

Nuovo Circondario Imolese  
Comune di Borgo Tossignano  
Comune di Casalfiumanese  
Comune di Castel del Rio  
Comune di Castel Guelfo  
Comune di Castel San Pietro Terme  
Comune di Dozza  
Comune di Fontanelice  
Comune di Imola  
Comune di Medicina  
Comune di Mordano

Presidente: Franco Lorenzi  
Sindaco Stefania Dazzani  
Sindaco Roberto Poli  
Sindaco Salvatore Cavini  
Sindaco Dino Landi  
Sindaco Vincenzo Zacchioli  
Sindaco Antonio Borghi  
Sindaco Vanna Verzelli  
Sindaco Daniele Manca  
Sindaco Nara Rebecchi  
Sindaco Roberto Andalò

**Responsabile di progetto per QC e DP: Arch. Moreno Daini**

**Responsabile di progetto per il PSC/RUE da ottobre 2010: Arch. Ivano Serrantoni**

# **QUADRO CONOSCITIVO**

## **Sistema della pianificazione**

La pianificazione comunale

**VOLUME 4**

**ALLEGATO B**

# **Analisi dell'evoluzione urbanistica dei comuni del Nuovo Circondario Imolese (Sintesi generale)**

A cura di: Arch. Mario Piccinini

**novembre 2008**

## GRUPPO DI LAVORO

### Ufficio di Piano Federato:

Moreno Daini, *Dirigente*  
Franco Capra, *Coordinatore*  
Sandra Manara, *Coordinatore fino al 31.08.2007*  
Raffaella Baroni, *Segreteria Operativa*  
Giuliano Ginestri, *Ufficio di Pianificazione*  
Chiara Manuelli, *Ufficio di Pianificazione*  
Francesca Tomba, *Ufficio di Pianificazione*  
Lorenzo Diani, *Ufficio Cartografico*  
Serena Simone, *Ufficio Cartografico*

### Collegio dei Funzionari:

Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*  
Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*  
Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*  
Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*  
Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Susanna Bettini, *Comune di Dozza*  
Francesco Zucchini, *Comune di Fontanelice*  
Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*  
Emanuela Casari, *Comune di Medicina*  
Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

### Collaboratori e consulenti esterni:

Maurizio Coppo, *Sistema infrastrutturale, trasporti*  
Giorgio Gasparini, *Analisi idrogeologica e sismica*  
Marco Capitani, *Analisi idrogeologica e sismica*  
Xabier Z.Gonzalez Muro, *Coord.Sistema archeologico*  
Giacomo Orofino, *Sistema archeologico*  
Tommaso Quirino, *Sistema archeologico*  
Fulvio Ventura, *Analisi statistiche e demografiche*  
Angela Vistoli, *ValSAT*  
ERVET S.r.l., *ValSAT*  
Alessandro Bettini, *Pianificazione comunale*  
Diego Bianchi, *Pianificazione comunale*  
Massimo Gianstefani, *Pianificazione comunale*  
Piergiorgio Mongioj, *Pianificazione comunale*  
Mario Piccinini, *Pianificazione comunale*

Claudio Remondini, *Pianificazione comunale*  
Lucietta Villa, *Pianificazione comunale*  
Patrizia Tassinari, *DEIAgra, Coord. Sist. rurale*  
Stefano Benni, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Franco Baraldi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Rino Ghelfi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Gabriele Paolinelli, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Alessandro Ragazzoni, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Domenico Regazzi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Sergio Rivaroli, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Daniele Torreggiani, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Gianmaria Saverio Orselli, *Cartografia*  
Renato Tegoni, *Cartografia vettoriale*  
CORE Soluzioni informatiche S.r.l.

*Si ringraziano per la collaborazione fornita: Tommaso Bonino dell'Agencia di Controllo sul TPL, la Direzione Generale del 3° Tronco della Soc. Autostrade per l'Italia, i dirigenti della AUSL di Imola, Libero Calamosca Presidente provinciale della FIAIP, Beatrice Dall'Acqua, Silvia Marchi e Francesca Cazzetta per il supporto tecnico nell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, e i tecnici dei Comuni del Circondario che hanno collaborato a fornire dati e informazioni oltre al cartografo del Comune di Imola Roberto Cenni.*

# INDICE

<b>1. COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO</b> .....	1
1.1 IL PRG VIGENTE.....	1
1.1.1 La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	1
1.1.2 Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	2
1.1.3 La previsione attraverso un "modello" .....	2
1.1.4 Dimensionamento del Piano del Comune di Borgo Tossignano .....	3
1.1.5 Sistema naturale e ambientale .....	3
1.1.5.1 Unità di paesaggio, aspetti insediativi, emergenze paesistiche, disciplina del territorio .....	4
1.1.5.2 Disciplina normativa del territorio .....	4
1.1.5.3 Zonizzazione di primo livello .....	4
1.1.5.4 Zonizzazione di secondo livello .....	5
1.1.5.5 Zonizzazione di terzo livello .....	5
1.1.6 Sistema insediativo .....	5
1.1.6.1 Il sistema territoriale e le sue vulnerabilità .....	5
1.1.6.2 Territorio ed elementi invariati .....	5
1.1.6.3 L'infrastrutturazione comune e la SP Montanara-Selice .....	5
1.1.6.4 I centri ordinatori .....	6
1.1.6.5 Intorno e caratteristiche del capoluogo .....	6
1.1.6.6 Il nucleo di Tossignano .....	7
1.1.6.7 La frazione di Codrignano .....	7
1.1.7 Sistema produttivo .....	7
1.1.7.1 La mancata conurbazione .....	7
1.1.7.2 Il Piano dei servizi e la qualità urbana .....	8
1.1.8 Sistema rurale .....	9
1.1.8.1 L'edilizia nel territorio rurale .....	9
1.1.8.2 L'insediamento rurale nel Comune di Borgo Tossignano .....	9
1.1.8.3 La viabilità storica .....	10
1.1.8.4 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo .....	10
1.2 LE VARIANTI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999 .....	11
1.3 LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	11
1.3.1 Il PRG di primo impianto .....	11
1.3.2 Il piano del centro storico di Tossignano .....	12
1.3.3 La prima Variante Generale .....	12
1.3.4 La Variante Generale del 1982 .....	12
<b>2. COMUNE DI CASALFIUMANESE</b> .....	13
2.1 IL PRG VIGENTE.....	13
2.1.1 La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	13
2.1.2 Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	14
2.1.3 La previsione attraverso un "modello" .....	14
2.1.4 Dimensionamento del Piano del Comune di Casalfiumanese .....	15
2.1.5 Sistema naturale e ambientale .....	16
2.1.5.1 Unità di paesaggio, aspetti insediativi, emergenze paesistiche, disciplina del territorio .....	16
2.1.5.2 Disciplina normativa del territorio .....	16
2.1.5.3 Zonizzazione di primo livello .....	17
2.1.5.4 Zonizzazione di secondo livello .....	17
2.1.5.5 Zonizzazione di terzo livello .....	17
2.1.6 Sistema insediativo .....	17
2.1.6.1 Il sistema territoriale e le sue vulnerabilità .....	17
2.1.6.2 Territorio ed elementi invariati .....	17
2.1.6.3 L'infrastrutturazione comune e la SP Montanara-Selice .....	18
2.1.6.4 Il capoluogo .....	18
2.1.6.5 Sassoleone .....	19
2.1.6.6 San Martino in Pedriolo .....	19
2.1.7 Sistema produttivo .....	19
2.1.7.1 La mancata conurbazione .....	19
2.1.7.2 Il Piano dei servizi e la qualità urbana .....	20
2.1.8 Sistema rurale .....	21
2.1.8.1 L'edilizia nel territorio rurale .....	21
2.1.8.2 Incasellamento ed edilizia minore nel Comune di Casalfiumanese .....	21
2.1.8.3 Le comunità medioevali .....	22
2.1.8.4 I nuclei storici nell'etimologia .....	22
2.1.8.5 L'edilizia rurale in Casalfiumanese .....	23
2.1.8.6 La fortezza dimenticata .....	24
2.1.8.7 Distribuzione sul territorio delle tipologie .....	24
2.1.8.8 La viabilità storica .....	24
2.1.8.9 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo .....	25
2.2 LE VARIANTI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999 .....	26
2.3 LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	27
2.3.1 Il PRG di primo impianto .....	27
2.3.2 I piani dei centri storici di Casalfiumanese e Sassoleone .....	27

2.3.3	La prima Variante Generale .....	27
2.3.4	La Variante Generale del 1982 .....	27
<b>3.</b>	<b>COMUNE DI CASTEL DEL RIO .....</b>	<b>29</b>
3.1	IL PRG VIGENTE.....	29
3.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	29
3.1.2	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	30
3.1.2.1	Trend demografico, sociale e produttivo .....	30
3.1.2.2	Criteri e previsioni di crescita demografica .....	30
3.1.2.3	Previsioni residenziali .....	30
3.1.2.4	Previsioni produttive .....	31
3.1.3	Sistema naturale e ambientale .....	31
3.1.3.1	La struttura geo-morfologica e idrologica, ambiti e unità di paesaggio .....	31
3.1.3.2	Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche) .....	32
3.1.4	Sistema insediativo .....	33
3.1.4.1	Relazioni e peculiarità dei centri principali .....	33
3.1.4.2	Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive) .....	33
3.1.4.3	Il centro storico .....	34
3.1.4.4	Aree di completamento .....	34
3.1.4.5	Aree di espansione .....	35
3.1.5	Sistema produttivo .....	35
3.1.5.1	Il Piano dei servizi e la qualità urbana .....	35
3.1.5.2	Assetto infrastrutturale e mobilità .....	36
3.1.6	Sistema rurale .....	36
3.1.6.1	Gli insediamenti e nuclei extraurbani.....	36
3.1.6.2	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione) .....	37
3.2	LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	37
3.2.1	Il Programma di Fabbricazione - 1973 .....	37
3.2.2	Obiettivi e dimensionamento del Programma di Fabbricazione .....	38
3.2.2.1	Dimensionamento.....	39
3.2.2.2	Standard urbanistici.....	40
3.2.3	Il primo Piano Regolatore Generale - 1978.....	41
3.2.3.1	Obiettivi e dimensionamento del PRG.....	41
3.2.3.2	Dimensionamento del Piano.....	42
3.2.3.3	Standard del Piano.....	42
3.2.4	La disciplina particolareggiata del centro storico di Castel del Rio - 1982 .....	43
3.2.5	La prima Variante Generale al PRG - 1984.....	43
3.2.5.1	Obiettivi e dimensionamento della Variante Generale .....	43
3.2.5.2	La residenza .....	44
3.2.5.3	Le attività artigianali e manifatturiere .....	44
3.2.5.4	Dimensionamento del Piano.....	45
3.2.5.5	Normativa per le zone agricole.....	45
3.2.5.6	Determinazione degli standard del Piano.....	45
3.2.5.7	Standard del Piano.....	46
<b>4.</b>	<b>COMUNE DI CASTEL GUELFO .....</b>	<b>48</b>
4.1	IL PRG VIGENTE.....	48
4.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	48
4.1.2	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	49
4.1.3	La previsione attraverso un "modello" .....	49
4.1.4	Dimensionamento del Piano del Comune di Castel Guelfo .....	50
4.1.5	Sistema naturale e ambientale .....	50
4.1.5.1	La pianura di Castel Guelfo. Morfologia e origine dell'assetto attuale del territorio .....	51
4.1.5.2	L'appoderamento ed il paesaggio agrario .....	51
4.1.5.3	L'intervento edificatorio sul territorio agricolo .....	51
4.1.6	Sistema insediativo .....	52
4.1.6.1	Limiti ed indirizzi territoriali .....	52
4.1.6.2	Funzione dei nuclei .....	52
4.1.6.3	Grande viabilità .....	52
4.1.6.4	Polo produttivo San Carlo all'epoca della redazione della Variante Generale .....	53
4.1.6.5	Formazione e crescita del Polo produttivo San Carlo (Poggio Piccolo) .....	53
4.1.7	Il Piano Direttore.....	54
4.1.8	Sistema produttivo .....	55
4.1.8.1	La mancata conurbazione .....	55
4.1.8.2	Lo sviluppo del Polo produttivo San Carlo .....	55
4.1.8.3	Il Polo San Carlo verso un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata .....	56
4.1.8.4	Il primo Accordo Territoriale.....	56
4.1.8.5	Il secondo Accordo Territoriale.....	57
4.1.9	Il Piano dei servizi.....	57
4.1.10	Sistema rurale .....	57
4.1.10.1	L'edilizia nel territorio rurale .....	57
4.1.10.2	Siti ed edifici nella pianura di Castel Guelfo .....	58
4.1.10.3	Caratteri dell'edilizia rurale nella pianura di Castel Guelfo .....	58
4.1.10.4	La viabilità storica .....	58
4.1.11	Le varianti successive alla Variante Generale del 1999.....	59

