 1991**

Nell'ultimo Censimento, la quota di popolazione con età compresa fra 0 e 14 anni (12,78%) è più elevata rispetto ai principali comuni romagnoli. Questo dato è frutto di un

aumento considerevole rispetto al 1991 (+ 4,55 punti percentuali e + 65% in termini di variazione di valori assoluti). L'aumento della popolazione giovane potrebbe essere la conseguenza della presenza di stranieri residenti

- **La quota di componente anziana (24%) è contenuta e inferiore al dato complessivo comunale**

La percentuale di **popolazione anziana** (over 64 anni) in centro a Forlì non è fra le più elevate, e nel corso degli ultimi 20 anni ha subito una forte diminuzione (-6,5 punti percentuali e -16,35% in termini di confronto fra valori assoluti).

- **Elevata presenza di stranieri residenti**

Il centro storico di Forlì si caratterizza per una forte presenza di stranieri residenti. Il dato è molto elevato nel confronto con quello degli altri centri storici. Rimane sorprendente l'incremento fra il 2001 e il 2011 (+23 punti percentuali).

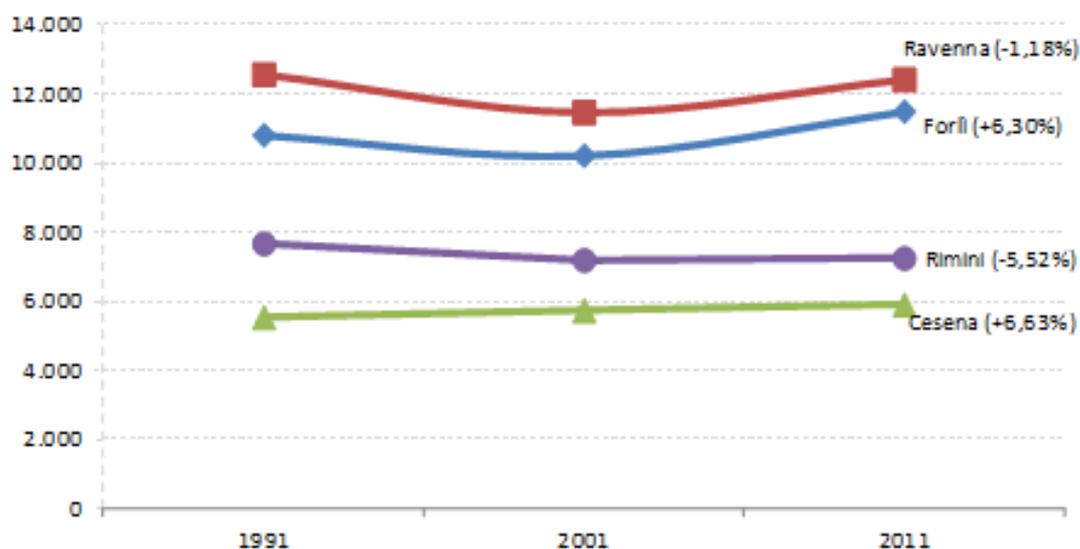
- **Elevata differenziazione nella composizione della popolazione residente**

Nel centro di Forlì, la composizione della popolazione è più eterogenea rispetto agli altri centri (si veda indice di varietà etnica più avanti)

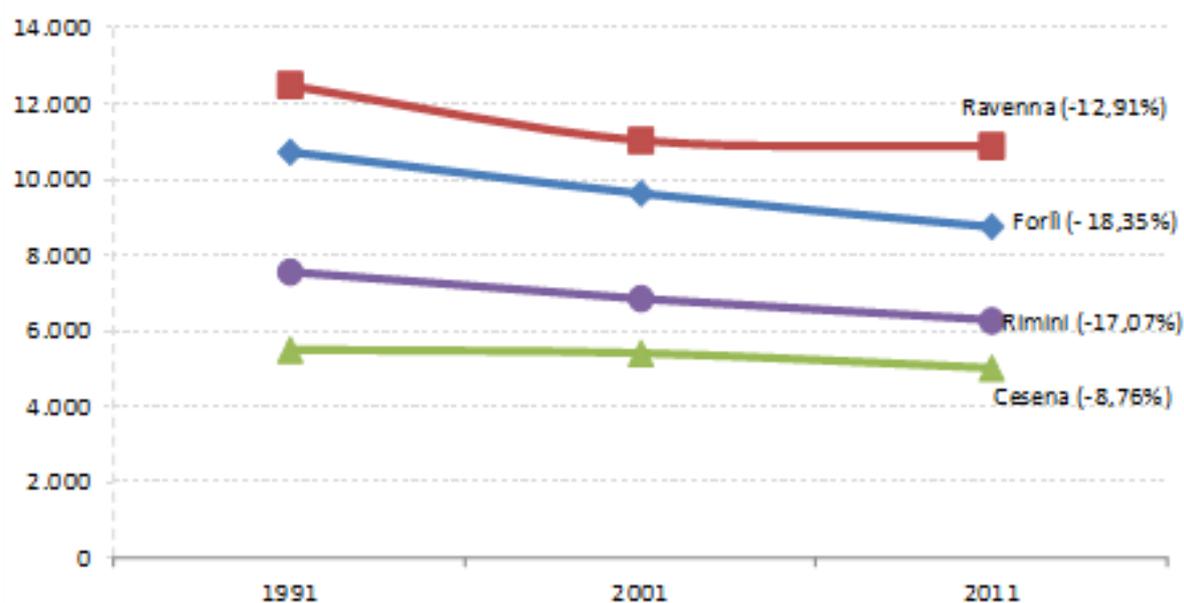
	Forlì	Ravenna	Cesena	Rimini
Rappresentatività % popolazione straniera residente parte esterna al centro storico	9,04	9,55	8,32	9,63
Rappresentatività % popolazione straniera residente all'interno dell'area del centro storico	23,78	12,32	14,90	13,42
Rappresentatività % popolazione straniera residente comunale	10,50	9,77	8,72	9,83

# Quale sarebbe stato l'andamento della popolazione residente nei centri storici senza la presenza degli stranieri?

Variation of the population in historical centers (1991 - 2011) with foreigners



Variation of the population in historical centers (1991 - 2011) without foreigners



## La diversità etnica

Indice di varietà etnica nel centro Storico di Forlì. Quota di stranieri su popolazione residente per numero di etnie. Analisi per sezione di censimento. In colore più scuro le sezioni con maggior quota di stranieri provenienti da più continenti



Fonte: elaborazione Antares su dati Censimento 2011

**La varietà etnica presenta una sfida ed opportunità allo stesso tempo di integrazione e offerta di servizi dedicati**

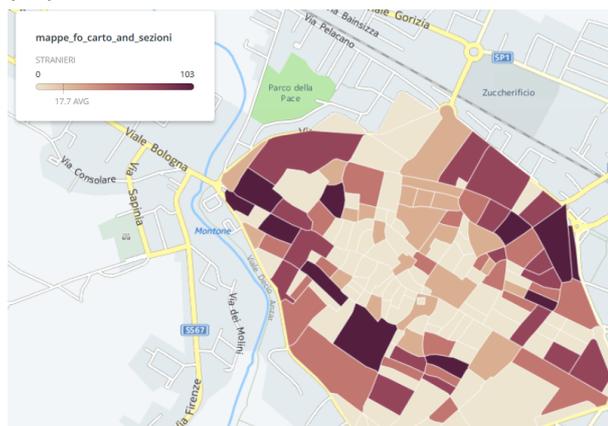
## ANALISI - Cosa determina l'insediamento in particolari zone del centro?

La presenza di una maggiore quota di stranieri in alcune sezioni di censimento della città appare correlata con indici di diversità nell'offerta di servizi, densità abitativa e densità di edificato (n. edifici per mq), sebbene non con la qualità degli edifici.

L'indicatore che più di tutti sembra rivelare la presenza di stranieri è **quello relativo all'età degli edifici**. In particolare la correlazione tra sezioni censimento con maggiore numero di edifici costruiti prima del 1919 e sezioni con alto numero di stranieri è elevata (indice di codeterminazione del 40%)

Pur con le dovute cautele per la mancanza di ulteriori dati che permettano una analisi più approfondita, appare una modalità di insediamento che occupa aree della città caratterizzate da uno stock abitativo molto vecchio, che sappiamo essere presente nel centro di Forlì in quantità maggiore rispetto agli altri centri storici romagnoli.

mappa degli stranieri (stranieri su popolazione totale)