4.2	LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	63
4.2.1	Il PRG di primo impianto .....	63
4.2.2	Il piano del centro storico .....	63
4.2.3	La prima Variante Generale del 1983 .....	63
4.2.4	La Variante di settore produttivo .....	64
<b>5.</b>	<b>COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME .....</b>	<b>65</b>
5.1	IL PRG VIGENTE.....	65
5.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	65
5.1.2	I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo .....	65
5.1.2.1	Il subsistema delle dinamiche naturali .....	65
5.1.2.2	Il subsistema delle urbanizzazioni.....	65
5.1.2.3	Il subsistema della produzione agricola .....	65
5.1.3	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	66
5.1.3.1	Trend demografico, sociale e produttivo. Criteri e previsioni di crescita demografica .....	66
5.1.3.2	Previsioni residenziali .....	66
5.1.3.3	Previsioni produttive .....	66
5.1.4	Sistema naturale e ambientale .....	66
5.1.4.1	La struttura geo-morfologica e idrologica, ambiti e unità di paesaggio .....	66
5.1.4.2	L'ambito dell'alta collina .....	67
5.1.4.3	L'ambito della collina, delle sabbie gialle e dei pianalti .....	67
5.1.4.4	L'ambito dell'alta pianura .....	67
5.1.5	Sistema insediativo .....	68
5.1.5.1	Relazioni e peculiarità dei centri principali .....	68
5.1.5.2	Assetto del patrimonio edilizio .....	68
5.1.5.3	Il centro storico .....	68
5.1.5.4	Aree di completamento .....	68
5.1.5.5	Aree di espansione (Piano controdedotto e approvato) .....	68
5.1.5.6	Zone produttive .....	69
5.1.6	Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi) .....	69
5.1.6.1	Le aree per servizi nel disegno urbano .....	69
5.1.6.2	Servizi pubblici e standard (Piano controdedotto e approvato) Zone G .....	69
5.1.6.3	Assetto infrastrutturale e mobilità .....	69
5.1.7	Sistema rurale .....	70
5.1.7.1	Gli insediamenti e nuclei extraurbani .....	70
5.1.7.2	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione) .....	70
5.1.7.3	Utilizzo del patrimonio edilizio esistente .....	71
5.1.8	Considerazioni finali.....	71
5.2	LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	73
5.2.1	Incidenza degli strumenti di pianificazione sulle trasformazioni territoriali .....	73
5.2.2	Il PRG del 1969 .....	73
5.2.3	La Variante Generale adottata nel 1982 .....	74
5.2.4	La Variante di settore produttivo .....	74
5.3	ALLEGATO .....	75
5.3.1	Variante alla VG/99 vigente per la disciplina particolareggiata del centro storico .....	75
5.3.2	Recupero della storia: l'immagine del centro storico .....	76
5.3.3	Tutela dell'identità del luogo e dell'identità funzionale .....	76
5.3.4	Le connessioni del centro storico con le altre parti del corpo urbano .....	76
5.3.5	La disciplina relativa agli interventi edilizi .....	77
<b>6.</b>	<b>COMUNE DI DOZZA .....</b>	<b>78</b>
6.1	IL PRG VIGENTE.....	78
6.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	78
6.1.2	I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo .....	78
6.1.2.1	Il subsistema del riequilibrio ambientale .....	78
6.1.2.2	Il subsistema delle urbanizzazioni.....	78
6.1.3	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	79
6.1.3.1	Trend demografico, sociale e produttivo. Criteri e previsioni di crescita demografica .....	79
6.1.3.2	Previsioni residenziali .....	79
6.1.3.3	Previsioni produttive .....	79
6.1.4	Sistema naturale e ambientale .....	80
6.1.4.1	La struttura geo-morfologica e idrologica, ambiti e unità di paesaggio .....	80
6.1.5	Sistema insediativo .....	80
6.1.5.1	Caratteri insediativi .....	80
6.1.5.2	Relazioni e peculiarità dei centri principali .....	80
6.1.5.3	Possibili dinamiche di crescita dell'abitato lungo la direttrice del Sabbioso nell'ipotesi della fermata ferroviaria di Toscanella .....	81
6.1.5.4	Il centro storico .....	82
6.1.5.5	Aree di espansione .....	82
6.1.5.6	Aree produttive .....	82
6.1.5.7	Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi) .....	82
6.1.6	Assetto infrastrutturale e mobilità.....	82
6.1.6.1	Mobilità .....	82
6.1.7	Sistema rurale .....	83
6.1.7.1	Gli insediamenti e nuclei extraurbani .....	84

6.1.7.2	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione)	84
6.1.7.3	Patrimonio edilizio non connesso all'attività agricola	85
6.1.7.4	Beni culturali	85
6.2	EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE DAL 1990 (SUCCESSIVE VARIANTI)	85
6.3	CONSIDERAZIONI FINALI	86
6.3.1	Edifici funzionali all'attività agricola	87
6.3.2	Patrimonio edilizio non connesso all'attività agricola	87
6.3.3	Edifici classificati come beni culturali	87
6.4	LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	87
6.4.1	Il PRG di impianto del 1975 e il Piano del centro storico del 1978	88
6.4.2	La Variante Generale al PRG del 1986	89
<b>7.</b>	<b>COMUNE DI FONTANELICE</b>	<b>90</b>
7.1	IL PRG VIGENTE	90
7.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo	90
7.1.2	Indagini e documentazione specifica	90
7.1.3	I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo	91
7.1.4	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano	92
7.1.4.1	Trend demografico, sociale e produttivo. Criteri e previsioni di crescita demografica	92
7.1.4.2	Criteri e previsioni di crescita demografica	93
7.1.4.2	Previsioni residenziali	93
7.1.4.3	Attività produttive	93
7.1.5	Sistema naturale e ambientale	93
7.1.5.1	Terrazzi orografici	94
7.1.5.2	meandri incassati	95
7.1.5.3	Paesaggio altocollinare o montano	95
7.1.5.4	Denotazioni di particolare interesse naturalistico ed antropico	96
7.1.5.5	Sotto-unità di paesaggio individuate dalla VG al PRG	96
7.1.6	Sistema insediativo	97
7.1.6.1	Cenni storici	97
7.1.6.2	Generalità	97
7.1.6.3	L'ambito urbanizzato	97
7.1.7	Il sistema delle dotazioni e dei servizi	98
7.1.7.1	Mappe dei servizi a rete	98
7.1.8	Sistema rurale	99
7.2	LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	99
<b>8.</b>	<b>COMUNE DI IMOLA</b>	<b>102</b>
8.1	IL PRG VIGENTE	102
8.1.1	La pianificazione comunale	102
8.1.2	La struttura del Piano	103
8.1.2.1	La componente strutturale	103
8.1.2.2	La componente programmatica	104
8.1.2.2	Gli ambiti di progettazione unitaria: elementi quantitativi	104
8.1.3	Gli obiettivi della Variante Generale	105
8.1.4	Il sistema naturale e ambientale	106
8.1.4.1	La struttura idro-geologica	107
8.1.4.2	Le altre componenti del sistema ambientale	107
8.1.5	Sistema insediativo	108
8.1.5.1	La struttura insediativa del Comune	108
8.1.5.2	Analisi degli edifici	109
8.1.5.3	Il territorio urbano	109
8.1.5.4	Previsioni insediative residenziali	111
8.1.5.5	Il territorio non urbano	113
8.1.5.6	Insediamenti e nuclei extraurbani	114
8.1.5.7	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola	114
8.1.6	Il sistema economico-sociale	115
8.1.7	La struttura demografica e sociale	115
8.1.8	Sistema produttivo	116
8.1.8.1	Previsioni insediative produttive	117
8.1.9	Il bilancio strutturale: sistema delle dotazioni e dei servizi	118
8.1.10	Il bilancio programmato: sistema delle dotazioni e dei servizi	120
8.1.11	L'Assetto infrastrutturale e la mobilità	121
8.1.11.1	La rete ciclo-pedonale	122
8.1.12	Le varianti parziali successive alla terza Variante Generale	122
8.2	LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	123
8.2.1	Il PRG di primo impianto	123
8.2.2	La prima Variante Generale del 1973	124
8.2.3	Il Piano del centro storico	125
8.2.4	La seconda Variante Generale del 1985	125
<b>9.</b>	<b>COMUNE DI MEDICINA</b>	<b>127</b>
9.1	IL PRG VIGENTE	127
9.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo	127
9.1.2	I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo	127
9.1.3	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano	128

9.1.3.1	Trend demografico, sociale .....	128
9.1.3.2	Trend produttivo .....	129
9.1.3.3	Criteri e previsioni di crescita demografica .....	130
9.1.3.4	Previsioni produttive .....	131
9.1.4	Sistema naturale e ambientale .....	132
9.1.4.1	La struttura geo-morfologica e idrologica, ambiti e unità di paesaggio .....	132
9.1.4.2	Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche) .....	132
9.1.5	Sistema insediativo .....	133
9.1.5.1	Relazioni e peculiarità dei centri principali .....	133
9.1.5.2	Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive) .....	134
9.1.5.3	Il centro storico .....	134
9.1.5.4	Aree di completamento ed espansione .....	134
9.1.5.5	Aree produttive .....	135
9.1.6	Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi) .....	135
9.1.6.1	Assetto infrastrutturale e mobilità .....	135
9.1.7	Sistema rurale .....	136
9.1.7.1	Gli insediamenti e nuclei extraurbani.....	136
9.1.7.2	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione) .....	137
9.2	LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE.....	137
9.2.1	Il Piano di Fabbricazione - 1956 .....	137
9.2.2	Il PRG di impianto del 1969 .....	138
9.2.2.1	Gli obiettivi generali e di indirizzo del Piano (la filosofia).....	138
9.2.2.2	Le caratteristiche essenziali su cui è basato il Piano .....	138
9.2.2.3	Viabilità e trasporti.....	138
9.2.2.4	Centro storico.....	138
9.2.2.5	Direttrici di sviluppo e relativo dimensionamento; differenziazione delle aree .....	139
9.2.2.6	Dimensionamento della residenza .....	139
9.2.2.7	Dimensionamento dell'artigianato e dell'industria .....	139
9.2.2.8	La dotazione di standard prevista divisa per verde, scuole, parcheggi, chiese ed altro .....	139
9.2.3	La Variante Generale al PRG - 1980 .....	140
9.2.3.1	Obiettivi generali e di indirizzo della variante al Piano .....	140
9.2.3.2	Le caratteristiche essenziali su cui è basata la Variante .....	141
9.2.3.3	Servizi .....	141
9.2.3.4	Direttrici di sviluppo e relativo dimensionamento; differenziazione delle aree .....	142
9.2.3.5	La dotazione di standard prevista divisa per verde, scuole, parcheggi, chiese ed altro .....	142
9.2.3.6	Obiettivi di continuità ravvisabili nei vari strumenti urbanistici previgenti riproposti nell'attuale PRG .....	142
<b>10. COMUNE DI MORDANO</b>	.....	<b>144</b>
10.1	IL PRG VIGENTE.....	144
10.1.1	La struttura del Piano e l'impianto normativo .....	144
10.1.2	I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo .....	144
10.1.3	Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	144
10.1.3.1	Trend demografico, sociale e produttivo .....	145
10.1.3.2	Criteri e previsioni di crescita demografica .....	145
10.1.3.3	Previsioni residenziali .....	145
10.1.3.4	Previsioni produttive .....	146
10.1.4	Sistema naturale e ambientale .....	146
10.1.4.1	La struttura geo-morfologica e idrologica, ambiti e unità di paesaggio .....	146
10.1.4.2	Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche) .....	147
10.1.5	Sistema insediativo .....	148
10.1.5.1	Relazioni e peculiarità dei centri principali .....	148
10.1.5.2	Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive) .....	148
10.1.5.3	Il centro storico .....	148
10.1.5.4	Aree di completamento .....	148
10.1.5.5	Aree di espansione .....	149
10.1.5.6	Aree produttive .....	149
10.1.6	Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi) .....	149
10.1.6.1	Assetto infrastrutturale e mobilità .....	150
10.1.7	Sistema rurale .....	150
10.1.7.1	Gli insediamenti e nuclei extraurbani.....	150
10.1.7.2	Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione) .....	151
10.1.8	Evoluzione del PRG.....	151
10.1.9	Considerazioni finali .....	153
10.2	IL PRG VIGENTE .....	154
10.2.1	PRG di impianto - 1978 .....	154
10.2.1.2	La dotazione dello standard urbanistico nel PRG di primo impianto . 1978 .....	155
10.2.1.3	La dotazione dello standard urbanistico nella Variante Generale approvata nel 1984.....	155





# **1. COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO**

## **1.1 IL PRG VIGENTE**

### **1.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La Variante Generale al PRG del Comune di Borgo Tossignano, adottata nell'aprile del 1999 e definitivamente approvata nel 2001, è stata elaborata avendo come riferimento la L.R. n. 47/78 e gli strumenti di pianificazione sovraordinati allora vigenti: il Piano Territoriale Paesistico Regionale e il Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese.

Il nuovo Piano si è limitato a recepire, con lievi e ininfluenti modifiche cartografico-normative, il previgente Piano per il Centro Storico e la rispettiva Disciplina Particolareggiata relativa alle Zone omogenee "A" che, per Borgo Tossignano, sono: il Centro Storico di Tossignano, il Nucleo Antico di Borgo Tossignano (Zone A1) e alcuni agglomerati sparsi esterni ai centri compatti (Zone A2). Gli studi preliminari, per la redazione della Variante Generale al PRG, sono stati affiancati da una specifica indagine di tipo geo-morfologico (estesa alla totalità dei territori comunali) che si è sostanziata in elaborati cartografici e normativi che ne fanno parte integrante. Il Piano, anticipando i nuovi indirizzi legislativi successivamente contenuti nella L.R. n. 20/2000, si articola in una parte di tipo "strutturale" (il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio), e in una parte che, con l'integrazione del Programma Pluriennale di Attuazione, è più "operativa" ed è identificabile nelle NTA con il Piano dei Servizi e della Qualità urbana e il Regime Edificatorio del Territorio.

Col "Piano Strutturale" sono stati identificati e disciplinati gli ambiti fisici naturali, storico-culturali-paesaggistici e geomorfologici sui quali si sono stratificate le tutele, le salvaguardie, i vincoli e i "rischi" per lo più localizzabili nel territorio agricolo individuando tre distinte parti:

- le zone e gli elementi strutturanti la forma del territorio, costituite dalla rete dei corsi d'acqua e delle aste fluviali, dalle aree in dissesto, dalle aree omogenee caratterizzate da "prevalenze" di tipo geologico, ecc.;
- le zone di interesse storico, naturalistico e ambientale, caratterizzate dai Parchi naturali, dalla viabilità storica, dai boschi, da aree definite dalla compresenza di peculiarità paesaggistiche e antropiche interagenti e complesse;
- le zone a vincolo speciale, che individuano elementi puntuali attorno ai quali sono state previste idonee fasce di rispetto che delimitano l'ammissibilità degli interventi (il sistema della viabilità extraurbana, le linee elettriche, i metanodotti, i cimiteri, impianti ed antenne per il sistema delle comunicazioni, i depuratori).

Il "Piano dei Servizi" identifica le caratteristiche qualitative e quantitative sulle quali devono conformarsi e qualificarsi i servizi pubblici, gli standard di verde e di parcheggio, le attrezzature al servizio della collettività, le piste ciclo-pedonali, la viabilità urbana, gli impianti

per le attività tecnico-manutentive; tali servizi devono integrarsi con le previsioni d'ulteriori dotazioni dovute all'inserimento di nuovi interventi di trasformazione urbana.

Quest'ultimo affronta inoltre la suddivisione del territorio in Zone Omogenee con i relativi indici edificatori e parametri urbanistici che stabiliscono i limiti e le condizioni per l'attuazione dell'edificazione sia all'interno degli ambiti edificati (residenziali e produttivi) ormai "saturi", sia nelle aree di nuovo impianto.

Particolare attenzione è posta alle problematiche del territorio agricolo nella sua duplice funzione, di zona altamente produttiva con settori di specializzazione colturale di qualità, e di contenitore primario delle articolazioni del Piano Strutturale. All'interno di queste aree sono consentite nuove abitazioni e allevamenti zootecnici, impianti tecnologici a servizio delle aziende agricole oltre ai "servizi e infrastrutture per il tempo libero".

Il censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola ha consentito di salvaguardare il patrimonio edilizio, che presenta caratteristiche di bene culturale e testimoniale, mediante incentivi per un loro recupero anche attraverso cambi di destinazione d'uso.

### **1.1.2 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONE DEL PIANO**

Il tema del dimensionamento della Variante Generale ai PRG è stato affrontato tentando di collocare quel preciso momento storico all'interno di un processo evolutivo complessivo che vede, in un intervallo che parte dall'immediato dopoguerra, realizzarsi profonde modificazioni nella distribuzione della popolazione su tutto il territorio nazionale e, ovviamente, regionale, provinciale e locale. La motivazione del movimento della popolazione deriva dalla trasformazione radicale del sistema produttivo. Grandi masse si spostano dall'agricoltura all'industria con un travaso anche nel settore terziario. Fenomeni come l'esodo dalle campagne e dai centri minori collinari e montani e l'inurbamento, strettamente correlati e complementari tra loro, dipendono da fattori economico-sociali che, al momento degli studi preliminari all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, sembravano indirizzati verso un ritrovato equilibrio.

### **1.1.3 LA PREVISIONE ATTRAVERSO UN "MODELLO"**

Le previsioni demografiche, sociali ed economiche sono di solito fatte sulla base di una tendenza consolidata a cui applicare un modello standard. Il modello alternativo, usato nel lavoro d'analisi per la redazione della VG al PRG, ha il pregio di fornire una "interpretazione critica" della realtà in atto che ha permesso di identificare un orizzonte temporale limite per le più rilevanti trasformazioni territoriali. L'analisi demografica, e quella della compagine sociale, è stata sviluppata per il periodo compreso tra il 1950 e il 1997 per esaminare quel fenomeno di "rivoluzione industriale ed inurbamento", che consentisse di coglierne tutte le dinamiche per giungere a ipotesi più realistiche per il futuro. I dati esaminati ed elaborati per l'analisi demografica sono stati isolati individuando quegli indicatori che consistono nei tradizionali saldi (naturale, sociale, totale) in valore assoluto e percentuale e in un indicatore

appositamente sperimentato e costituito dal "ricambio" della popolazione anno per anno con le relative dinamiche in "tendenza". I fenomeni esaminati riguardano principalmente la demografia, il lavoro, la produzione edilizia. Il modello di previsione ha quindi assunto questa tendenza all'assestamento, almeno per i fenomeni di trasformazione dell'assetto sociale. Particolarmente significativi sono i dati sulle famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare e le piramidi di età.

In sintesi è stato ipotizzato che:

- l'aumento demografico tenda a zero;
- esista un "limite naturale prossimo", al processo di inurbamento;
- le risultanze che derivano da queste ipotesi, applicate ad una ipotetica cellula "Emilia Romagna", portano a prefigurare un limite naturale allo sviluppo urbano;
- le risultanze del punto precedente generano un equilibrio tendenziale con una programmazione che può prefigurare un orizzonte di "assetto stabile" per molte realtà territoriali.

Con queste premesse l'orizzonte temporale della Variante ai PRG è stato dimensionato in dieci anni, ma ha sviluppato caratteristiche tali da proiettarsi oltre (2021), fino a ipotizzare una situazione stabile purché:

- i centri minori della pianura e della bassa vallata abbiano buone possibilità di ripresa demografica;
- l'economia locale venga "aiutata" soprattutto nel settore degli insediamenti produttivi con l'insediamento di attività che occupino il minor territorio.

L'ultimo passaggio del modello adottato sintetizza un "diagramma sinottico" che comprende le grandezze che concorrono al calcolo del dimensionamento del PRG.

#### **1.1.4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO**

Il dimensionamento del PRG, prevede un incremento della popolazione dal 1997 al 2007 pari all'11/12 per cento (3.110/3.130 abitanti residenti). L'incremento delle famiglie si attesterà attorno al 16/17 per cento. Tale valore corrisponde al fabbisogno di nuove unità abitative inteso come "fabbisogno residenziale puro" di 82.000 metri cubi. Il fabbisogno del PRG è stimato in 107.000 metri cubi di cui 92.000 sono per la residenza. Le previsioni quantitative sono state suddivise sul territorio tra Capoluogo e Frazioni, essenzialmente tra Borgo Tossignano e la Frazione di Codrignano.

#### **1.1.5 SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE**

Il sistema naturale e ambientale è stato affrontato sia dal punto di vista "geologico", che ha portato alle carte del rischio, sia dal punto di vista del "paesaggio" in senso lato, come somma, cioè, di tutti gli elementi che, a partire dal substrato geologico, attraverso le

caratteristiche del sistema naturale, le vicende del popolamento e delle trasformazioni antropiche, hanno generato la situazione attuale.

La lettura del territorio ha preso le mosse dalla individuazione delle unità di paesaggio, sulla scorta di quanto indicato dal Piano Paesistico e successivamente approfondito dai Piani per le Attività Estrattive, individuando i tratti caratteristici delle varie zone del territorio; tale conoscenza è sfociata in una zonizzazione particolareggiata del territorio agricolo su tre livelli differenti, che hanno portato a carte urbanistiche e geologiche.

#### **1.1.5.1 UNITÀ DI PAESAGGIO, ASPETTI INSEDIATIVI, EMERGENZE PAESISTICHE, DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

Il PRG ha distinto le unità di paesaggio nelle seguenti sottounità:

- Terrazzo marino tardopleistocenico o delle Sabbie Gialle;
- Paesaggio a Calanco delle argille pleistoceniche, Calanchi e livelli ghiaioso-conglomeratici di cresta;
- Terrazzi Orografici;
- Marnoso Arenacea Romagnola;
- Paesaggio ad erosione superficiale delle Argille scagliose.

#### **1.1.5.2 DISCIPLINA NORMATIVA DEL TERRITORIO**

La Variante Generale ha utilizzato una suddivisione in zone più aderenti a una lettura in chiave strutturale del paesaggio articolata su tre livelli di pianificazione:

- zone omogenee strettamente pertinenti alla morfologia e alla utilizzazione del territorio; con individuazione di "zone elementari" e "zone a prevalenza" che hanno una valenza sia produttiva che ambientale;
- tutele ambientali sovraordinate che derivano dall'analisi del territorio o che riprendano i contenuti del PTPR;
- zonizzazione di tutela del rischio geo-sismico.

Il territorio agricolo viene considerato tutto produttivo e quindi generatore di reddito, con diverse potenzialità distinte con produttività inferiore e conseguente edificabilità ridotta; coincidenti con le "Zone a prevalenza di Calanco", le "Zone a prevalenza erosiva di superficie delle argille scagliose" e le "Zone a prevalenza di bosco".

La "zonizzazione a prevalenza" genera maggiore flessibilità.

#### **1.1.5.3 ZONIZZAZIONE DI PRIMO LIVELLO**

Completamente coperta e suddivisa in zone:

- agricola normale;
- elementari, di rispetto dei corsi d'acqua, boschi elementari consolidati;

- a prevalenza, di Calanco, di erosione superficiale di argille scagliose, di bosco.

#### **1.1.5.4 ZONIZZAZIONE DI SECONDO LIVELLO**

Introduce le "Zone complesse", in cui zone elementari o a prevalenza sono contenute in un perimetro specifico, per caratteristiche storiche, ambientali o naturalistiche. Tra queste annoveriamo anche il Parco della "Vena del Gesso Romagnola" e i "Boschi di Campiuno". Alla zonizzazione di base si sovrappongono i perimetri delle "Zone complesse di interesse specifico", sulle quali le trasformazioni agrarie e la nuova edificazione sono "guidate" e su cui possono essere individuati interventi speciali.

#### **1.1.5.5 ZONIZZAZIONE DI TERZO LIVELLO**

Detta la tutela dal rischio geologico e sismico introducendo i vincoli di inedificabilità assoluta e le cautele per l'edificazione.

### **1.1.6 SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **1.1.6.1 IL SISTEMA TERRITORIALE E LE SUE VULNERABILITÀ**

Anticipando la Legge Regionale 20, l'impostazione della VG ai PRG del comune di Borgo Tossignano, prende in esame in primo luogo il territorio, le sue caratteristiche e le sue vulnerabilità e solo in un secondo passaggio individua sul terreno le zone "libere da rischi" all'interno delle quali le nuove previsioni urbanistiche possono essere collocate; i passaggi ulteriori e gli affinamenti di questa operazione sono propriamente il progetto urbanistico.

#### **1.1.6.2 TERRITORIO ED ELEMENTI INVARIANTI**

L'importanza assunta nella pianificazione dalla preventiva considerazione e valutazione degli elementi qualitativi e di "rischio", che sono presenti nel territorio, esige di considerare relazioni e presenze territoriali di più ampio respiro come, per esempio, la Valle del Santerno; questa è connotata sia dall'asta dell'omonimo fiume sia, trasversalmente, dalle emergenze della Vena del Gesso Romagnola.

Del Santerno vengono sottolineati i punti a rischio di esondabilità a seguito di piena monosecolare e sono indicate le zone attorno alle quali sono state effettuate indagini idrogeologiche e di regimazione delle acque superficiali. Nella zona di Tossignano si trovano le due principali direttrici di antichi e più recenti movimenti franosi e di dissesto.

#### **1.1.6.3 L'INFRASTRUTTURAZIONE COMUNE E LA SP MONTANARA-SELICE**

Anche l'infrastrutturazione non poteva non considerare la collocazione sul territorio dei due Comuni limitrofi e il supporto del Piano Territoriale Paesistico Regionale. La Strada Statale n. 610 "Montanara-Selice" (oggi SP) è problematica nell'area produttiva di Casalfiumanese e nel pesante attraversamento dell'asse stradale del centro abitato di Borgo Tossignano. La prima indicazione offerta dal Piano in relazione al centro abitato di Borgo Tossignano, consiste nella

previsione (già esistente nel previgente PRG) di un percorso pedecollinare di aggiramento che, tramite un nuovo ponte sul Santerno, torna a innestarsi nella viabilità provinciale, determinando una soluzione anche alla zona produttiva del Comune. La strada è abbinata a percorsi ciclabili per favorire la massima fruibilità tra le varie parti del territorio e gli ambiti naturalistici circostanti (fiume, Vena del Gesso Romagnola) e per collegarsi al Canale dei Mulini nel Comune di Imola.

Per sopperire alle criticità di Borgo Tossignano (collocazione fisica) il Piano ha individuato soluzioni di qualità che contemperano insieme le esigenze di tipo sociale ed economico, ma anche quelle ecologiche e territoriali.

#### **1.1.6.4 I CENTRI ORDINATORI**

Il territorio del Comune è piuttosto compatto e ha, come riferimento, i due centri, Tossignano e Borgo, strettamente connessi. Sede storica del governo comunale era Tossignano, nucleo storico insediato sulla cresta della Vena del Gesso Romagnola, con una frequentazione antichissima, d'epoca Romana.

Pesantemente bombardato durante la seconda guerra mondiale, Tossignano ha successivamente perso, con il ruolo di sede comunale, anche parte degli abitanti a vantaggio del nucleo di Borgo situato a valle. Come per molti altri centri, lo sviluppo di quella che un tempo era stata una semplice frazione a valle, ha determinato lo spostamento della sede comunale presso il centro di Borgo Tossignano, collocato sulle rive del fiume Santerno ma, soprattutto, lungo l'importante Strada Montanara. È in quest'area che si collocano le previsioni d'insediamento urbanistico, sia produttivo che residenziale. Così, mentre Tossignano è oggetto principalmente di previsioni finalizzate al recupero, al restauro e alla valorizzazione anche in termini "turistici", le previsioni "quantitative" di sviluppo s'incentrano su Borgo Tossignano.

#### **1.1.6.5 INTORNO E CARATTERISTICHE DEL CAPOLUOGO**

Collocato sui terrazzi del Fiume Santerno, il capoluogo presenta una compagine ormai stretta tra l'alveo del fiume e le vicine pendici a ridosso dei Gessi.

La proposta di riorganizzazione della viabilità contenuta nel PRG consente la formulazione di un nuovo assetto complessivo destinando a futura edificazione essenzialmente due aree a nord e a sud del nucleo esistente, permettendo inoltre una maggiore integrazione all'interno della compagine edificata stessa non più divisa e gravata dall'ingombrante presenza dell'unico asse di attraversamento; questa impostazione ha consentito l'eliminazione di una zona di espansione collocata a monte della circonvallazione prevista anche dal PRG previgente. Questa soluzione favorisce sulle due sponde la possibilità di qualificare l'intero alveo fluviale con un "Parco lungofiume" come polmone di verde urbano a cui ricollegare, in prossimità di due nuove aree di sviluppo residenziale, più ampi e qualificati spazi per servizi all'intera comunità, ma anche per riconsiderare tutta l'asta fluviale nel tratto in cui essa attraversa il

centro abitato per dotarlo di un'area di verde pubblico attrezzato e di un canale ecologico di verde ambientale lungo circa 4 chilometri, fino ai Bacini di Rineggio.

La proposta di nuovo assetto infrastrutturale, l'individuazione delle possibili aree di espansione per le residenze e la loro qualificazione attraverso il "canale verde" lungofiume e le nuove aree per servizi da questo connesse, conferiscono al Capoluogo un più coerente disegno urbanistico, che sottolinea l'integrazione interna della compagine urbana e consente una pur limitata crescita in ambiti di naturale ed organico sviluppo.

#### **1.1.6.6 IL NUCLEO DI TOSSIGNANO**

Il nucleo storico di Tossignano mantiene nel Piano le sue caratteristiche di insediamento con alte peculiarità ambientali e paesaggistiche e viene individuato quale polarità di servizio e promozione del Parco della Vena dei Gessi.