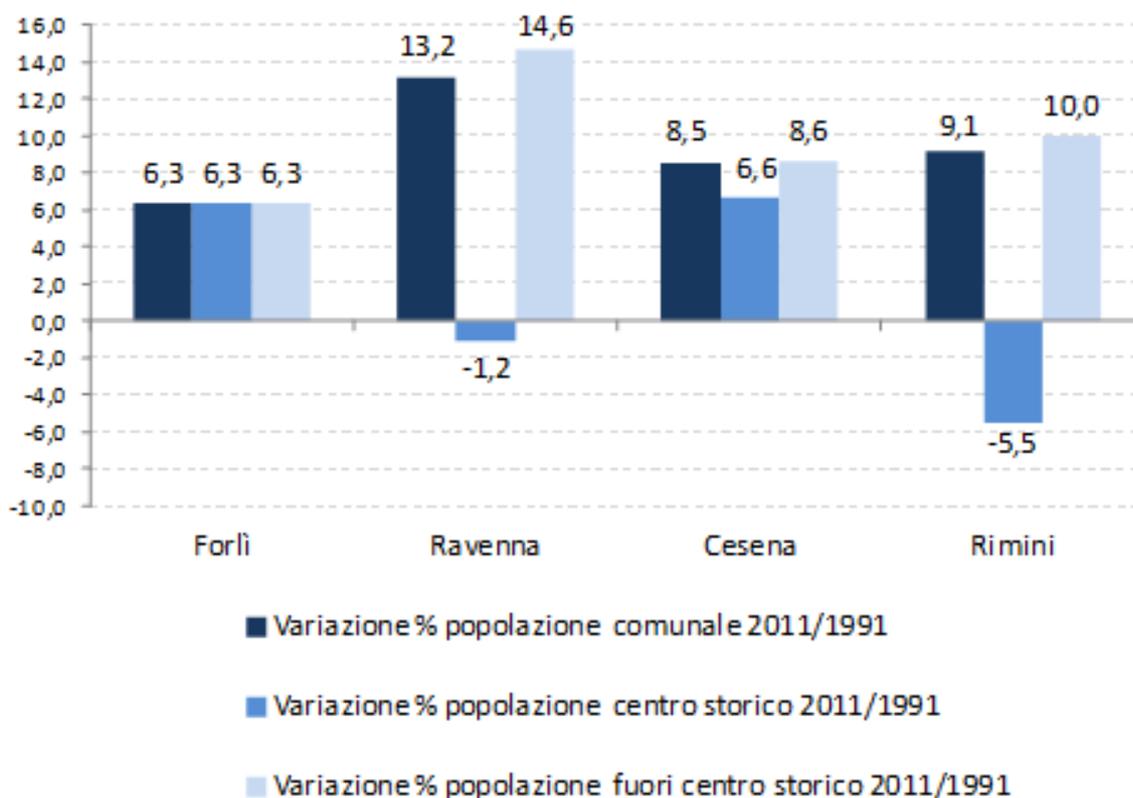
mappa degli edifici più vecchi della città



coefficiente superlineare: il coefficiente della regressione lineare tra stranieri e edifici costruiti prima del 1919 è di 1,4. Significa che la presenza di questi vecchi edifici è altamente predittiva dell'insediamento degli stranieri

## Variazione demografica dentro e fuori dei centri storici in Romagna

Variazione % della popolazione dal 1991 al 2011 nei principali centri della Romagna. Dato comunale, centro storico e area esterna al centro storico (Censimenti Istat)



La popolazione in centro storico. Distribuzione percentuale rispetto al totale della popolazione e densità abitativa (Censimento 2011)

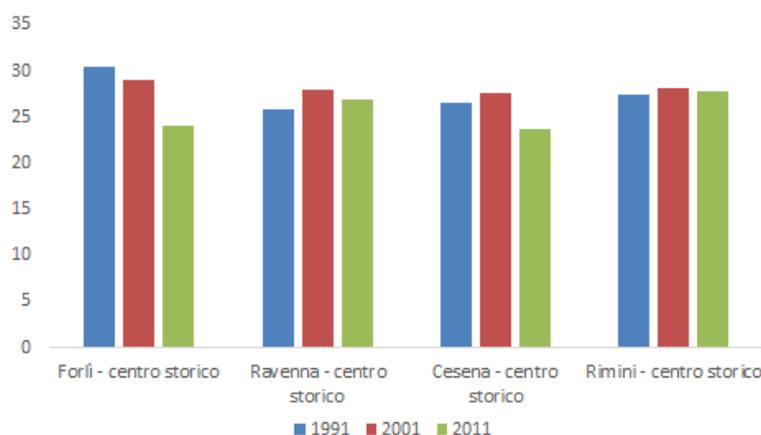
	Forlì	Ravenna	Cesena	Rimini
Popolazione residente all'interno dell'area del centro storico	11.493	12.415	5.901	7.242
Rappresentatività % popolazione residente centro storico su totale popolazione	9,87	8,08	6,15	5,19
Densità abitativa area del centro storico (ab/kmq)	6.984,74	6.379,14	7.539,01	6.594,47

# La dinamica demografica dei centri storici in 20 anni

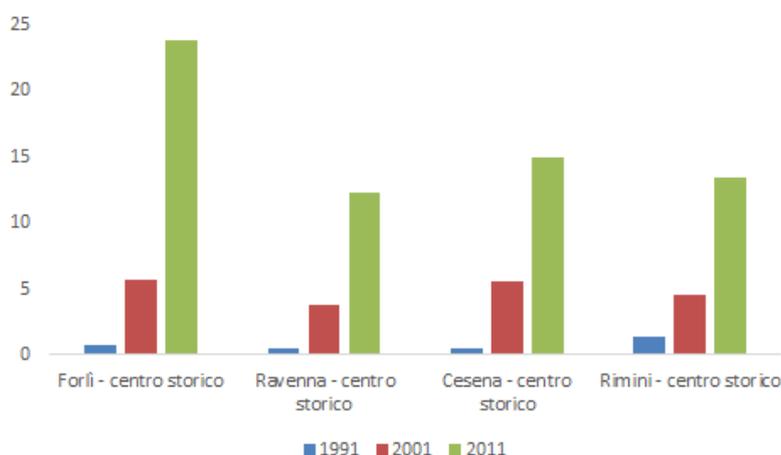
La dinamica che contraddistingue il centro storico di Forlì nel periodo 1991 - 2011 è particolare e può essere riassunta in una **situazione originaria di maggior presenza di anziani over 64 in centro** (quota su popolazione del 30% contro media romagnola del 26%) e di **una costante diminuzione della quota di residenti anziani in modo superiore rispetto agli altri centri storici**, accompagnata da **un inesorabile aumento della quota di residenti stranieri sul totale residenti**.

Questa sostituzione è avvenuta in modo più accentuato a Forlì che nelle altre città romagnole (che oggi detengono una quota di stranieri sui residenti inferiore a quella di Forlì), ma soprattutto contraddistingue il centro storico dalle altre aree urbane (che di fatto hanno visto ovunque aumentare i residenti anziani e diminuire i residenti stranieri).

Quota residenti anziani del centro storico (over 64) su totale residenti del centro storico



Quota residenti stranieri del centro storico su totale residenti del centro storico



Nel 1991 Forlì aveva un centro storico con un cittadino straniero ogni 40 anziani. Nel 2011 la proporzione è di 1 a 1 contro una media di 2 anziani per straniero in Romagna.

In generale in Romagna è avvenuta un riposizionamento degli stranieri verso i centri storici (quota media del 16% nel 2011 contro un 7% del 1991).

Le motivazioni di questo riposizionamento non possono essere accertate in via definitiva con i dati a disposizione per questo rapporto, ma si presuppone possano esserci due fenomeni concomitanti:

- uno svuotamento residenziale dovuto alla mortalità;
- una concentrazione in zone urbane caratterizzate da edifici vecchi (si veda analisi nelle pagine precedenti).

Questa "rifunzionalizzazione" è il fenomeno di medio periodo che contraddistingue maggiormente il centro storico di Forlì, insieme alla sua crescente terziarizzazione.

## SFIDA N. 2

# INTEGRAZIONE E RIGENERAZIONE

IL CENTRO STORICO DI FORLÌ HA CAMBIATO PROFONDAMENTE LA PROPRIA STRUTTURA SOCIO-DEMOGRAFICA MA MANTIENE ANCORA UNA FUNZIONE DI ATTRAZIONE PER SERVIZI AVANZATI, SOCIALI, EDUCATIVI E CULTURALI.

OCCORRE FONDARE PERCORSI DI RIGENERAZIONE CHE SAPPIANO CONCILIARE QUESTE DUE CARATTERISTICHE DEL CENTRO.

LA SFIDA SUL LATO DELLE RIGENERAZIONE DELLO STOCK ABITATIVO E' PARTICOLARMENTE URGENTE, MA PUÒ ESSERE AFFRONTATA SOLO CON UNA ATTENTA AZIONE DI MAPPATURA DELLA FRAMMENTAZIONE PROPRIETARIA

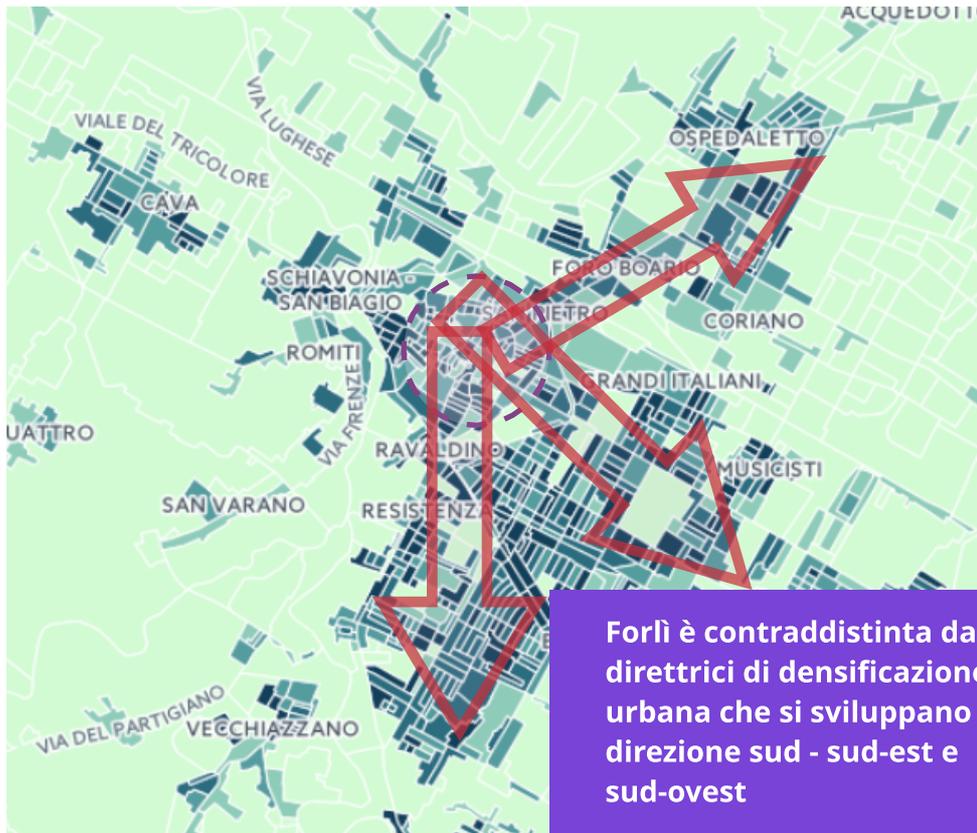
### **"LABORATORIO URBANO"**

A PARTIRE DAL PERIODO 2014-2020 LE CITTÀ DELL'EMILIA-ROMAGNA POSSONO AVVALERSI DI "LABORATORI URBANI" DEDICATI A SPECIFICHE CARATTERISTICHE DELLE CITTÀ. FORLÌ HA SCELTO DI DEDICARE IL PROPRIO LABORATORIO AL "CULTURAL HERITAGE" E ALLA "PARTECIPAZIONE ATTIVA"

**UNA FUNZIONE CHE POTREBBE SVOLGERE IL LABORATORIO URBANO E' DI MAPPATURA DELLO STOCK RESIDENZIALE DELLA CITTÀ' E DI IDEAZIONE DI PERCORSI DI INTEGRAZIONE MULTICULTURALE**

### 3. DENSITA' E CENTRALITA'

densità della popolazione



densità degli edifici (n. edifici/mq)

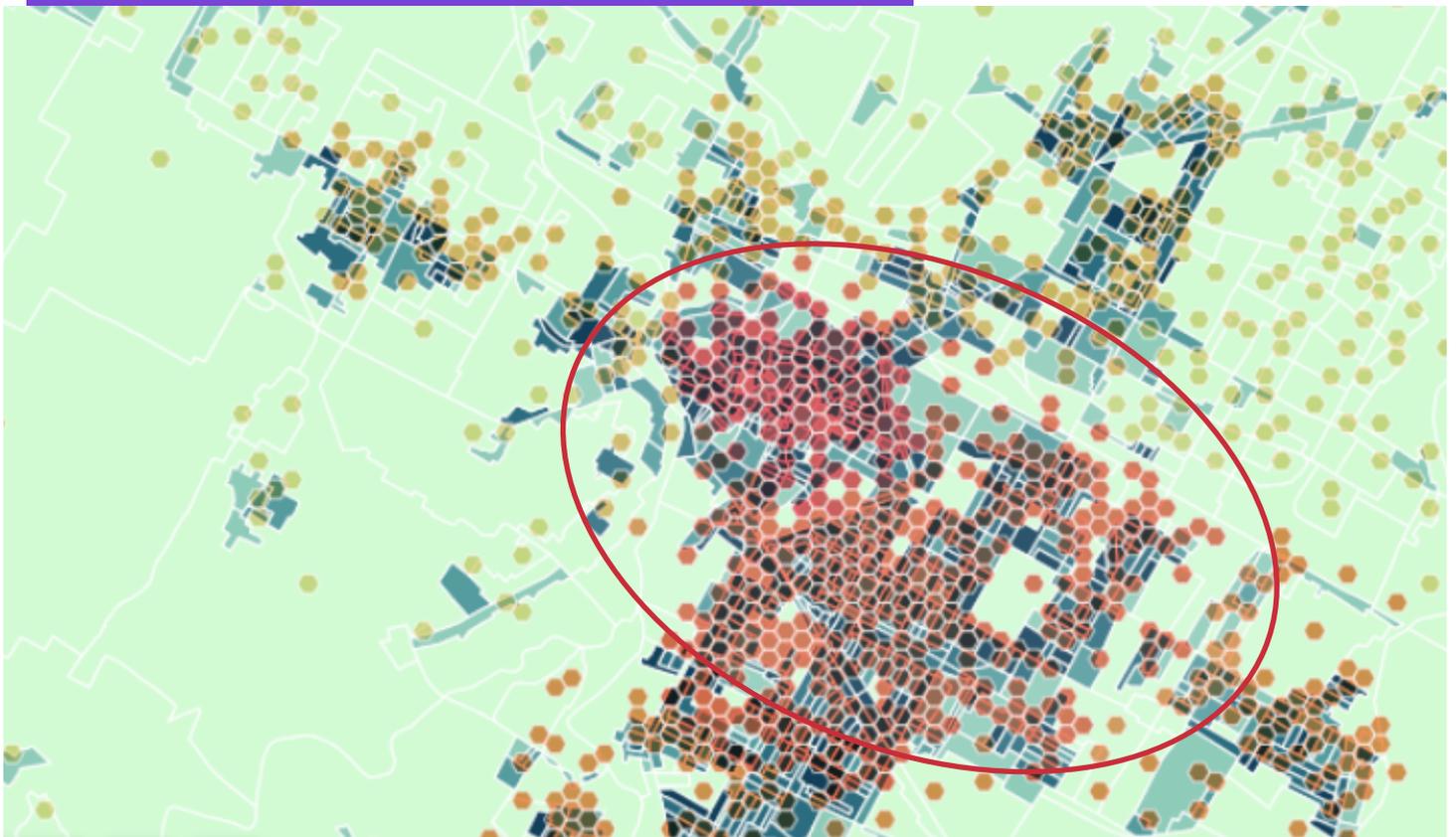


## La densità e i valori immobiliari

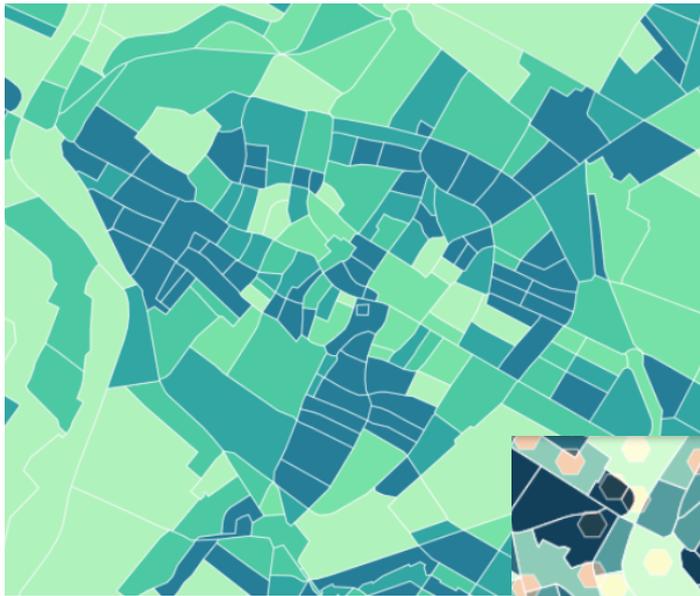
Alla matrice di densificazione della città corrisponde la distribuzione dei valori immobiliari medi (di carattere residenziale (fotografati al primo semestre 2015)).

Appare pertanto evidente che ad una matrice di carattere insediativo corrispondono oggi i valori immobiliari e di rendita della città e il Centro storico detiene, in questo sistema di valore, la centralità.

**Mappa con sovrapposizione dei valori di densità della popolazione (poligoni) e valori residenziali medi (primo semestre 2015 - punti). All'interno del cerchio in scuro elevati valori di densità e di valore immobiliare**



# La densità in centro storico



In scuro le sezioni con più alti indici di densità



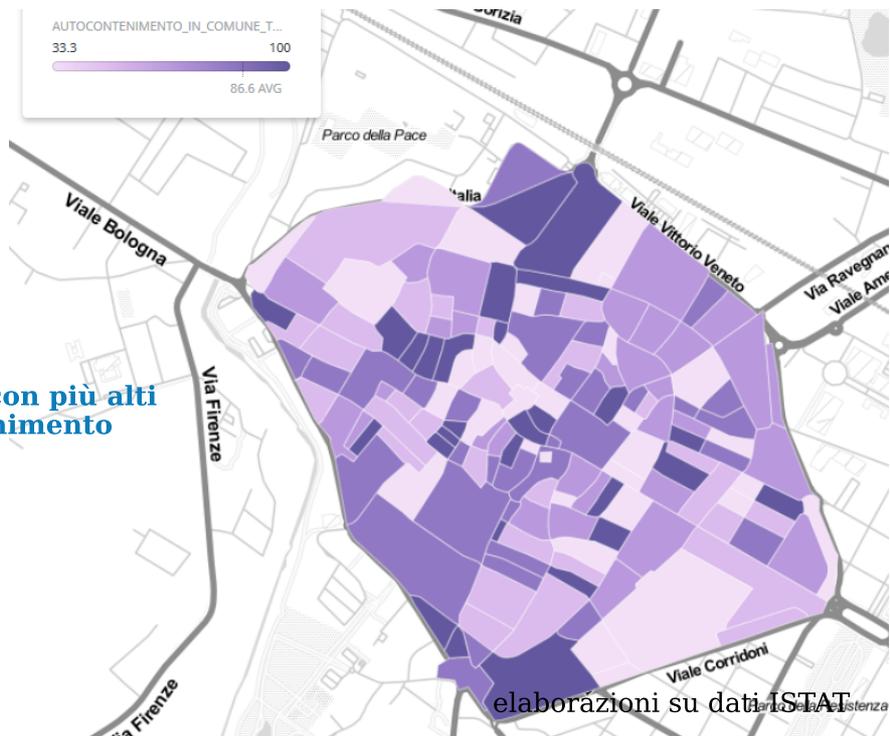
In scuro le sezioni con più alti indici di densità (poligoni) e valori immobiliari (punti - medie di sezione)

Si tratta di valori immobiliari tratti da una analisi delle zone OMI e convertite come valori medi dei centroidi delle sezioni di censimento. I valori medi nascondono situazioni di edifici di pregio che potrebbero compensare situazioni con edifici più deprezzati.