#### **1.1.6.7 LA FRAZIONE DI CODRIGNANO**

La frazione di Codrignano, per la sua collocazione a ridosso di Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Imola, presenta una tendenza insediativa vivace che consente di riorganizzarne l'assetto e l'insieme delle qualità (verde e servizi) con un centro organizzatore (piazzetta centrale), il potenziamento delle attrezzature sportive e del verde oltre all'individuazione di alcuni piccoli comparti di nuova edificazione (quota del dimensionamento stabilito per l'intero ambito comunale). Meritevole d'attenzione è il piccolo nucleo storico dell'antica Codrignano, oggetto di un particolare programma pubblico di valorizzazione e parziale conservazione. Questo è, infatti, un piccolo nucleo di origine antica, che riveste interesse dal punto di vista storico e ambientale. La sua forza è quella di essere stato abitato con continuità, configurandosi pertanto come un insediamento molto interessante dal punto di vista urbanistico e sociale.

### **1.1.7 SISTEMA PRODUTTIVO**

#### **1.1.7.1 LA MANCATA CONURBAZIONE**

L'organizzazione del sistema produttivo complessivo nel territorio del Circondario Imolese è storicamente dominata dalla forte presenza di insediamenti nei comuni collocati lungo la fascia infrastrutturata della Via Emilia (ferrovia, autostrada, ecc.) con, in ordine decrescente, la zona industriale di Imola, di Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo e la zona di Toscanella di Dozza. Tutto questo non ha dato luogo a una conurbazione continua, grazie soprattutto alle scelte urbanistiche effettuate negli ultimi anni '60 in primo luogo dal PRG di Imola, oltre alla presenza delle barriere naturali del Sillaro (per Castel San Pietro verso Imola) e del Santerno (per quest'ultima verso Faenza), evitando il costituirsi di una sorta di città lineare economicamente forte (seppur congestionata) a svantaggio delle realtà più decentrate della bassa pianura da un lato e della collina dall'altro. Lo schema urbanistico-funzionale che col tempo si è delineato è una griglia costituita dall'asse della Via Emilia con funzioni miste a

prevalenza commerciale e terziaria e assi perpendicolari lungo i quali si sviluppano, verso la pianura, gli ambiti produttivi; questi sono identificabili con la direttrice Montanara-Selice per quanto riguarda Imola, la provinciale San Carlo, che raccoglie, oltre a quelli di Castel San Pietro, anche gli insediamenti di Castel Guelfo e Medicina, infine, in termini più modesti, la provinciale Lugheze, con la zona artigianale di Mordano.

Per questi motivi non è stata costruita un'area produttiva in concorrenza con gli altri "poli" bensì per garantire la presenza di una propria zona produttiva qualificata, quantomeno per l'artigianato e l'artigianato di servizio. Denominato "Polo industriale di Vallata", si trova a cavallo dei due Comuni (Casalfiumanese e Borgo Tossignano) e si è sviluppato attorno a due stabilimenti ceramici che hanno fatto decollare, con il loro indotto e l'effetto di traino, l'economia secondaria in vallata. Il risultato è stato un'urbanistica d'insieme disarticolata e carente di connessioni interne. Lo sforzo delle due Varianti Generali del 1999 è stato quello di razionalizzare i collegamenti, il sistema dell'accessibilità e la rete viaria.

### **1.1.7.2 IL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA**

Del Piano dei Servizi fanno parte anche le piste ciclo-pedonali in sede propria, le aree per attrezzature tecnico-manutentive (magazzini comunali, depuratori), cimiteriali e quelle per le emergenze e gli usi temporanei oltre alle "aree di cessione" previste sostanzialmente all'interno dei nuovi comparti di espansione introdotti con la VG al PRG, sia di tipo residenziale che produttivo, a integrazione dei relativi standard comunque previsti in ognuno di essi.

Le aree di cessione entrano pertanto nel patrimonio pubblico come dotazione di spazi a disposizione per la realizzazione degli ulteriori standard pubblici di cui si individua la necessità. In base alla popolazione stimata nelle previsioni di Piano, la VG al PRG prevede per il Comune di Borgo Tossignano uno standard urbanistico complessivo di oltre 400.000 metri quadrati pari ad un indice che supera i 120 metri quadrati per ciascun abitante (una parte consistente è rappresentata dal Parco lungofiume fino ai bacini di Rineggio inclusi).

Il riepilogo degli standard urbanistici - zone G - per il Comune è il seguente:

	V.G.P.R.G. 1999 mq./ab.	Stato di fatto 1998 mq./ab.	V.G.P.R.G. 1999 mq./ab.	L.R.47/78 mq./ab
ISTRUZIONE	<b>5,49</b>	<b>2,23</b>	<b>3,39</b>	<b>6,0</b>
ATTR. CIVICHE	<b>10,35</b>	<b>8,02</b>	<b>8,49</b>	<b>4,0</b>
ATTR. RELIGIOSE	<b>2,60</b>	<b>2,81</b>	<b>2,83</b>	<b>(1,2)</b>
VERDE E SPORT	<b>28,76</b>	<b>59,57</b>	<b>72,62</b>	<b>12,00</b>
PARCHEGGI	<b>4,36</b>	<b>3,26</b>	<b>6,54</b>	<b>3,00</b>
TOTALE	<b>48,96</b>	<b>73,08</b>	<b>91,04</b>	<b>25,00</b>



## **1.1.8 SISTEMA RURALE**

### **1.1.8.1 L'EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE**

I criteri che stanno alla base della tutela del patrimonio edilizio rurale partono dal censire un numero molto maggiore d'edifici rispetto a quanto non fosse stato fatto in passato, ma in modo più "blando", e di accompagnare alla tutela, indubbiamente gravosa, un "bonus" costituito dalla possibilità di modificare la destinazione d'uso della parte a servizi del fabbricato oggetto di tutela e di vincolo. L'attribuzione del vincolo ha tenuto conto, oltre che dei tradizionali valori storici e architettonici, anche del valore testimoniale "minore", cioè quello di carattere tipologico, vincolando una gran numero di edifici "seriali", ma ponendosi l'obiettivo di restaurare in questo caso più il paesaggio che i singoli edifici. Quest'ultimo criterio ha guidato la schedatura, creando in tal modo un corpo di informazioni piuttosto consistente. Oltre ai tradizionali valori Architettonico e Monumentale, sono stati oggetto di rilevazione anche edifici di puro "valore tipologico", ma privi di un valore intrinseco delle murature o di elementi decorativi. Per questi è sufficiente conservarne la "forma", l'impianto, le dimensioni geometriche e le proporzioni.

L'utilizzo di un database informatizzato nella redazione della schedatura (sono stati censiti e riportati in scheda solo 70 "edifici di valore"), ha permesso una serie di approfondimenti sull'intero corpo della edilizia minore mediante l'utilizzo di interrogazioni incrociate quali la:

- localizzazione preferenziale sul territorio di singole caratteristiche;
- analisi tipologica;
- valutazione numerica delle possibilità teoriche di recupero di edifici di valore.

Campo d'indagine è stato anche quello dell'invarianza storica; è stata ricercata su antichi catasti e mappe disponibili, talvolta anteriori al catasto Gregoriano.

### **1.1.8.2 L'INSEDIAMENTO RURALE NEL COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO**

Il territorio del Comune di Borgo Tossignano è piuttosto compatto e, dal punto di vista dell'edilizia rurale, possiamo distinguere due zone abbastanza diverse, fra di loro, quella a monte della Vena del Gesso, fino al confine Sud, costituita dalla valle del Rio Sgarba e dalla "Regione" di Campiuno (un unico bacino che sbocca a valle attraverso la gola dello Sgarba, per mezzo di un suggestivo passaggio nella Vena del Gesso) e il restante territorio comunale. Quest'ultimo è costituito da numerosi ambiti "spezzettati" e diversi, tra cui molti di notevole pregio, ma privi di una unitarietà culturale e ambientale che si avverte invece all'interno della prima zona. L'edilizia minore, nella valle dello Sgarba è "tossignanese", costituita da edifici sempre rurali, raramente ricchi o imponenti, sempre accuratamente collocati nel paesaggio, su punti di spicco, costruiti in sasso, senza particolari elementi architettonici di pregio, ma con "sapienza muraria" di capomastro. Altrove, tipologie estranee e tecniche costruttive lievemente diverse, rendono il panorama dell'edilizia minore sicuramente scarsa.

I punti chiave dell'edilizia sparsa si possono così riassumere:

- pochi gli elementi di spicco (Campiuno), oltre al bimillenario insediamento di Tossignano;
- un diffuso valore tipologico-architettonico, quasi esclusivamente rurale;
- un certo grado di ripresa dell'utilizzo abitativo nell'edilizia sparsa;
- un alto e spesso altissimo valore ambientale dei siti;
- un legame abbastanza solido con il mondo produttivo agrario.

La tutela prevista è più indirizzata alla salvaguardia degli insiemi ambientali che agli edifici in sé, di cui spiccano forse più le caratteristiche costruttive (sasso, coperture in lastre, ecc).

### **1.1.8.3 LA VIABILITÀ STORICA**

Nei Comuni montani la viabilità principale e la viabilità minore sono più obsolete e, in alcuni casi si arriva alla sparizione fisica di antichi importanti tratti di strade. Buona parte del territorio di Borgo Tossignano è raccolto a formare una specie di "enclave" nella zona tra i Gessi e Campiuno; territorio chiuso, con un unico sbocco nella vallata attraverso Tramosasso. A Borgo Tossignano stanno scomparendo le strade che portavano a località un tempo abitate, come la Rocchetta, Banzole, sui Gessi e ora comprese nell'area destinata a Parco. I tratti più significativi della viabilità storica, più prossimi a scomparire, ma sui quali può essere individuata una nuova funzione rivitalizzatrice come sentieri o vie "testimoniali"; si trovano nelle seguenti zone così distinte:

- Ovest del Santerno; estrema propaggine del sistema di collegamenti delle comunità di crinale che troviamo riunite nella Podestaria;
- Nord di Borgo, che fa capo a Codrignano, area calanchiva con pochi collegamenti interni, con una rete viaria minore che si interrompe verso Imola prima dell'attuale piovigo-piovighetto;
- Tossignano e Vena, con una rete di carrarecce che intersecavano la Vena stessa congiungendo a Tossignano ed al fondovalle località come la Rocchetta;
- Campiuno, "regione" fittamente abitata e servita da una rete di carraie che dai crinali presso Valgonara e Lati portavano a Tossignano e al fondovalle attraverso la gola dello Sgarba nella interruzione della Vena sotto alla rocca di Tossignano;

Inoltre il collegamento storicamente esistente attraverso la gola dello Sgarba, da tempo in disuso perchè ricompreso nella storica area estrattiva della cava di gesso un tempo attiva a Tossignano.

### **1.1.8.4 L'INTERVENTO EDIFICATORIO SUL TERRITORIO AGRICOLO**

L'intervento edificatorio sul territorio agricolo, partendo dal concetto che la zona agricola è essenzialmente una zona produttiva, è organizzato secondo i principi:

- nuova edificazione abitativa solo ai fini agrari e regolamentata dall'indice locale di zona;

- eliminazione degli ampliamenti a percentuale "una tantum";
- interventi "eccezionali" con piano di sviluppo aziendale;
- intervento sul patrimonio edilizio esistente: libero e non più asservito o funzionale all'attività agricola; rispettoso della tipologia e delle destinazioni d'uso originarie;
- intervento sul patrimonio di valore storico-architettonico o testimoniale: libero, senza distinzione di destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, con possibilità di recupero completo a uso abitativo o per funzioni ammesse e compatibili con gli edifici vincolati.

## **1.2 LE VARIANTI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999**

Le Varianti urbanistiche parziali successive alla VG del 1999, non hanno toccato il dimensionamento del Piano ad eccezione della introduzione di un'area per la realizzazione di un "condominio solidale" che, essendo una dimora collettiva convenzionata, non aumentava il dimensionamento del PRG. Ragionamento analogo per quanto riguarda le aree produttive che non vengono modificate.

Con le Varianti il Piano ha invece recepito e riportato in cartografia e in normativa le indicazioni, le prescrizioni e i vincoli del PSAI, (Piano Stralcio della Autorità di Bacino approvato dopo il PRG), con particolare riferimento ai pericoli derivanti da frane e colate di fango e zone potenzialmente esondabili nelle aree limitrofe al Capoluogo.

### **VARIANTE 1 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Restituzione cartografica parziale (cartografia in scala 1:2.000 dei centri abitati) delle previsioni e delle prescrizioni del PSAI.

### **VARIANTE 2 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Individuazione delle aree per la realizzazione di un Condominio Solidale e contemporanea acquisizione al patrimonio pubblico di aree già inserite in Piano quali verde pubblico a margine del Fiume Santerno per l'ulteriore potenziamento del Parco lungofiume.

## **1.3 LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE**

### **1.3.1 IL PRG DI PRIMO IMPIANTO**

Il PRG di Primo impianto e' stato redatto negli anni 1974-1975 dall'Ufficio di Piano del Comprensorio Imolese in pratica trasponendo in Piano Regolatore il Programma di Fabbricazione del 1968.

La cartografia del Piano era stata redatta su una base catastale ridotta; successivamente furono introdotte le aree P.E.E.P.

### 1.3.2 IL PIANO DEL CENTRO STORICO DI TOSSIGNANO

È del 1980 il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Tossignano, rimasto in pratica invariato fino ad oggi.

### 1.3.3 LA PRIMA VARIANTE GENERALE.

Nei primi anni '80 fu redatta la Prima Variante Generale al PRG, che si occupa prevalentemente della direttrice di sviluppo della zona produttiva.

### 1.3.4 LA VARIANTE GENERALE DEL 1982.

Proseguendo il disegno già fortemente delineato prima dal Piano di Ricostruzione e successivamente dal Programma di Fabbricazione, il nuovo PRG individua le aree di espansione senza una direttrice ben precisa o innovativa; in sede di contro-deduzione alle osservazioni viene invece inserita una vasta area in posizione critica (al di là cioè della ipotizzata circonvallazione e a ridosso della collina) che verrà ridimensionata e ricondotta all'interno della strada con la successiva Variante Generale del 99. La zona a valle della Montanara, deputata al produttivo, viene investita dalle previsioni di insediamento individuando, ove possibile, una viabilità di distribuzione che si avvale di una contro-strada parallela alla Montanara.