### 3.1 LA CENTRALITA' FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO

Un modo di analizzare la centralità funzionale del centro storico è quella di comprendere la capacità di trattenere i propri residenti. Nell'indicatore di questa pagina introduciamo un valore di "autocontenimento" misurato sul numero di residenti del centro storico che rimangono a lavorare ogni giorno in comune (spostamenti all'interno del comune su totale spostamenti. Se maggiore di 50 tendente all'autocontenimento). Complessivamente tutti i comuni romagnoli presi in considerazione hanno un elevato valore di autocontenimento. Il comune che trattiene una maggiore quota di residenti del centro rispetto alla media romagnola è Ravenna, seguito da Rimini e poi Forlì e Cesena.

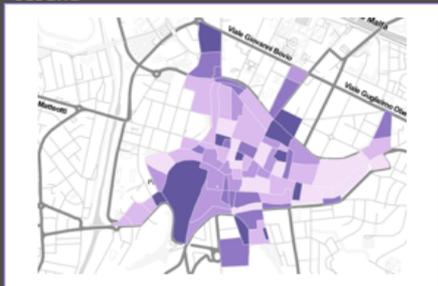
**in scuro le sezioni con più alti indici di autocontenimento**



rimini



cesena



ravenna



# Occupazione e accessibilità in relazione ai servizi

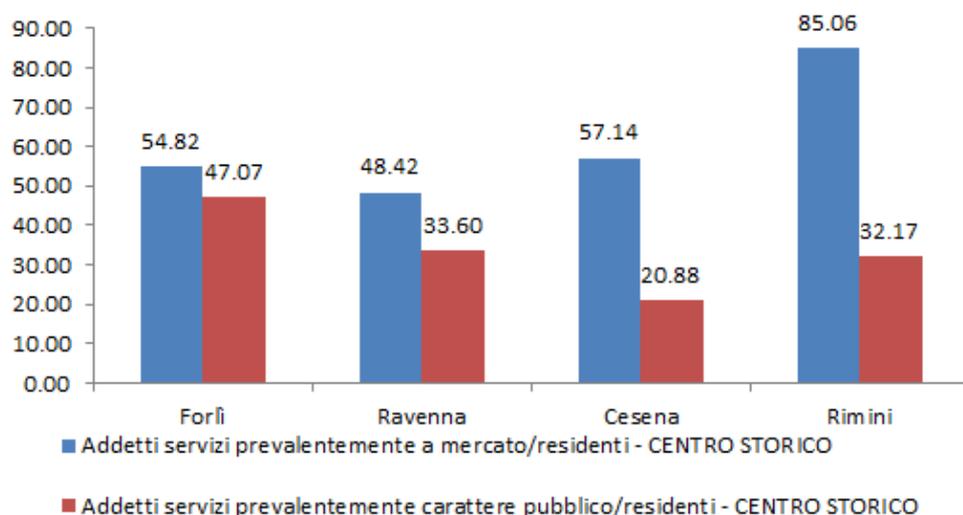
Forlì detiene il primato nella capacità di generare occupazione in centro storico tramite i settori pubblici (pubblica amministrazione, sanità e welfare e istruzione) che rappresentano, in termini di addetti, una quota del 47% sui residenti. Il centro storico di Forlì non ha una equivalente forza di generazione nei servizi a mercato rispetto agli altri centri romagnoli (commercio, attività finanziarie, turismo, servizi alle imprese, libere professioni, ecc. - quota del 55%). In generale i residenti dei centri storici romagnoli **hanno una maggiore probabilità di beneficiare di servizi (pubblici e privati)** rispetto a chi risiede fuori dal centro. A Forlì questa probabilità è decisamente superiore sul lato dei servizi pubblici. Fuori dai centri storici la probabilità di accessibilità premia maggiormente i servizi a mercato rispetto a quelli pubblici.

Indice di occupazione. Rapporto tra occupati e abitanti del **centro storico**. Occupazione nei servizi prevalentemente a mercato e nei servizi prevalentemente pubblici. Dati censimento 2011

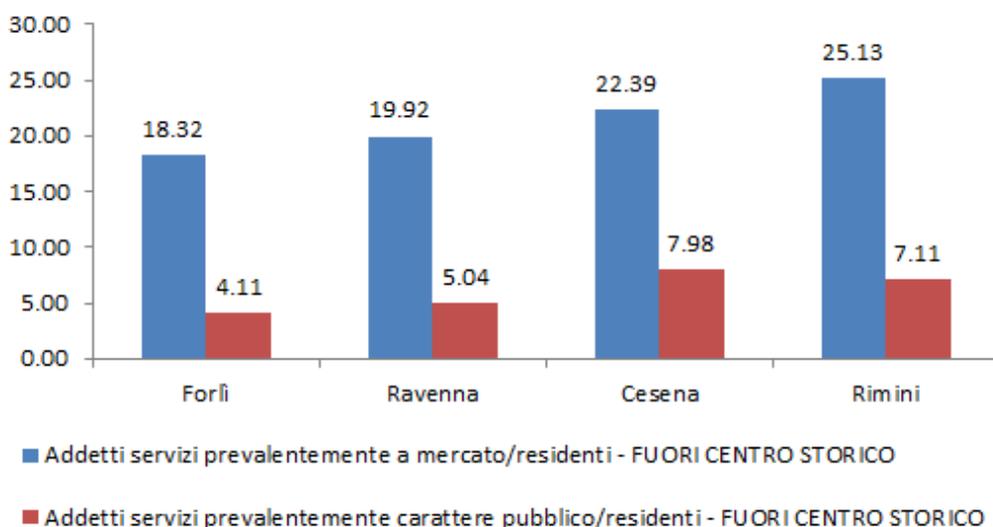
L'indice di questa pagina consente di guardare a due fenomeni:

- l'occupazione pesata per la popolazione residente dentro e fuori il centro storico;

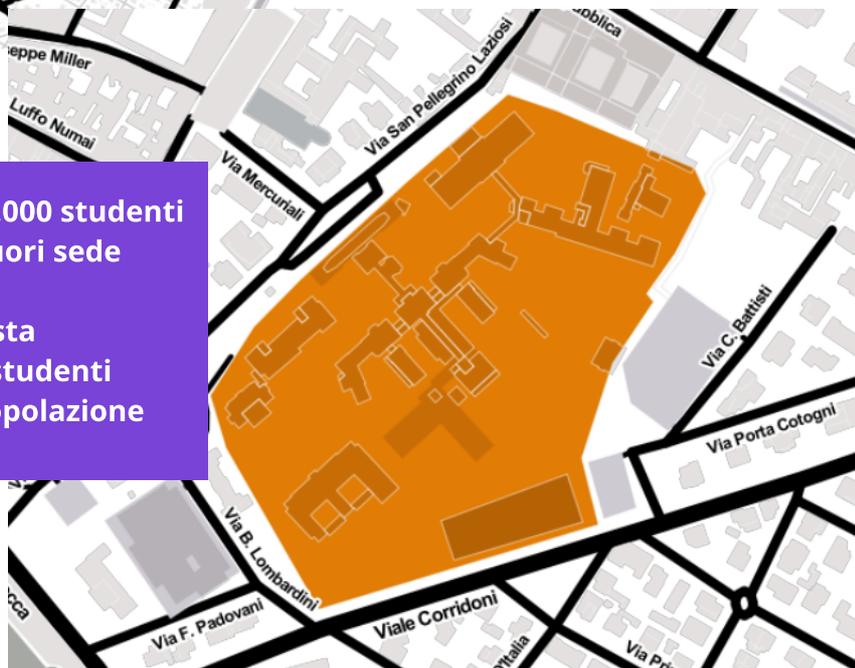
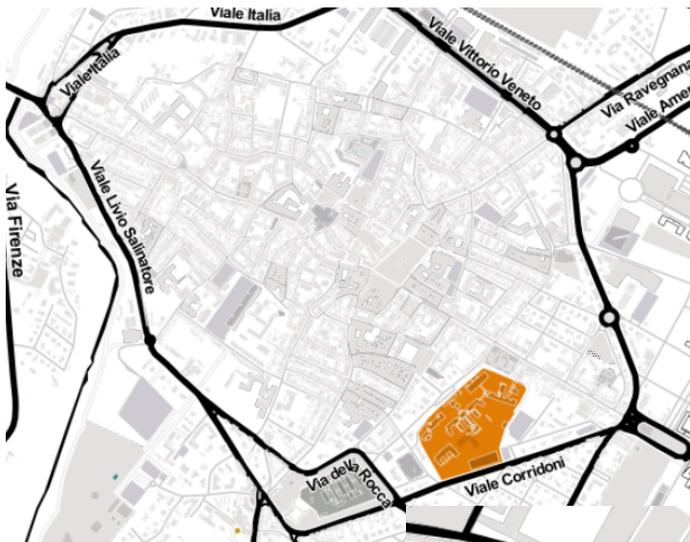
- la frequenza con cui si "incontrano" servizi fuori o dentro dal centro storico (*proxy* di accessibilità dei servizi)



Indice di occupazione. Rapporto tra occupati e abitanti fuori dal centro storico. Occupazione nei servizi prevalentemente a mercato e nei servizi prevalentemente pubblici. Dati censimento 2011