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delib. C.C. n. 11 del 31.05.1968	02.04.1973	Aldo Morara	Arch. Alessandro Tutino
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delib. C.C. n. 11 del 31.05.1968	02.04.1973	Aldo Morara	Arch. Alessandro Tutino
<b>P.R.G</b>	Delib. C.C. n. 37 del 29.04.1975	Delib. Giunta Reg. n. 707 del 14.03.1978	Remo Ferdori	Arch. Diego Bianchi Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Tossignano</b>	Delib. C.C. n. 40 del 12.05.1980	Delib. Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 11 del 06.04.1981	Remo Ferdori	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani
<b>1° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 120 del 09.07.1982	Delib. Giunta Reg. n. 8148 del 31.12.1984	Franco Lorenzi	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani Arch. Diego Bianchi

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>2° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 27 del 27.04.1999	Delib. Giunta Prov.le n. 370 del 05.11.2001	Costanzo Versari	Arch. Massimo Gianstefani Arch. Diego Bianchi Arch. Sandra Manara Arch. Piero Mongioj
<b>Variante Specifica n. 1</b>	Delib. C.C. n. 64 del 22.12.2003	Delib. C.C. n. 17 del 26.04.2004	Costanzo Versari	Arch. Massimo Gianstefani Arch. Diego Bianchi Arch. Sandra Manara Arch. Piero Mongioj
<b>Variante Specifica n. 2</b>	Delib. C.C. n. 18 del 26.04.2004	Delib. C.C. n. 54 del 21.11.2004	Dazzani Stefania	Arch. Massimo Gianstefani Arch. Diego Bianchi Arch. Sandra Manara Arch. Piero Mongioj
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delib. C.C. n. 170 del 14.11.1986		Lorenzi Franco	Arch. A. Cappelli Arch. M.S. Petruzzì

## **2. COMUNE DI CASALFIUMANESE**

### **2.1 IL PRG VIGENTE**

#### **2.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La Variante Generale al PRG del Comune di Casalfiumanese adottata nell'aprile del 1999 e definitivamente approvata nel maggio del 2001, è stata elaborata avendo come sostanziale riferimento la L.R. n. 47/78 e gli strumenti di pianificazione sovraordinati allora vigenti: il Piano Territoriale Paesistico Regionale e il Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese. Il nuovo Piano si è limitato a recepire, con lievi ed ininfluenti modifiche cartografico - normative, il previgente Piano per il Centro Storico e la rispettiva Disciplina Particolareggiata relativa alle Zone omogenee "A" che per Casalfiumanese sono: il Centro Storico di Casalfiumanese e Sassoleone (Zone A1) ed alcune Zone A2. Il Piano, anticipando i nuovi indirizzi legislativi successivamente contenuti nella L.R. n. 20/2000 si articola in una parte di tipo "strutturale" (il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio), e in una parte che, con l'integrazione del Programma Pluriennale di Attuazione, è più "operativa" ed è identificabile nelle NTA con il Piano dei Servizi e della Qualità urbana e il Regime Edificatorio del Territorio. Col "Piano Strutturale" si sono identificati e disciplinati gli ambiti fisici naturali, storico-culturali - paesaggistici e geo-morfologici sui quali si sono stratificate le tutele, le salvaguardie, i vincoli e i "rischi" per lo più localizzabili nel territorio agricolo. Si suddivide in tre distinte parti:

- le zone e gli elementi strutturanti la forma del territorio, costituite dalla rete dei corsi d'acqua e delle aste fluviali, dalle aree in dissesto, dalle aree omogenee caratterizzate da "prevalenze" di tipo geologico, ecc.;
- le zone di interesse storico, naturalistico e ambientale, caratterizzate dai Parchi naturali, dalla viabilità storica, dai boschi, da aree definite dalla compresenza di peculiarità paesaggistiche ed antropiche interagenti e complesse;
- le zone a vincolo speciale, che individuano elementi puntuali attorno ai quali differenziate e idonee fasce di rispetto delimitano l'ammissibilità degli interventi (il sistema della viabilità extraurbana, le linee elettriche, i metanodotti, i cimiteri, impianti ed antenne per il sistema delle comunicazioni, i depuratori;

Il "Piano dei Servizi" identifica le caratteristiche qualitative e quantitative sulle quali devono conformarsi e qualificarsi i servizi pubblici, gli standard di verde e di parcheggio, le attrezzature al servizio della collettività, le piste ciclo-pedonali, la viabilità urbana, gli impianti per le attività tecnico-manutentive, ecc., da integrarsi con le relative previsioni di incremento di ulteriori dotazioni dovute a seguito dei nuovi interventi di trasformazione urbana. Quest'ultimo affronta inoltre la suddivisione del territorio in Zone Omogenee con i relativi indici edificatori e parametri urbanistici che stabiliscono i limiti e le condizioni per l'attuazione

dell'edificazione sia all'interno degli ambiti edificati (residenziali e produttivi) ormai "saturi", sia nelle aree di nuovo impianto .

Particolare attenzione è stata posta alle problematiche sempre emergenti del territorio agricolo nella sua duplice funzione di zona altamente produttiva con settori di specializzazione colturale di qualità e di contenitore primario delle articolazioni del Piano Strutturale. All'interno di queste aree sono consentite nuove abitazioni e allevamenti zootecnici, impianti tecnologici a servizio delle aziende agricole oltre ai "servizi e infrastrutture per il tempo libero".

Il censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola ha consentito di salvaguardare il patrimonio edilizio, che presenta caratteristiche di bene culturale e testimoniale, mediante incentivi per un loro recupero anche attraverso cambi di destinazione d'uso.

### **2.1.2 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONE DEL PIANO**

Il tema del dimensionamento della Variante Generale al PRG è stato affrontato facendo il tentativo di collocare quel preciso momento storico all'interno di un processo evolutivo complessivo che vede, in un intervallo, che parte dall'immediato dopoguerra, realizzarsi profonde modificazioni nella distribuzione della popolazione su tutto il territorio nazionale e, ovviamente, regionale, provinciale e locale. La motivazione del movimento della popolazione deriva dalla trasformazione radicale del sistema produttivo. Grandi masse si spostano dall'agricoltura all'industria con un travaso anche nel settore terziario. Fenomeni come l'esodo dalle campagne e dai centri minori collinari e montani e l'inurbamento, strettamente correlati e complementari tra loro, dipendono da fattori economico-sociali che, al momento degli studi preliminari all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, sembravano indirizzati verso un ritrovato equilibrio.

### **2.1.3 LA PREVISIONE ATTRAVERSO UN "MODELLO"**

Le previsioni demografiche, sociali ed economiche sono di solito fatte sulla base di una tendenza consolidata a cui applicare un modello standard.

Il modello alternativo usato nel lavoro per la redazione della VG al PRG ha il pregio di fornire una "interpretazione critica" della realtà in atto che ha permesso di identificare un orizzonte temporale limite per le più rilevanti trasformazioni territoriali. L'analisi demografica è stata sviluppata per il periodo compreso tra il 1950 ed il 1993 per esaminare quel fenomeno di "rivoluzione industriale ed inurbamento", per consentire di coglierne tutte le dinamiche per giungere a ipotesi più realistiche per il futuro.

I dati esaminati ed elaborati per l'analisi demografica sono stati isolati individuando quegli indicatori, che consistono nei tradizionali saldi (naturale, sociale, totale) in valore assoluto e percentuale e in un indicatore appositamente sperimentato e costituito dal "ricambio" della popolazione anno per anno con le relative dinamiche di "tendenza".

I fenomeni esaminati riguardano principalmente la demografia, il lavoro, la produzione edilizia. Il modello di previsione ha quindi assunto questa tendenza all'assestamento, almeno per i fenomeni di trasformazione dell'assetto sociale. Particolarmente significativi sono i dati sulle famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare e le piramidi di età.

In sintesi è stato ipotizzato che:

- l'aumento demografico tenda a zero;
- esista un "limite naturale prossimo", al processo di inurbamento.

Le risultanze che derivano da queste ipotesi, applicate ad una ipotetica cellula "Emilia Romagna", portano a prefigurare un limite naturale allo sviluppo urbano.

Le risultanze del punto precedente generano un riequilibrio tendenziale con una programmazione che può prefigurare un orizzonte di "assetto stabile" per molte realtà territoriali. Con queste premesse l'orizzonte temporale della Variante ai PRG è stato dimensionato in dieci anni, ma ha sviluppato caratteristiche tali da proiettarsi oltre (2021), fino a ipotizzare una situazione stabile purché:

- i centri minori della pianura e della bassa vallata abbiano buone possibilità di ripresa demografica;
- l'economia locale venga "aiutata" soprattutto nel settore degli insediamenti produttivi con l'insediamento di attività che occupino il minor territorio;
- l'ultimo passaggio del modello adottato sintetizza un "diagramma sinottico" che comprende le grandezze che concorrono al calcolo del dimensionamento del PRG.

#### **2.1.4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL COMUNE DI CASALFIUMANESE**

La previsione di incremento della popolazione fornita dalla proiezione, pari all'11 - 12 per cento tra il 1997 ed il 2007, che si attesterà così attorno a 3.100 - 3.120 abitanti, comporta un parallelo aumento del numero delle famiglie del 17 - 18 per cento, stante la continuità del fenomeno di nuclearizzazione delle stesse (da 2,58 a 2,43 abitanti per famiglia nello stesso periodo). In termini assoluti tale andamento fornisce una complessiva indicazione di un fabbisogno di circa 200 nuovi alloggi, corrispondenti alle nuove famiglie da insediare. Ne consegue un fabbisogno abitativo puro di circa 87.000 metri cubi per l'intero ambito comunale nel decennio di validità del Piano. Rispetto ai dati del fabbisogno puro, il volume edilizio che si ritiene corrispondente al fabbisogno effettivo del decennio deve essere incrementato, per i motivi precedentemente descritti per il comune di Borgo Tossignano, attestandosi sui 98.000 metri cubi residenziali e sui 115.000 metri cubi totali, cioè comprensivi anche delle funzioni miste compatibili, dato da suddividere tra Capoluogo e Frazioni.

La quantificazione complessiva così conseguita e' quindi in grado di rispondere, oltre al puro fabbisogno abitativo, anche ad auspicabili ulteriori funzioni compatibili certamente utili per ottenere un alto livello di qualità della vita.

## **2.1.5 SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE.**

Il sistema ambientale e' stato affrontato sia dal punto di vista "geologico", che ha portato alle carte del rischio e delle limitazioni al costruire, sia dal punto di vista del "paesaggio" in senso lato, come somma, cioè, di tutti gli elementi che, a partire dal substrato geologico, attraverso le caratteristiche del sistema naturale, le vicende del popolamento e delle trasformazioni antropiche, hanno portato alla situazione attuale.

La lettura del territorio ha preso le mosse dalla individuazione delle unità di paesaggio, sulla scorta di quanto indicato dal Piano Paesistico e successivamente approfondito dai Piani per le Attività Estrattive, individuando i tratti caratteristici delle varie zone del territorio; tale conoscenza e' poi sfociata in una zonizzazione particolareggiata del territorio agricolo su tre livelli differenti che hanno portato a carte "urbanistiche" e "geologiche".

### **2.1.5.1 UNITÀ DI PAESAGGIO, ASPETTI INSEDIATIVI, EMERGENZE PAESISTICHE, DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

Il PRG ha distinto le unità di paesaggio nelle seguenti sottounità:

- Terrazzo marino tardopleistocenico o delle Sabbie Gialle;
- Paesaggio a Calanco delle argille pleistoceniche, Calanchi e livelli ghiaioso-conglomeratici di cresta;
- Terrazzi Orografici;
- Meandri incassati;
- Marnoso Arenacea Romagnola;
- Paesaggio ad erosione superficiale delle Argille scagliose.

### **2.1.5.2 DISCIPLINA NORMATIVA DEL TERRITORIO**

La Variante Generale ha utilizzato una suddivisione in zone che e' più aderente ad una lettura in chiave strutturale del paesaggio e che si articola su tre livelli di pianificazione:

- zone omogenee strettamente pertinenti alla morfologia e alla utilizzazione del territorio; con individuazione di "zone elementari" e "zone a prevalenza" che hanno una valenza sia produttiva che ambientale;
- tutele ambientali sovraordinate che derivano dall'analisi del territorio o che riprendano i contenuti del PTPR;
- zonizzazione di tutela del rischio geosismico.

Il territorio agricolo viene considerato tutto produttivo e quindi generatore di reddito, con diverse potenzialità distinte con produttività inferiore e conseguente edificabilità ridotta; coincidenti con le "Zone a prevalenza di Calanco", le "Zone a prevalenza erosiva di superficie delle argille scagliose" e le "Zone a prevalenza di bosco".

La "zonizzazione a prevalenza" genera maggiore flessibilità.



### **2.1.5.3 ZONIZZAZIONE DI PRIMO LIVELLO**

Completamente e suddivisa in zone:

- zona agricola normale;
- elementari, di rispetto dei corsi d'acqua, boschi elementari consolidati;
- a prevalenza, di Calanco, di erosione superficiale delle argille scagliose, di bosco.

### **2.1.5.4 ZONIZZAZIONE DI SECONDO LIVELLO**

Introduce le "Zone complesse", in cui zone elementari o a prevalenza sono contenute in un perimetro specifico per caratteristiche storiche, ambientali o naturalistiche. Tra queste annoveriamo il Parco della "Vena del Gesso". Alla zonizzazione di base si sovrappongono in pratica i perimetri delle "Zone complesse di interesse specifico", sulle quali le trasformazioni agrarie e la nuova edificazione sono "guidate" e su cui possono essere individuati interventi speciali.

### **2.1.5.5 ZONIZZAZIONE DI TERZO LIVELLO**

Detta la tutela dai rischi geologico e sismico introducendo i vincoli di inedificabilità assoluta e le cautele per l'edificazione.

## **2.1.6 SISTEMA INSEDIATIVO**

### **2.1.6.1 IL SISTEMA TERRITORIALE E LE SUE VULNERABILITÀ**

Anticipando la L.R. 20, l'impostazione della VG ai PRG del comune di Casalfiumanese, prende in esame in primo luogo il territorio, le sue caratteristiche e le sue vulnerabilità e solo in un secondo passaggio individua sul terreno le zone "libere da rischi" all'interno delle quali le nuove previsioni urbanistiche possono essere collocate; i passaggi ulteriori e gli affinamenti di questa operazione sono propriamente il progetto urbanistico.

### **2.1.6.2 TERRITORIO ED ELEMENTI INVARIANTI**

L'importanza assunta nella pianificazione e nell'urbanistica dalla preventiva considerazione e valutazione degli elementi qualitativi e di "rischio", che sono presenti nel territorio, esige di considerare relazioni e presenze territoriali di più ampio respiro come per esempio la Valle del Santerno; questa è connotata sia dall'asta dell'omonimo fiume sia trasversalmente dalla emergenza della Vena del Gesso Romagnola. Del Santerno vengono sottolineati i punti a rischio di esondabilità possibile a seguito di piena monosecolare e, più puntualmente, si indicano le zone attorno alle quali sono state successivamente approfondite le indagini di tipo idrogeologico e di regimazione delle acque superficiali. Limitrofa alla zona industriale di Casalfiumanese e' indicata l'area per la quale e' opportuno, in sede di attuazione, un approfondimento della valutazione del "rischio sismico" derivante dalle caratteristiche intrinseche dei terreni mentre, nelle vicinanze di Casale Alto, vengono evidenziati ambiti di

elevato pregio paesaggistico e naturalistico per i quali sono stati previsti estesi criteri di tutela e di valorizzazione.

### **2.1.6.3 L'INFRASTRUTTURAZIONE COMUNE E LA SP MONTANARA SELICE**

Anche l'infrastrutturazione non poteva non considerare la collocazione del territorio dei Comuni limitrofi ed il supporto del Piano Territoriale Paesistico Regionale. La Strada Provinciale n. 610 "Selice - Montanara" (oggi SP) è problematica nell'area produttiva di Casalfiumanese e nel pesante attraversamento dell'asse stradale del centro abitato di Borgo Tossignano.

La prima indicazione offerta dal Piano in relazione al centro abitato di Borgo Tossignano, consiste nella previsione (già esistente nel previgente PRG) di un percorso pedecollinare di aggiramento che, tramite un nuovo ponte sul Santerno, torna a innestarsi nella viabilità provinciale, determinando una soluzione anche alla zona produttiva del Comune.

Nell'area industriale di Casalfiumanese si prevede una razionalizzazione ed un ridisegno della viabilità di accesso e di servizio alle aziende. Per entrambe le aree produttive, le zone per il verde pubblico ed i servizi vengono concentrate ed organizzate a sistema lungo i canali ed i percorsi d'acqua esistenti, al fine di garantirne la tutela e sottolinearne la valenza paesaggistica ed ambientale. In questi ambiti si accentuano e si favoriscono le condizioni di fruibilità attraverso la previsione di percorsi ciclopedonali che le relazionano tra loro e con gli ambiti naturalistici circostanti (fiume, vena dei Gessi) fino a ricollegarsi con un analogo percorso, in Comune di Imola, lungo il Canale dei Mulini.

### **2.1.6.4 IL CAPOLUOGO**

Il Capoluogo di Casalfiumanese si presenta con la zona produttiva artigianale e industriale collocata a fondovalle tra il Fiume Santerno e la Strada Statale n. 610 "Montanara-Selice", mentre il nucleo storico e le più recenti espansioni residenziali si situano su un terrazzo fluviale più a monte. Il Piano prevede, all'interno di questo contesto, una attenta riformulazione della viabilità e delle relazioni interne alla zona industriale con nuovi collegamenti di tipo stradale e con l'accorpamento del verde e dei servizi lungo il corso del Canale Lambertini al fine di valorizzarne le caratteristiche di presenza di alto valore ambientale e culturale; questo nuovo assetto offre ancora la possibilità di realizzare alcuni nuovi comparti produttivi fin quasi a completare il ridisegno della potenzialità di tutto l'ambito nel suo insieme.

Da un punto di vista residenziale la VG al PRG realizza un consolidamento del nucleo esistente usufruendo delle naturali possibilità ancora offerte dalla sua peculiare collocazione geografica (un bellissimo ed ampio terrazzo fluviale) tramite un accurato disegno di tipo urbanistico. La valorizzazione delle qualità ambientali viene perseguita tramite la dotazione ed il potenziamento, nel cuore del centro abitato, di un'ampia area da destinare a verde pubblico e sportivo connessa sia con i comparti preesistenti che con quelli di nuova espansione attraverso viali alberati attrezzati con parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.

I nuovi comparti permetteranno la realizzazione di ampie fasce a disposizione per il Piano dei Servizi; la prima, verso monte, si connoterà essenzialmente quale verde urbano mentre una seconda, baricentrica rispetto ai nuovi insediamenti, potrà essere utilizzata per il soddisfacimento degli altri standard urbanistici e ulteriori attrezzature pubbliche.

Nelle immediate adiacenze del Capoluogo si è individuata un'area in cui è eventualmente possibile offrire opportunità di insediamento per tipologie abitative a bassa densità.

#### **2.1.6.5 SASSOLEONE**

La Frazione di Sassoleone, situata nell'alta collina, di antico e peculiare impianto urbanistico nella sua suddivisione tra il "Castello" e il "Mercato", stante la distanza dalle principali direttrici di collegamento, subisce un costante invecchiamento e la diminuzione della popolazione residente a cui non fa ancora da sufficiente contrappeso un ruolo di "centro turistico - residenziale" anche in funzione di pur presenti flussi di ritorno di ex - residenti. Il Piano prevede pertanto, anche in relazione alla presenza di generalizzati elementi di criticità idrogeologica, il potenziamento dell'insieme delle attività di consolidamento e recupero sia riferite agli abitati storici che ai circostanti insediamenti nel forese, oltre all'individuazione di alcuni lotti edificabili per dare risposta sia ad esigenze di tipo artigianale che di tipo residenziale o turistico - residenziale.

#### **2.1.6.6 SAN MARTINO IN PEDRIOLO**

Per la frazione di San Martino in Pedriolo, posta in riva al Fiume Sillaro nei pressi del confine con il Comune di Castel San Pietro Terme, il Piano prevede il consolidamento delle aspettative dei residenti attraverso l'individuazione di limitate ma importanti aree di sviluppo abitativo, legate anche ad una riqualificazione di tipo ambientale e al potenziamento dei servizi e in questa ottica si prevede la rilocalizzazione della piccola area per attività artigianali e produttive preesistente in un ambito più decentrato, l'attuazione del quale è però subordinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria che consentirà un agevole collegamento col centro abitato.

### **2.1.7 SISTEMA PRODUTTIVO**

#### **2.1.7.1 LA MANCATA CONURBAZIONE**

L'organizzazione del sistema produttivo complessivo nel territorio del Circondario Imolese è storicamente dominata dalla forte presenza di insediamenti nei comuni collocati lungo la fascia infrastrutturata della Via Emilia (ferrovia, autostrada, ecc.) con, in ordine decrescente, la zona industriale di Imola, di Castel San Pietro Terme-Castel Guelfo e la zona di Toscanella di Dozza. Tutto questo non ha dato luogo ad una conurbazione continua, grazie soprattutto alle scelte urbanistiche effettuate negli ultimi anni '60 in primo luogo dal PRG di Imola, oltre alla presenza delle barriere naturali del Sillaro (per Castel San Pietro verso Imola) e del Santerno (per quest'ultima verso Faenza), evitando il costituirsi di una sorta di città lineare

economicamente forte (seppur congestionata) a svantaggio delle realtà più decentrate della bassa pianura da un lato e della collina dall'altro.

Lo schema urbanistico-funzionale che col tempo si è delineato è una griglia costituita dall'asse della Via Emilia con funzioni miste a prevalenza commerciale e terziaria e assi perpendicolari lungo i quali si sviluppano, verso la pianura, gli ambiti produttivi; questi sono identificabili con la direttrice Montanara Selice per quanto riguarda Imola, la provinciale San Carlo, che raccoglie, oltre a quelli di Castel San Pietro, anche gli insediamenti di Castel Guelfo e Medicina, infine, in termini più modesti, la provinciale Lughese, con la zona artigianale di Mordano. Per questi motivi non è stata costruita un'area produttiva in concorrenza con gli altri "poli" bensì per garantire la presenza di una propria zona produttiva qualificata, quantomeno per l'artigianato e l'artigianato di servizio. Denominato "Polo industriale di Vallata", si trova a cavallo dei due Comuni (Casalfiumanese e Borgo Tossignano) e si è sviluppato attorno a due stabilimenti ceramici che hanno fatto decollare, con il loro indotto e l'effetto di traino, l'economia secondaria in vallata. Il risultato è stato un'urbanistica d'insieme disarticolata e carente di connessioni interne. Lo sforzo delle due Varianti Generali (Borgo Tossignano e Casal Fiumanese) è stato quello di razionalizzare i collegamenti, il sistema dell'accessibilità e la rete viaria.

#### **2.1.7.2 IL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA**

Del Piano dei Servizi fanno parte le piste ciclo-pedonali in sede propria, le aree per attrezzature tecnico-manutentive (magazzini comunali, depuratori, ecc.), cimiteriali e quelle per le emergenze e gli usi temporanei oltre alle "aree di cessione" previste sostanzialmente all'interno dei nuovi comparti di espansione introdotti con la VG al PRG, sia di tipo residenziale che produttivo, ad integrazione dei relativi standard comunque previsti in ognuno di essi. Le aree di cessione entrano pertanto nel patrimonio pubblico come dotazione di spazi a disposizione per la realizzazione di quegli ulteriori standard pubblici di cui si individua la necessità. In base alla popolazione stimata nelle previsioni di Piano, la VG al PRG prevede per il Comune di Casalfiumanese uno standard urbanistico complessivo di circa 347.000 metri quadrati pari ad un indice che supera i 105 metri quadrati per ciascun abitante;

Il riepilogo degli standard urbanistici - zone G - per il Comune è il seguente:

	V.G. P.R.G. 1982 mq./ab.	Stato di fatto 1998 mq./ab.	V.G.1999 mq./ab.	L.R.47/78 mq./ab.
ISTRUZIONE	<b>10,17</b>	<b>6,14</b>	<b>6,62</b>	<b>6,0</b>
ATTR. CIVICHE	<b>6,49</b>	<b>5,04</b>	<b>6,08</b>	<b>4,0</b>
DI CUI ATTR. RELIGIOSE	<b>3,55</b>	<b>3,57</b>	<b>4,26</b>	<b>(1,2)</b>
VERDE E SPORT	<b>89,50</b>	<b>103,15</b>	<b>99,18</b>	<b>12,00</b>
PARCHEGGI	<b>5,50</b>	<b>5,64</b>	<b>7,13</b>	<b>3,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>111,66</b>	<b>119,97</b>	<b>119,01</b>	<b>25,00</b>

## **2.1.8 SISTEMA RURALE**

### **2.1.8.1 L'EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE**

I criteri che stanno alla base della tutela del patrimonio edilizio rurale partono dal censire un numero molto maggiore d'edifici rispetto a quanto non fosse stato fatto in passato, ma in modo più "blando", e di accompagnare alla tutela, indubbiamente gravosa, un "bonus" costituito dalla possibilità di modificare la destinazione d'uso della parte a servizi del fabbricato oggetto di tutela e di vincolo. L'attribuzione del vincolo ha tenuto conto, oltre che dei tradizionali valori storici e architettonici, anche del valore testimoniale "minore", cioè quello di carattere tipologico, vincolando una gran numero di edifici "seriali", ma ponendosi l'obiettivo di restaurare in questo caso più il paesaggio che i singoli edifici. Quest'ultimo criterio ha guidato la schedatura, creando in tal modo un corpo di informazioni piuttosto consistente.

Oltre ai tradizionali valori Architettonico e Monumentale, sono stati oggetto di rilevazione anche edifici di puro "valore tipologico", ma privi di un valore intrinseco delle murature o di elementi decorativi. Per questi è sufficiente conservarne la "forma", l'impianto, le dimensioni geometriche e le proporzioni. L'utilizzo di un database informatizzato nella redazione della schedatura (sono stati censiti e riportati in scheda solo 70 "edifici di valore"), ha permesso una serie di approfondimenti sull'intero corpo della edilizia minore mediante l'utilizzo di interrogazioni incrociate quali la:

- localizzazione preferenziale sul territorio di singole caratteristiche;
- analisi tipologica;
- valutazione numerica delle possibilità teoriche di recupero di edifici di valore.

Campo d'indagine è stato anche quello dell'invarianza storica; è stata ricercata su antichi catasti e mappe disponibili, talvolta anteriori al catasto Gregoriano.

### **2.1.8.2 INCASTELLAMENTO ED EDILIZIA MINORE NEL COMUNE DI CASALFIUMANESE**

La varietà delle tipologie o, meglio, dei tipi edilizi ricorrenti negli edifici rurali del Comune di Casalfiumanese e' sorprendentemente alta e si chiarisce solamente dopo avere esaminato la forma e la storia delle varie comunità che sono confluite nel Comune. Casalfiumanese si può definire un "comune bastione" per storia ed un "comune di crinale" per gli ambiti geografici. E' chiaro che i due aspetti sono indissolubilmente legati dalla antichità della aggregazione politica di territori che tutt'oggi formano il Comune.

Del processo storico - politico si può enucleare anche solo un momento significativo, precisamente il 7 aprile 1376, quando, innanzi al notaio Morandini di Croara, i massari dei sei comuni che si sono poi riuniti nell'attuale, si riconoscono soggetti al Comune di Bologna, formando il "Comitatus Imole Communi Bononie", suggellando, con tale Atto formale, una situazione che aveva sempre visto le comunità del futuro Casalfiumanese legate strettamente a Bologna, "contro Imola".

### **2.1.8.3. LE COMUNITÀ MEDIOEVALI**

I comuni ed i nuclei che troviamo già formati e politicamente strutturati nel medioevo sono:

- 1) Castrum Casale
- 2) Croara
- 3) Sassoleone
- 4) Codronco
- 5) Fiagnano
- 6) Bello

Altre unità già allora esistenti sono:

- la Morea, Sassatello, Tombe Gesso, (incorporate a Croara), Casoni di Romagna, (soggetto a Sassoleone);

E originatesi poco dopo:

- la Bastìa (da Codronco), di cui facevano parte Filetto, Carseggio, Macerato, Pezzolo;
- Pieve S.Andrea, Pedriaga.