# L'Universita' a Forlì

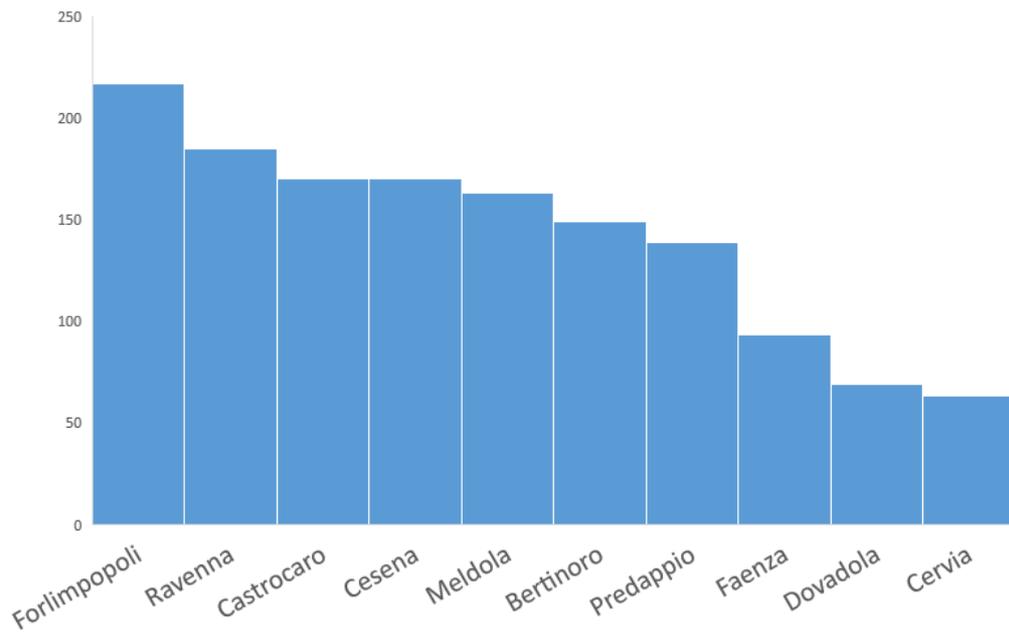
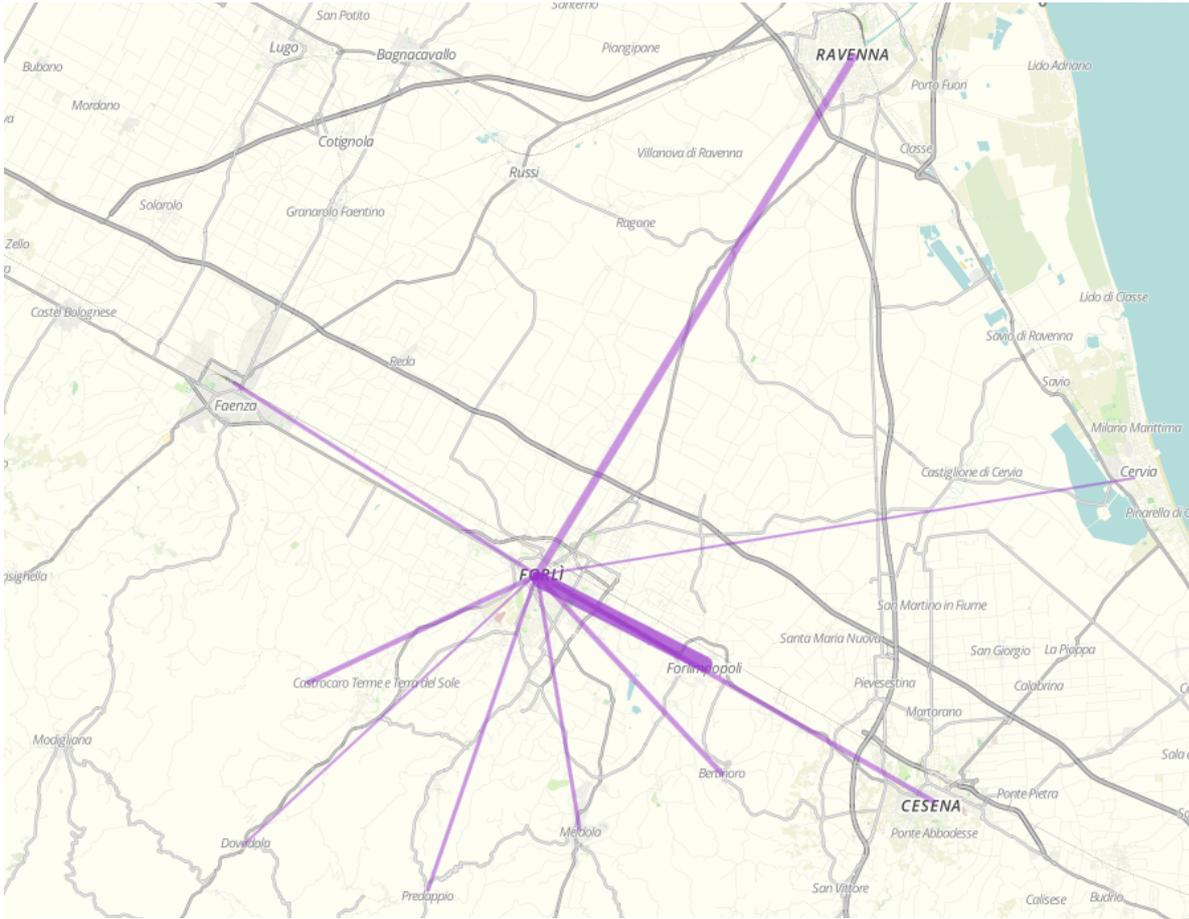


Forlì ha (dati 2015) oltre 5.000 studenti iscritti di cui il 41% sono fuori sede (residenti al di fuori dell'Emilia-Romagna). Questa popolazione di oltre 2.000 studenti rappresenta il 20% della popolazione residente in centro storico

Sede di iscrizione	Totale iscritti	Isritti Residenti in Emilia Romagna	FUORI SEDE (iscritti residenti fuori dall'Emilia-Romagna)
FORLÌ	5.404	3.162	2.242
CESENA	4.565	2.936	1.629
RAVENNA	2.854	2.035	819
RIMINI	5.269	3.405	1.864

# La centralità territoriale

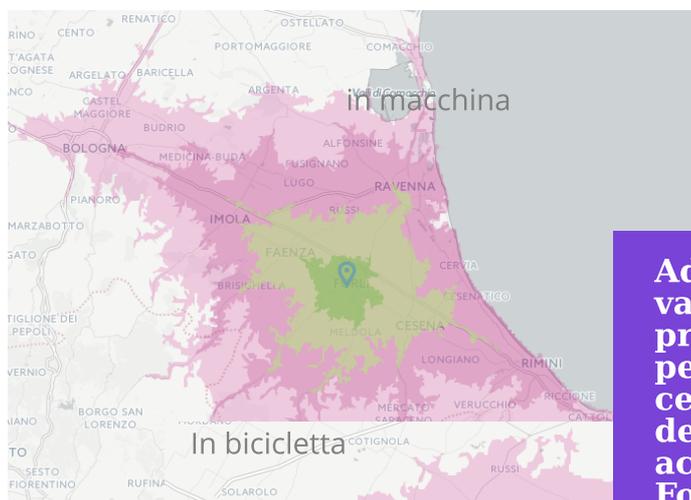
Prime dieci provenienze in termini di pendolari giornalieri che entrano a Forlì



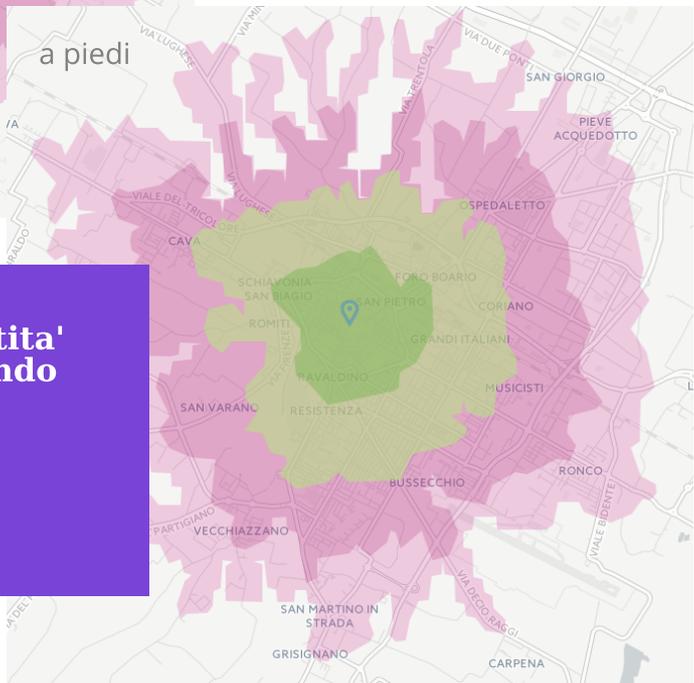
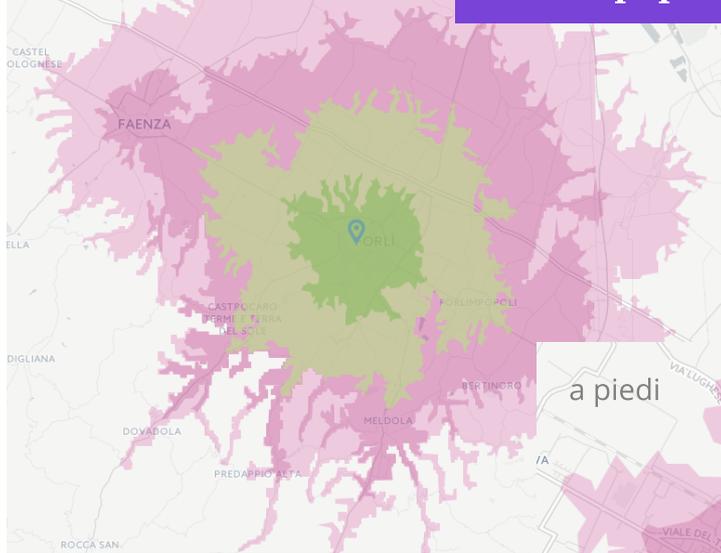
# Il turismo a Forlì

Arrivano oltre 100.000 turisti l'anno a Forlì e di questi oltre 17.000 sono stranieri (dati Emilia-Romagna Turismo). La quota di turisti di Forlì rappresenta l'11% del totale arrivi in provincia e genera una presenza media di 2 pernottamenti a turista.

Questo flusso genera una presenza media di oltre 9.000 turisti al mese. **Nelle mappe di questa pagina sono rappresentate le aree di accessibilità fino a 60 minuti con diversi mezzi** (in macchina, in bicicletta e a piedi) che aiutano a comprendere fino a dove si può spingere il "sistema Forlì" in termini di reti, connessioni e sinergie in chiave turistica.



**Ad esempio una strategia di valorizzazione del centro potrebbe prevedere anche la creazione di percorsi di biking che collegano il centro con altri comuni dell'Unione della Romagna forlivese (come accaduto di recente tra Forlì e Forlimpopoli)**



**In centro la strategia deve continuare a sviluppare l'identità culturale della città, aumentando però le sinergie con settori di innovazione, sperimentazione artistica e creativa e con introduzione di servizi digitali avanzati per il turista.**

# Una rete romagnola per i centri storici?

La valorizzazione dei patrimoni culturali, storici, artistici dei centri storici romagnoli risulterebbe accresciuta da azioni di coordinamento che sfruttino economie di scala (nella gestione dell'accesso, nella progettazione integrata, nella repertorizzazione e mappatura dell'esistente, ecc.).

Tuttavia la sfida dell'integrazione romagnola si imbatte nell'assenza di interdipendenza nella morfologia e demografia tra le principali città romagnole.

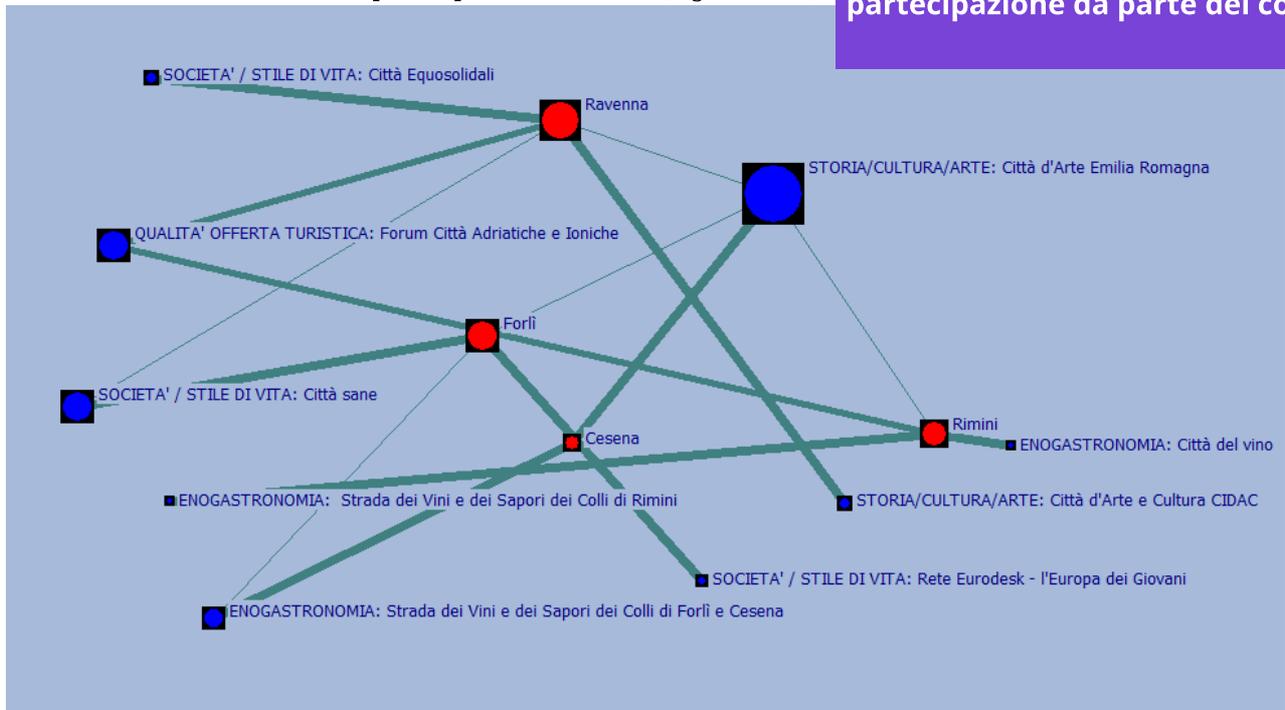
Avendo condotto un test di collegamento tra crescita delle principali città romagnole e città più vicine - per verificare effetti di «contagio» della crescita demografica sia dal 1951 ad oggi e dal 1981 ad oggi - non risultano collegamenti significativi nella crescita delle città romagnole.

Dal dopoguerra ad oggi nessuna delle principali città dell'area vasta (Forlì, Ravenna, Rimini e Ferrara) ha mai avuto cambiamenti demografici in qualche modo «influenzati» dall'andamento demografico di una delle 4 città (modello di regressione lineare. Risultati disponibili su richiesta).

Questa accentuata caratteristica di "autonomia" (confermata anche dall'autocontenimento sugli spostamenti per motivi di lavoro) non facilita l'interconnessione e potrebbe essere uno dei motivi per una infrastrutturazione fisica della Romagna che è rimasta molto collegata, negli anni, ai singoli perimetri urbani o al massimo extra-urbani.

Ovviamente esistono eccezioni virtuose di infrastrutture "romagnole" come nel caso di Romagna Acque o di infrastrutture di coordinamento come la sanità che di fatto collegano l'intero sistema territoriale. In una fase di critica vulnerabilità per il territorio in chiave di consumo di suolo e di scarse risorse pubbliche, occorre prestare molta attenzione ai reali fabbisogni di collegamento e soprattutto a quelli che possono accrescere la capacità di sviluppo.

Network delle principali città romagnole in termini di partecipazione a reti di interesse (dati ANCITEL). Matrice normalizzata. Nodi della rete pesati per la centralità (eigenvector).



Lo "smart network" che collega le città romagnole è soprattutto quello relativo alle città d'arte (maggiore partecipazione da parte dei comuni)

# SFIDA N. 3

## CRESCITA E RIGENERAZIONE

IL CENTRO STORICO DI FORLÌ E' CRESCIUTO, NEGLI ULTIMI 20 ANNI E GENERA UNA ELEVATA QUOTA DI OCCUPAZIONE LOCALE (OCCUPAZIONE PESATA PER LA POPOLAZIONE).

PUR MANTENENDO UNA CENTRALITA' DI OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI E DI VALORE IMMOBILIARE, NON DETIENE UNA FUNZIONALITA' ESCLUSIVA IN TERMINI DI ACCESSIBILITA' DEI SERVIZI COMMERCIALI PER I RESIDENTI.

LE FUNZIONI CHE GENERANO MAGGIORE POTENZIALITA' DI ATTRAZIONE SONO COLLEGATE AL TURISMO ED ALL'UNIVERSITA' ED E' SU QUESTE DUE FUNZIONI (ANCHE IN CHIAVE COMBINATA) CHE DOVREBBE ANCORARSI ULTERIORMENTE UNA STRATEGIA COMPLESSIVA DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE.

### **"LABORATORIO URBANO"**

A PARTIRE DAL PERIODO 2014-2020 LE CITTÀ DELL'EMILIA-ROMAGNA POSSONO AVVALERSI DI "LABORATORI URBANI" DEDICATI A SPECIFICHE CARATTERISTICHE DELLE CITTÀ. FORLÌ HA SCELTO DI DEDICARE IL PROPRIO LABORATORIO AL "CULTURAL HERITAGE" E ALLA "PARTECIPAZIONE ATTIVA"

**UNA FUNZIONE CHE POTREBBE SVOLGERE IL LABORATORIO URBANO E' IDEAZIONE DI PERCORSI DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE PARTENDO DA UNA ANALISI DELLE FUNZIONI DI ACCESSIBILITÀ E ATTRATTIVITÀ DELLA CITTÀ'**

## 4. ECONOMIA DEL CENTRO STORICO

**Il Centro storico di Forlì ha una rappresentatività (unità locali del Centro storico) superiore al corrispettivo delle altre città.**

Il Centro storico di Forlì comprende al proprio interno poco più del 25% del totale delle unità locali comunali e il 24% circa del totale degli addetti (Censimento 2011). Questo dato è superiore ai dati degli altri comuni.