Queste comunità formarono quindi la "Podestaria del Comune di Bologna nel territorio Imolese", con vicende politiche e conseguenze militari spesso diverse dagli altri comuni dell'Imolese. La particolarissima forma del territorio comunale e' chiarita dalle circostanze sovracitate, a maggior ragione se si pensa che le più antiche vie di comunicazione erano, nel medioevo, lontane dal fondovalle. Esisteva già, poco dopo il Medioevo quindi, un sistema di strade di crinale e di strade di fondovalle cui spesso corrispondevano comunità rivali.

I territori, che ci appaiono oggi smembrati, debbono la loro unificazione alla appartenenza politica e la loro coesione al sistema di strade, oggi largamente obsoleto. Altre minori "irregolarità" si spiegano con vicende politiche, come ad esempio l'appartenere di Monte Codronco a Fontanelice, dovuto alla rivalità interna ed alla scissione in due nuclei della comunità; l'uno di Codronco, con Imola, e l'altro della Bastìa, enucleatosi da questo, con Bologna, quindi con Casalfiumanese; fatto questo che origina al Comune la perdita del territorio di Monte Codronco ed una marcata irregolarità nei confini, con una propaggine di Fontanelice nei territori di crinale, per il resto di Casalfiumanese.

### **2.1.8.4 I NUCLEI STORICI NELLA ETIMOLOGIA**

Quello di Casalfiumanese e' un territorio che e' faticoso leggere e ricostruire, anche per la sua natura geologica. Per tutti un esempio: Croara, centro, nel censimento del Regno del 1921, di una comunità di 414 persone, con castello, ospedale e chiesa, attualmente non esiste più, inghiottita dai calanchi. Per brevità e chiarezza diamo a parte una mappa schematica del Comune di Casalfiumanese con l'indicazione dei centri e dei territori citati, nonché delle vie di comunicazioni di crinale non più in uso. Di seguito un elenco dei siti sede di Comune o di Castello feudale, che troviamo citati nelle pagine precedenti nonché delle località storicamente importanti, con le ipotesi sulla etimologia del loro nome e l'indicazione della consistenza attuale.

<b>NOME</b>	<b>TIPO</b>	<b>ETIMOLOGIA</b>	<b>ORIGINE</b>	<b>ACME</b>	<b>ATTUALMENTE</b>
<b>CROARA</b>	Comune castello	Corvaria	Medioevale	4' -'800	scomparso
<b>FILETTO</b>	Curia Curtes Parrocchia	Filakter posto di guardia	Bizantino Bizantino	VI-Secolo	esistente
<b>CASONI DI ROMAGNA</b>	sito abitato	arimannia- gualdo	Longobardo	VI-Secolo	esistente
<b>FONTE RONCO</b>	Fortezza	boscaglia dissodata	Rinascim.	XV-Sec.	esistente
<b>FAGNANO</b>	Comune castello		Medioevale	4'-800	esistente

La storia dei territori del Comune di Casalfiumanese non inizia ovviamente con il medioevo, anche se la loro aggregazione politica determinante data al tardo medioevo. Alcune località sono molto antiche, per documenti o come suggerisce l'etimologia del nome. Abbiamo infatti toponimi di possibile origine Longobarda, in "De Faldo", nome antico dei Casoni di Romagna, che troviamo nel 1850 nella forma "De Faldo in loco noncupato li Casoni", in cui noncupato richiama il termine latino medioevale di "domus cupata", cioè coperta con coppi, (quindi nel nostro caso coperta con tetto di scandole o di paglia, mentre , come in altri numerosi esempi, Romagna richiama il termine germanico di "Arimannia". Bizantini sembrano invece i termini Filetto, da filakter, luogo d guardia o di confine, Macerato, e Monte Morosino, questo fuori comune. Certamente e' bizantina la dedica ad Apollinare e ad altri santi nella zona. La culla temporale di questi territori e' sicuramente l'alto medioevo, quando con le incursioni barbariche prima e la contrapposizione tra esarcato bizantino e le comunità italo-barbariche che si stavano stabilizzando sul territorio iniziò l'epoca feudale e, con essa, l'incastellamento del territorio collinare. Non citiamo qui i ritrovamenti Gallici e Romani, ininfluenti per i nostri scopi, sono comunque riportati in cartografia le zone interessate da ritrovamenti, nel terrazzo di Macerato sul Santerno e nell'area del podere Malatesta sul Sillaro..

#### **2.1.8.5 L'EDILIZIA RURALE IN CASALFIUMANESE**

L'edilizia nel territorio rurale del Comune di Casalfiumanese risente profondamente della particolare ricchezza della sua storia. Innanzitutto troviamo toponimi che indicano piccole porzioni di territorio, una sorta di microregioni, come la Morea, anticamente "Murata", forse dal nome del Gelso, Moro, per la produzione di seta che sembra vi fosse attestata. Inoltre e' notevole la varietà dei tipi edilizi in cui si sono classificati i numerosi edifici esistenti; accanto ai tipi conosciuti come torre, casatorre, anche se infrequenti, appaiono tipologie del tutto inconsuete, Casaforte, Fortezza, fino ai nuclei derivati da castelli feudali. Accanto alle più classiche tipologie montane, a blocco o per aggregazione, troviamo case in linea o di tipo Faentino-Imolese, ad impianto quadrato bolognese, puro o nella variante a blocco e, più tardi: Palazzo, Villa, nonché molti e pregevoli edifici rurali del '900.

Lo studio dell'invarianza storica, il confronto con i catasti antichi (Gregoriano, 1830) si e' rivelato invece poco significativo per la generale antichità degli insediamenti, molto più fruttuosa si e' rivelata la verifica attenta sul posto ed il confronto con le fonti più antiche, mappe del 6-700.

#### **2.1.8.6 LA FORTEZZA DIMENTICATA**

Il territorio di Casalfiumanese riserva anche delle sorprese, come nel sito chiamato Ronchi di Sopra. Costruita su un cocuzzolo sabbioso situato lungo la via di crinale Pieve S.Andrea - Croara, occultata da altre costruzioni ad essa addossate, ma ancora pienamente leggibile, una fortezza, che dalla forma dei bastioni a losanga (due superstiti, un terzo inglobato) e dall'imponenza dell'edificio centrale in mattoni a vista, possiamo attribuire al '500. La verifica sulla mappa della Diocesi di Imola, ricchissima di particolari solo apparentemente ornamentali, le attribuisce un nome: "Forte Ronco". Nel minuscolo disegno e' perfettamente riconoscibile la fortezza riscoperta. Riscoperta perchè, negli studi consultati, Forte Ronco non e' mai citato, ne' e' segnalato sul previgente PRG, ne' negli elenchi degli edifici vincolati dalla Soprintendenza. Luoghi invece di grande suggestione storica come Fiagnano, Sassatello e Pieve S.Andrea, si frammentano, ai nostri fini, in una serie di edifici cui la sola attribuzione di Zona A minore può ridare unità. Sul Forte Ronco (scheda di censimento n° 98) è disponibile la seguente documentazione storica:

- "Pianta della moderna città di Imola ..." (Sec.XVII)
- Catasto Boncompagni, 1781 giugno. n° 122
- Catasto Boncompagni, inizio '800. n° 122
- Brogliando: Luogo: il Ronco

#### **2.1.8.7 DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO DELLE TIPOLOGIE**

Al di là dei castelli e degli edifici storici, le altre tipologie si distribuiscono sul territorio con una logica perfettamente comprensibile, con "intrusioni" della IQB (impianto quadrato bolognese) nella vallata del Sillaro e del Sellustra; un addensamento di case tipo Imolese - Faentino, in linea, nel saliente sud dalla vallata del rio Salato ed una significativa presenza di ville o palazzi 8-900 nei maggiori centri. Bellissimo per posizione geografica e notevolissimo per la concentrazione di edifici di alto valore architettonico è il terrazzo sul Santerno di Macerato, di fronte a Carseggio, dominato dal Monte Codronco e dalla Bastia, in cui l'edificio più significativo e' una imponente Casaforte, il "Palazzetto". La attribuzione dei valori vede quindi, nel comune di Casalfiumanese, molti "monumentali", o misti "architettonico-monumentali", a differenza di quanto riscontrato in altri comuni quali: Mordano, Castel Guelfo e Borgo Tossignano. Il problema di una conservazione corretta è quindi più delicato che altrove e, in molti casi, è problematica la stessa conservazione per l'accumularsi nel tempo di interventi l'uno sull'altro spesso casuali nell'uso dei materiali o dettati da particolari contingenze funzionali all'attività agricola.

#### **2.1.8.8 LA VIABILITÀ STORICA**

Nei Comuni montani la viabilità principale e la viabilità minore sono più obsolete e, in alcuni casi si arriva alla sparizione fisica di antichi importanti tratti di strade. Sintomatico è il caso del territorio di Casalfiumanese che unificava molte comunità sparse su tre valli e sui relativi



crinali a rischio di dissesto. Del reticolo di Casalfiumanese si stanno perdendo le vie di crinale, soggette ad obsolescenza ma anche a distruzione per erosione; è il caso del percorso Pieve S. Andrea, Forte Ronco, Croara, dove il passaggio chiamato anche oggi "i ponti di Croara" è stretto tra due bordi calanchivi. I tratti più significativi della viabilità storica, più prossimi a scomparire, ma sui quali può essere individuata una nuova funzione rivitalizzatrice come sentieri o vie "testimoniali" si trovano in tre zone distinte:

- Ovest del Santerno, estrema propaggine del sistema di collegamenti delle comunità di crinale che troviamo riunite prima nella Podestaria, poi nel Comune di Casalfiumanese;
- Nord di Borgo, che fa capo a Codrignano, area calanchiva con pochi collegamenti interni, con una rete viaria minore che si interrompe verso Imola prima dell'attuale piovolo-piovighetto;
- Tossignano e Vena, con una rete di carrarecce che intersecavano la Vena stessa congiungendo a Tossignano ed al fondovalle località come la Rocchetta;
- Campiuno, "regione" fittamente abitata e servita da una rete di carraie che dai crinali presso Valgonara e Lati portavano a Tossignano ed anche al fondovalle attraverso la gola dello Sgarba nella interruzione della Vena sotto alla rocca di Tossignano.

Inoltre il collegamento storicamente esistente attraverso la gola dello Sgarba, da tempo in disuso, anche perchè ricompreso nella storica area estrattiva della cava di gesso un tempo attiva a Tossignano.

#### **2.1.8.9 L'INTERVENTO EDIFICATORIO SUL TERRITORIO AGRICOLO**

L'intervento edificatorio sul territorio agricolo, partendo dal concetto che la zona agricola è essenzialmente una zona produttiva, è organizzato secondo i seguenti principi:

- la nuova edificazione con funzione abitativa è solo ai fini agrari e completamente regolamentata dall'indice locale di zona;
- eliminazione degli ampliamenti a percentuale "una tantum";
- interventi eccezionali con piano di sviluppo aziendale;
- l'intervento sul patrimonio edilizio esistente non più asservito o funzionale all'attività agricola è libero, nel rispetto della tipologia e delle destinazioni d'uso originarie;
- l'intervento sul patrimonio di valore storico-architettonico o testimoniale è libero, senza distinzione di destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, con possibilità di recupero completo ad uso abitativo o per funzioni ammesse e compatibili con gli edifici vincolati.

## **2.2 LE VARIANTI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999**

Le Varianti urbanistiche parziali successive alla VG del 1999, non hanno interferito con il dimensionamento del Piano sia per quanto riguarda le previsioni abitative che quelle produttive, infatti l'unica modifica effettuata nel settore residenziale è stata una ricompattazione e ridisegno dell'assetto dei Comparti di espansione individuati nel Capoluogo senza alterarne le capacità insediative complessive. Il settore in cui si è invece intervenuto maggiormente è legato alle tematiche igienico ambientali, attraverso l'individuazione dell'area e la successiva realizzazione di un'isola ecologica nei pressi del Capoluogo e la localizzazione del nuovo depuratore a servizio della Frazione di San Martino in Pedriolo. Un'importante modifica riferibile più che altro al campo architettonico-culturale legata quindi all'attuazione del Piano è invece stata apportata alle NTA, dettando delle linee guida per la edificazione di nuovi edifici in zona agricola, nonché approfondendo il tema delle tipologie edilizie rurali integrato con le indicazioni metodologiche finalizzate al corretto recupero degli edifici esistenti di interesse storico e testimoniale.

### **VARIANTE 1 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Riperimetrazione delle aree potenzialmente inondabili e recepimento delle indicazioni, delle prescrizioni e dei vincoli sopravvenuti con l'approvazione del PSAI.

### **VARIANTE 2 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Nessun punto di rilievo; la variante è unicamente caratterizzata da modeste integrazioni normative e lievi modifiche cartografiche di assestamento, correzione di errori materiali, ecc.

### **VARIANTE 3 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Ampliamento delle dotazioni cimiteriali del Capoluogo a seguito di uno specifico accordo con i privati (Art. 18 della LR n. 20/2000) che ha consentito l'acquisizione gratuita di aree idonee al raddoppio del cimitero stesso.

### **VARIANTE 4 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Individuazione dell'area per una stazione ecologica attrezzata in località Casalino nei pressi del Capoluogo. Approfondimento degli studi relativi alle varie e differenziate tipologie edilizie presenti nei fabbricati sparsi di interesse storico testimoniale, indirizzi e linee guida per la nuova edificazione e per il recupero degli edifici in zona agricola.

### **VARIANTE 5 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Localizzazione del nuovo impianto per la depurazione delle acque reflue in accordo con i programmi degli investimenti di HERA a servizio della Frazione di San Martino in Pedriolo.

## 2.3 LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE

### 2.3.1 IL PRG DI PRIMO IMPIANTO

Il PRG di Primo impianto è stato redatto negli anni 1974-1975 dall'Ufficio di Piano del Comprensorio Imolese in pratica trasponendo in Piano Regolatore il Programma di Fabbricazione del 1969.