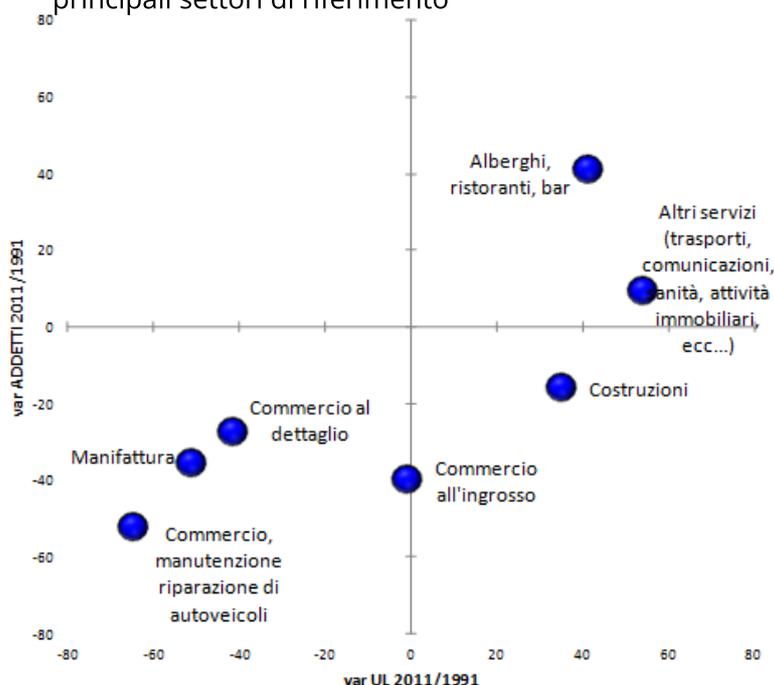
Analizzando in modo più dettagliato il Centro storico di Forlì, alla luce della distribuzione percentuale delle unità locali, degli addetti e la loro dimensione media, per settore, appare evidente che in termini di unità locali ci sia una concentrazione di attività di commercio al dettaglio e di attività legate agli studi professionali, mentre pesano sulla quota complessiva di addetti il settore pubblico, quello dell'istruzione, dei servizi e delle banche.

**Aumentano a livello generale le attività ma le attività legate al commercio**

**Il trend registrato per Forlì corrisponde ad una recente analisi di Confcommercio (2017) sulla demografia di impresa in 40 centri storici italiani, con variazioni dal 2008 al 2016 in cui si evidenzia la crescita solo del commercio ambulante e dei bar e della ristorazione.**

**subiscono una forte riduzione** (non quelle della ristorazione che invece crescono e si strutturano). Fra il 1991 e il 2011 nel Centro di Forlì, aumentano le unità locali del 12,3% e diminuiscono gli addetti dell'1,7%.

Variatione (1991-2011) delle unità locali e degli addetti nel centro storico di Forlì sulla base dei principali settori di riferimento

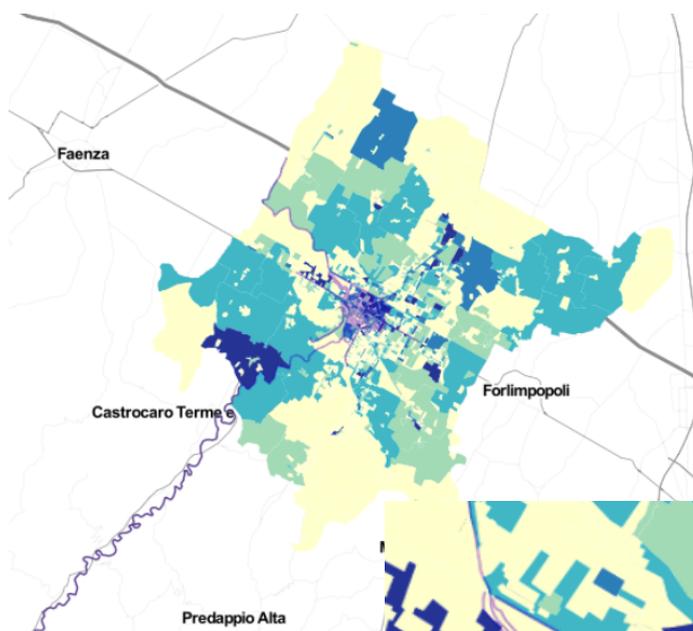


Distribuzione % delle unità locali e degli addetti e dimensione media per settore di attività nel Centro storico di Forlì

	Unità locali	Unità locali (%)	Addetti	Addetti (%)	Dimensione media
C - Manifattura	123	3,7	467	3,7	3,80
D - Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	6	0,2	4	0,0	0,67
F - Costruzioni	189	5,7	426	3,4	2,25
G - Commercio al dettaglio	483	14,6	1.244	9,9	2,58
G - Commercio all'ingrosso e intermediari del commercio	130	3,9	237	1,9	1,82
G - Commercio, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli	22	0,7	82	0,7	3,73
H - Trasporti, magazzinaggio	31	0,9	406	3,2	13,10
I - Alberghi e ristoranti	158	4,8	549	4,4	3,47
J - Servizi di informazione e comunicazione	69	2,1	152	1,2	2,20
K - Intermediazione monetaria e finanziaria	111	3,3	887	7,0	7,99
L - Attività immobiliari	288	8,7	282	2,2	0,98
M - Attività professionali, scientifiche e tecniche	840	25,3	1.493	11,8	1,78
N - Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	117	3,5	499	4,0	4,26
O - Pubblica amministrazione e difesa	37	1,1	1.626	12,9	43,95
P - Istruzione	51	1,5	733	5,8	14,37
Q - Sanità e altri servizi sociali	240	7,2	3.051	24,2	12,71
R - Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	140	4,2	70	0,6	0,50
S - Altre attività di servizi	282	8,5	399	3,2	1,41
TOTALE	3.317	100,0	12.607	100,0	3,80

## La diversità nell'offerta di servizi

**Indice di varietà dell'offerta di servizi** calcolato come quota dei servizi sul totale attività per sezione di censimento (dati relativi a UL dei servizi dal censimento 2011) e moltiplicato per la varietà dei servizi offerti. A livello di comune l'indicatore permette di constatare la presenza di aree, al di fuori del perimetro del centro, con una ampia gamma di servizi, confermando la natura diffusa e decentrata della conurbazione. A livello di centro storico permette di individuare il quadrante nord-est come quello con la più ampia gamma di servizi



**In scuro le sezioni con più alti indici di diversità nei servizi**

### 3.1 Il commercio nel centro storico

Un importante elemento di analisi è rappresentato dal commercio. In questa sezione utilizziamo **dati del registro imprese aggiornati al 2017** e contenenti gli esercizi commerciali (commercio al dettaglio, ristorazione e alloggi).

Questa selezione consegna circa 2.000 esercizi nel comune di Forlì. La loro rappresentazione cartografica permette di verificare l'esistenza di almeno tre assi di concentrazione:

- asse C.so della Repubblica- C.so Garibaldi
- asse c.so Mazzini
- asse Giardini Orselli - Piazza delle Erbe



Elaborazione Antares su dati Registro Imprese, 2017

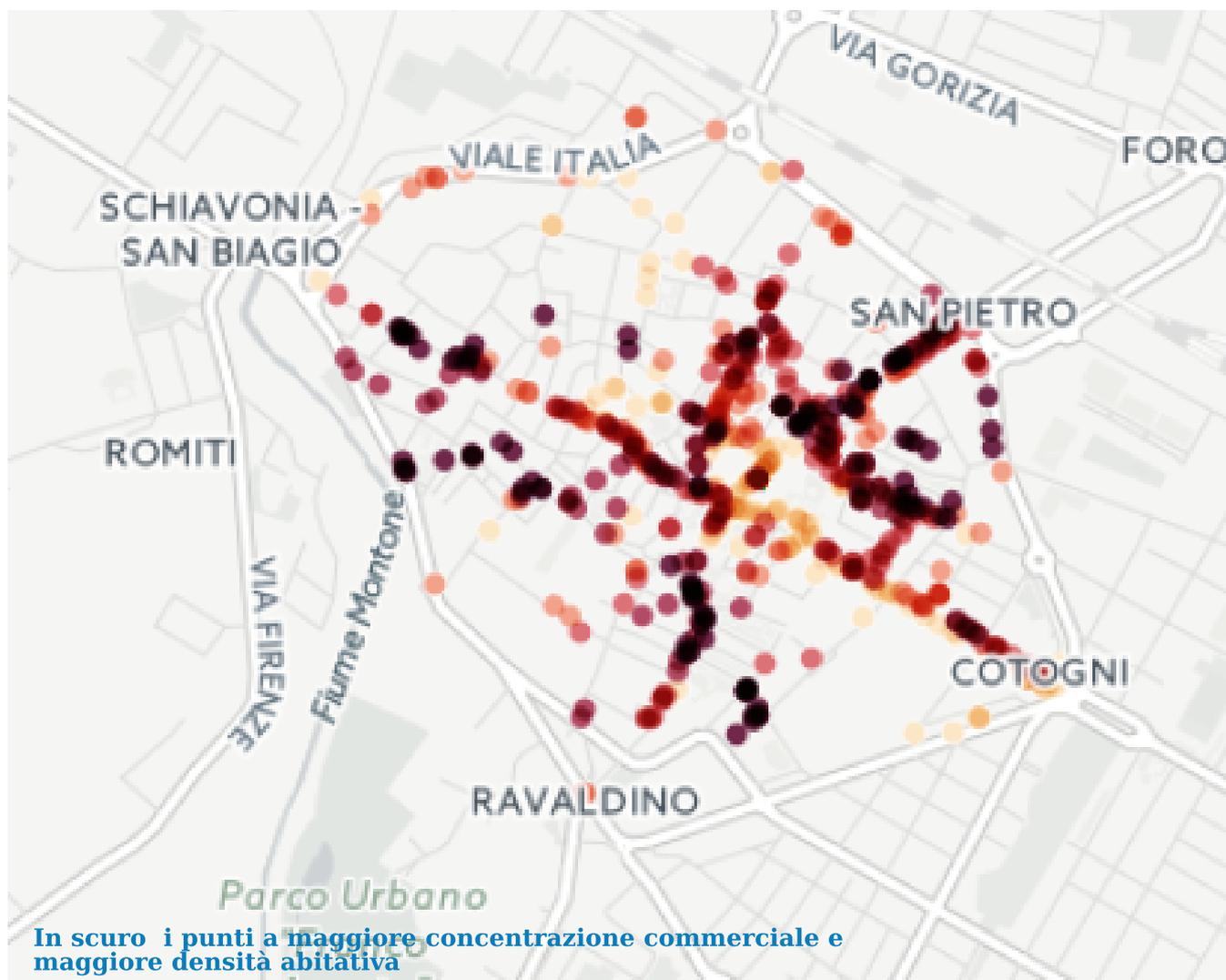
**Dal 2014 al 2016 il rapporto tra canone annuo di affitto di una superficie commerciale in centro e fuori dal centro è sceso del 5%. Questo dato, peraltro in linea con quanto registrato da Confcommercio per i centri storici del Nord Est, segnala una potenziale maggiore attrattività del centro in termini di costi, ma evidenzia anche un problema di domanda di insediamenti.**

## La densità commerciale

Se si confronta il dato della distribuzione commerciale con la densità della popolazione l'esistenza di assi di sviluppo commerciale appare ancor più evidente.

La sovrapposizione della matrice di densità con quella della distribuzione commerciale consegna valori elevati soprattutto nella sezione San Pietro, Piazza Saffi e Cotogni.

Due ulteriori assi di concentrazione sono C.so Diaz e C.so della Repubblica.



### 3.2 L'analisi del commercio

In questa analisi introduciamo una **funzione di correlazione spaziale tra le attività commerciali**. La funzione (calcolata attraverso l'indice di Moran) consegna 2 casistiche di interesse che sono:

- punti della mappa ad **alta concentrazione commerciale** (alta densità e presenza di molti esercizi anche nelle aree limitrofe);
- punti della mappa a **bassa concentrazione commerciale** (bassa densità e scarsa presenza di esercizi nelle aree limitrofe).

Si tratta di cluster calcolati sulla base della correlazione nello spazio delle caratteristiche della mappa commerciale e non necessariamente corrispondono a previsioni di carattere urbanistico. Nel caso dei cluster a bassa densità, tuttavia, possono nascere indicazioni di potenziamento della strategia di valorizzazione commerciale. **In centro storico coesistono infatti aree ad alta concentrazione e zone a bassa concentrazione e ciò evidenzia un potenziale residuo di valorizzazione commerciale.**



I punti rappresentano clusters di elevata presenza commerciale



I punti rappresentano clusters di bassa presenza commerciale

"Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Forlì (POC e RUE) assegnano potenzialità edificatoria e l'uso U25 (medie strutture di vendita senza distinzione fra medio-piccole e medio-grandi strutture) a diverse zone "Validate". Rispetto alle reti commerciali delle altre città capoluogo della Regione e della media regionale di queste città, Forlì risulta la città con la maggiore dotazione per abitante di superfici di vendita medio-piccole miste (cioè alimentari) e risulta in linea con la media regionale per quanto riguarda le medio-piccole non alimentari. La variante individua un totale di 96 aree ritenute idonee (sulla base dei criteri di natura urbanistica e di sostenibilità ambientale) per l'insediamento di medie strutture di vendita". Tratto da Relazione per "VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.E.) PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA" (ottobre 2016)

# SFIDA N. 4

## COMMERCIO E RIGENERAZIONE

IL CENTRO STORICO DI FORLÌ È CARATTERIZZATO DA UN'OFFERTA COMMERCIALE AMPIA, MA ANCHE DA SPAZI INUTILIZZATI E DA UNA FRAMMENTAZIONE PROPRIETARIA DELLE SUPERFICI DA ADIBIRE AL COMMERCIO\* E QUESTO SPINGE AD UNA OFFERTA SPESSO NON COORDINATA.

LA SFIDA DELL'AGGREGAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI ESIGE VERI E PROPRI "PATTI DI SVILUPPO" COMMERCIALI TRA AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, PROPRIETÀ, DEVELOPERS E ISTITUTI FINANZIARI.

QUESTI PATTI POTREBBERO INTERESSARE SOPRATTUTTO LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI INUTILIZZATI DELLA CITTÀ'.

### **"LABORATORIO URBANO"**

A PARTIRE DAL PERIODO 2014-2020 LE CITTÀ' DELL'EMILIA-ROMAGNA POSSONO AVVALERSI DI "LABORATORI URBANI" DEDICATI A SPECIFICHE CARATTERISTICHE DELLE CITTÀ. FORLÌ HA SCELTO DI DEDICARE IL PROPRIO LABORATORIO AL "CULTURAL HERITAGE" E ALLA "PARTECIPAZIONE ATTIVA"

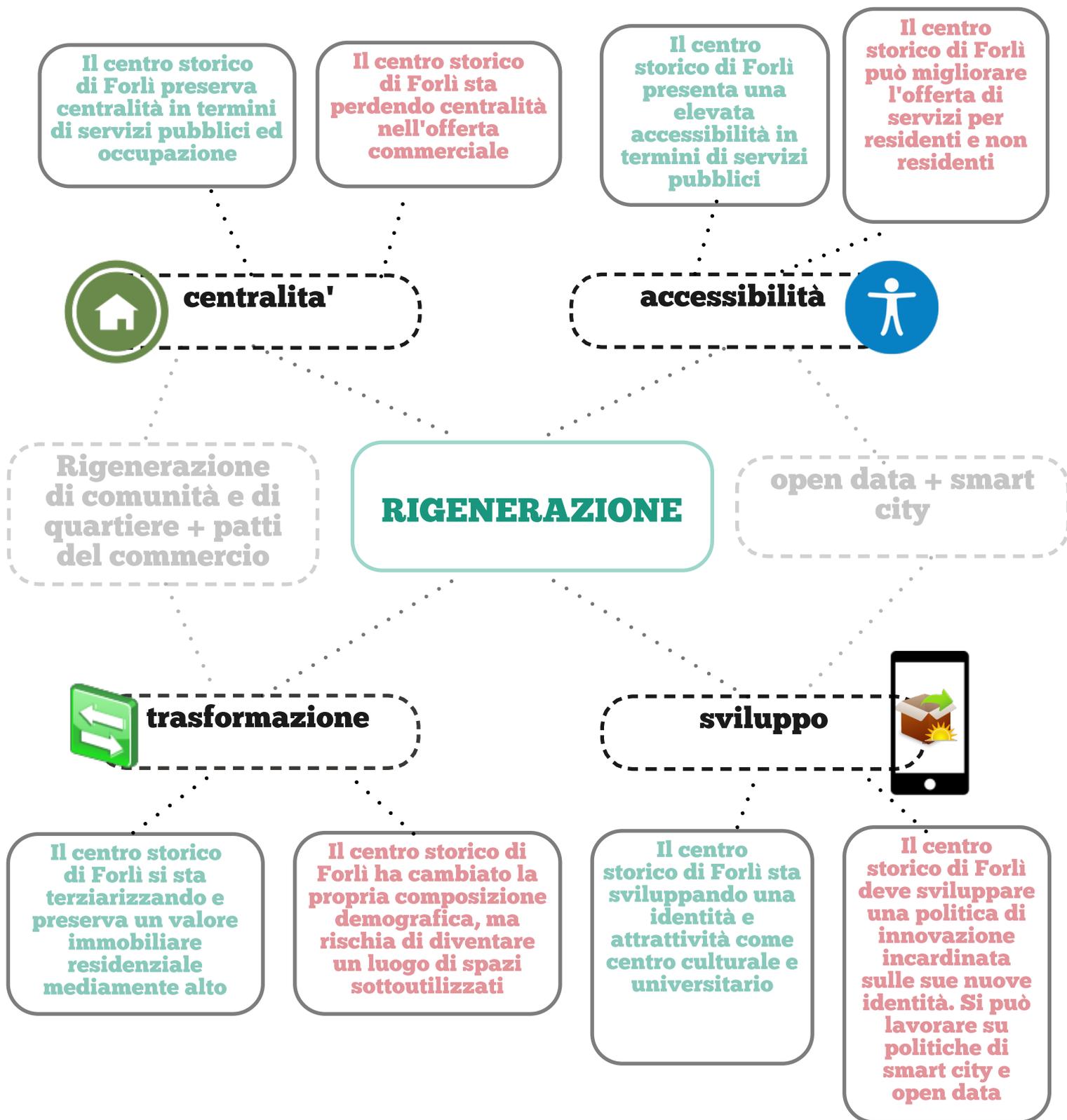
**UNA FUNZIONE CHE POTREBBE SVOLGERE IL LABORATORIO URBANO È DI PROGETTAZIONE DI "PATTI DI SVILUPPO" COMMERCIALI PER LO SVILUPPO DI UN "CENTRO COMMERCIALE NATURALE"**

\* Questa affermazione è desunta da alcuni approfondimenti qualitativi condotti su alcune vie del centro storico di Forlì, in relazione sia alla proprietà, che alle particelle catastali corrispondenti.

## 4. IL CENTRO STORICO DI FORLÌ: TREND DA MONITORARE

- Incremento della popolazione straniera rispetto ad autoctona; sfida dell'integrazione e dei servizi per le nuove generazioni;
- Coesistenza di zone ad alta densità commerciale e zone che necessiterebbero di una maggiore copertura commerciale;
- Sulla base delle funzioni pubbliche il centro rimane il cuore della città; mentre sull'offerta di servizi commerciali e sulle caratteristiche insediative il rischio è di diventare un quartiere della città. Oggi tale rischio appare mitigato in parte, in virtù dell'esistenza di zone residenziali che preservano il valore immobiliare;
- Il centro storico di Forlì, presenta una quota rilevante di edifici inutilizzati (sia residenziali che non residenziali).

# MAPPA PER UNA POSSIBILE RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO





Aprile 2017