La cartografia del Piano era stata redatta su una base catastale ridotta; successivamente furono introdotte le aree P.E.E.P.

### 2.3.2 I PIANI DEI CENTRI STORICI DI CASALFIUMANESE E SASSOLEONE

Sono del 1980 i Piani Particolareggiati dei Centri Storici di Casalfiumanese e Sassoleone, rimasti in pratica invariati fino ad oggi.

### 2.3.3 LA PRIMA VARIANTE GENERALE

Nei primi anni '80 fu redatta la Prima Variante Generale al PRG, che si occupa prevalentemente della direttrice di sviluppo della zona produttiva.

### 2.3.4 VARIANTE GENERALE DEL 1982

L'area del "Bel Piano", a ridosso e dell'abitato di Casale "alto" verso monte, costituisce il naturale e pregiato ambito fisico di espansione residenziale del Capoluogo, una scelta, quindi, condivisa e portata avanti anche dal PRG vigente.

La zona a valle della Montanara, deputata al produttivo, viene investita da una crescita che appare carente nella individuazione e progettazione di un preciso disegno complessivo che interconnetta le aree fra di loro, lasciando che il ruolo della distribuzione, in questo caso "a pettine", rimanga delegato alla strada Montanara.

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di fabbricazione</b>	Delib. C.C. n. 26 del 23.04.1969	Decreto Provv. Reg.le OO.PP di Bologna n. 176 del 19.02.1971	Vito Salieri	Arch. Antonio Bonomi colI. Renato Sabbi
<b>P.R.G</b>	Delib. C.C. n. 49 del 30.04.1975	Delib. Giunta Reg. n. 37 del 21.03.1978	Vito Salieri	Arch. Diego Bianchi Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici di Casalfiumanese e di Sassoleone</b>	Delib. C.C. n. 140 del 29.12.1979	Delib. Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 13 del 06.04.1981	Luciano Poli	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani
<b>1° Variante generale</b>	Delib. C.C. n. 2 del 18.03.1982	Delib. Giunta Reg. n. 3929 del 28.06.1984	Franco Falconi	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Regolamento edilizio</b>	Delib. C.C. n. 26 del 23.04.1969	Decreto Provv. Reg.le OO.PP di Bologna n. 176 del 19.02.1971	Vito Salieri	Arch. Antonio Bonomi, colI. Renato Sabbi
<b>2° Variante Generale al P.R.G. coordinata con quella del Comune di Borgo Tossignano</b>	Delib. C.C. n. 25 del 16.04.1999	Delib. Giunta Prov.le n. 169 del 28.05.2001	Gigliola Poli	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani Arch. Sandra Manara Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 1</b>	Delib. C.C. n. 29 del 24.09.2001	Delib. C.C. n. 2 del 31.01.2002	Gigliola Poli	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani Dott. Germano Ortelli In collaborazione con Arch. Sandra Manara Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 2</b>	Delib. C.C. n. 51 del 17.06.2002	Delib. C.C. n. 1 del 23.01.2003	Gigliola Poli	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani Dott. Germano Ortelli In collaborazione con Arch. Sandra Manara Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 3</b>	Delib. C.C. n. 31 del 22.04.2004	Delib. C.C. n. 90 del 05.11.2004	Roberto Poli	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani Dott. Germano Ortelli In collaborazione con Arch. Sandra Manara Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 4</b>	Delib. C.C. n. 28 del 11.04.2005	Delib. C.C. n. 60 del 26.09.2005	Roberto Poli	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani

## **3. COMUNE DI CASTEL DEL RIO**

### **3.1 IL PRG VIGENTE**

#### **3.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La seconda Variante Generale al Piano Regolatore è stata adottata nel 1997 e approvata nel 1999. Recepisce la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Castel del Rio approvata nel 1982, ampliandola. Vengono riconosciuti come zona A , oltre al centro di Castel del Rio, San Miniato e San Giovanni nel capoluogo, anche i centri di Valsalva, Moraduccio, San Martino in Cantagallo, Montefune e Giugnola , nelle loro porzioni di aggregati storicizzati .

Il quadro di riferimento della Variante Generale al Piano Regolatore è costituito dai due strumenti sovraordinati:

- Il Piano Paesistico Regionale;
- Il Piano Territoriale Infraregionale dei Comuni dell'Imolese.

Il Piano è composto oltre che dalla Relazione Generale Illustrativa, dalle Norme Tecniche di Attuazione, Modalità di intervento sugli edifici di valore storico artistico e/o ambientale in zona extra-urbana, dall'elenco dei beni tutelati dalla della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, dal Piano dei servizi - standards urbanistici, e dalla Relazione Geologica comprensiva di Carte Geolitologiche e Morfologiche.

Gli elaborati grafici comprendono:

- la Cartografia Storica (insediamenti edifici e viabilità);
- la Carta del degrado;
- il Piano delle tutele;
- la Carta dei boschi;
- la zonizzazione e le modalità di attuazione;
- la Disciplina Particolareggiata delle zone A.
- i principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo

Fra i contenuti e le finalità del piano, dichiarati nella Relazione Generale, figurano:

1) la tutela dei caratteri del paesaggio con particolare riferimento:

- ai caratteri ambientali dei corsi d'acqua dei torrenti Santerno e Sillaro, del Rio Magnola, del Rio d'Osta; del Rio Sestetto dei Quercioli;
- al sistema dei crinali;
- alle aree di rispetto delle scarpate naturali;
- all'area di tutela naturalistica;
- alle aree di particolare interesse paesaggistico ambientale.

- 2) l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente in aree extraurbane individuando gli edifici di valore storico testimoniale per i quali consentire il cambio di destinazione d'uso, comprendendo fra questi stalle e fienili;
- 3) la valorizzazione del carattere prevalentemente residenziale e turistico del capoluogo e delle frazioni sotto l'aspetto insediativo e dei servizi;
- 4) il completamento della struttura produttiva nel capoluogo prevedendo il completamento di una piccola area artigianale residuale a nord di Castel del Rio e l'ampliamento in una nuova zona produttiva a sud nei pressi di S.Miniato.

### **3.1.2 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONI DEL PIANO**

#### **3.1.2.1 TREND DEMOGRAFICO, SOCIALE E PRODUTTIVO**

Rispetto al 1981 le variazioni della popolazione residente nell'area imolese fino al '93, registrano un trend positivo +3,9%, mentre nella Provincia di Bologna assistiamo ad un calo del 1,9% e dello 0,9% nella Regione Emilia – Romagna. La distribuzione di tale crescita non appare tuttavia uniforme, Castel del Rio, come altri comuni della montagna, denuncia nel periodo un saldo naturale negativo. Per il Comune di Castel del Rio gli abitanti passano da 1.125 nel 1985 a 1.156 nel 1995 con un aumento di 31 unità nel decennio considerato, ma in presenza di saldi negativi negli anni '86, '88 e '91. Se analizziamo la popolazione residente rispetto alla distribuzione nel territorio si assiste ad un processo di forte concentrazione che nell'arco di un quarantennio ('51-'91) ha portato la popolazione dei centri dal 28,8% al 61,8%, la popolazione dei nuclei è passata dal 15% al 12,4% mentre quella delle case sparse ha registrato un crollo dal 55,2% al 25,8% nello stesso periodo di tempo. Dal 1985 al 1995 le nuove costruzioni produttive artigianali hanno riguardato una superficie di 73 mq mentre gli ampliamenti sono stati di circa 650 mq di Superficie lorda utile.

#### **3.1.2.2 CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA**

Numero abitanti al 1995	1.156
Abitanti insediabili nelle aree di espansione di nuova previsione	204

---

Totale abitanti al 2005	<b>1.360</b>
-------------------------	--------------

#### **3.1.2.3 PREVISIONI RESIDENZIALI**

La produzione edilizia del periodo '85-'95 ha comportato una produzione media annua di 3,3 alloggi e una cubatura, nei dieci anni, di 15.327 mc., in relazione a queste premesse il Piano prevede quote insediative di migliore qualità e aderenti ai caratteri costruttivi e tipologici dei luoghi e una quota insediativa turistica-residenziale compatibile con la vocazione naturalistica e turistica del territorio

La capacità insediativa teorica è data dalla somma delle capacità insediative reali e dalle nuove previsioni insediative ed è espressa in alloggi, stanze e abitanti, (considerando l'alloggio di 360 mc, 1 (un) abitante insediabile ogni 120 mq e l'alloggio medio di 4 stanze).

	<b>ALLOGGI</b>	<b>STANZE</b>	<b>ABITANTI</b>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA REALE			<b>1.156</b>	
NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE	<b>85</b>	<b>340</b>	<b>204</b>	
<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA</b>			<b>1.360</b>	
<b>NUOVE AREE INSEDIATIVE</b>	<b>MC</b>	<b>ALLOGGI (360 MC/ALL)</b>	<b>STANZE</b>	<b>ABITANTI (1AB / OGNI 120 MC)</b>
<b>AREE DI ESPANSIONE</b>				
ZONE DI ESPANSIONE C	<b>29.878</b>	<b>85</b>	<b>340</b>	<b>204</b>
<b>TOTALE NUOVA PREVISIONE INSEDIATIVA</b>	<b>29.878</b>	<b>85</b>	<b>340</b>	<b>204</b>

Complessivamente la previsione insediativa risulta di 29.878 mc.; (da questi vanno detratte le previsioni insediative turistiche-residenziali stimate in 4.568 mc) con un incremento teorico di 204 abitanti con una previsione di 85 nuovi alloggi teorici così dislocati: n. 55 nel capoluogo, n. 15 a Belvedere, n. 15 a Valsalva, 9 a Giugnola, 5 a Moraduccio. La superficie territoriale interessata ST assomma a 33.738 mq. La quota prevalente (64,8%) è concentrata nel capoluogo dove sono presenti tutti i servizi, nelle frazioni sono consentiti ampliamenti (35,2% del totale) per rispondere alla domanda locale. La Variante Generale stralcia una previsione insediativa di Giugnola di ST mq 11.970 e 5.985 mc edificabili in quanto esterna all'abitato e non attuata e due aree del capoluogo rispettivamente loc. "il Monte" per ST mq 10.013 e 7.578 mc in ragione della eccessiva acclività e area Cb3 in area di tutela del Rio Magnola per ST mq 4.291 e 4.338 mc .

*N.B. Non si evincono considerazioni al riguardo delle zone residenziali di completamento , probabilmente in ragione della loro modestissima entità.*

### **3.1.2.4 PREVISIONI PRODUTTIVE**

Le aree destinate ad attività produttive artigianali in espansione (D2) ammontano a ST mq 10.927 per mq 4.371 di Slu a sud del capoluogo con una piccola area residuale di completamento a nord di mq 1.300 .

## **3.1.3 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE**

### **3.1.3.1 LA STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA E IDROLOGICA, AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO**

La Variante ha assunto come matrice la conoscenza delle risorse territoriali ed ambientali quale elemento fondante per la definizione di un sistema di tutele. Il PTPR infatti conferisce ai comuni il compito di specificare, approfondire ed attuare i contenuti del piano. Lo studio degli aspetti geomorfologici ed ambientali esteso all'intero territorio comunale, a partire dalla suddivisione del P.T.P.R. che individua due unità di paesaggio, (unità n° 18 della Montagna Romagnola e unità n° 19 sottounità A della Montagna Bolognese), ha portato alla

elaborazione di una carta di sintesi che individua le principali sotto-unità comunali di paesaggio considerando i seguenti aspetti:

- le invarianti di paesaggio;
- gli elementi geologici;
- gli elementi morfologici;
- i caratteri antropici.

Le risultanti sottounità di paesaggio rappresentate nella carta di sintesi, sono le seguenti:

1. sottounità di paesaggio dei terreni argillosi;
2. sottounità di paesaggio dei versanti a debole pendenza caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità antichi e recenti;
3. sottounità di paesaggio dei versanti a debole pendenza caratterizzati da valli di origine tettonica;
4. sottounità di paesaggio dei versanti ripidi, caratterizzati da vallecole a fondo piatto antropizzate e da terreni ad abbondante frazione pelitica;
5. sottounità di paesaggio dei versanti ripidi, caratterizzati da vallecole a fondo piatto antropizzate;
6. sottounità di paesaggio delle zone stabili;
7. sottounità di paesaggio del verde di pregio;

Per ogni unità di paesaggio sono stati definiti gli interventi ammissibili. Nelle Norme Tecniche di Attuazione risulta tutelato in particolare il sistema della sottounità del verde di pregio , interessante insieme naturalistico sia per la flora che per la fauna presenti , per esso si propongono particolari misure di tutela degli equilibri naturali. Sono state inoltre individuate ampie zone di tutela naturalistica :

- Le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ( Santerno, Sillaro, Rio Magnola, Rio d'Osta, Rio Sestetto dei Quercioli);
- La zona dirispetto delle sorgenti;
- Il sistema dei crinali ( qui portata ai 600 m s.l.m. rispetto ai 1.200 m s.l.m. previsti dal P.T.P.R. );
- Le aree di rispetto delle scarpate naturali;
- L'area di tutela naturalistica ( art. 27 P.T.P.R. verde scuro);
- Le aree di particolare interesse paesaggistico ambientale ( art. 21 P.T.P.R. verde chiaro) ;

### **3.1.3.2 LE ALTRE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE (VEGETAZIONE E RISULTANZE ANTROPICHE**

La lettura del territorio, nelle sue componenti storiche ed ambientali, ha costituito l'oggetto di una ricerca che ha sviluppato i seguenti argomenti:



- corsi d'acqua;
- sistemi boschivi;
- patrimonio edilizio rurale di valore architettonico, storico o tipologico;
- manufatti aventi valore testimoniale;
- emergenze geologiche territoriali.

Per ognuno di questi argomenti sono state definite norme di tutela e per gli edifici sono state individuate modalità di intervento per il recupero.

### **3.1.4 SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **3.1.4.1 RELAZIONI E PECULIARITÀ DEI CENTRI PRINCIPALI**

Nel Comune sono presenti cinque centri: Castel del Rio, Belvedere, Giugnola, Valsalva e Moraduccio. Il territorio comunale è solcato da due valli profondamente incise che scorrono parallelamente da nord a sud: la valle del Santerno e la valle del Sillaro. Il centro principale di Castel del Rio è collocato sulla Strada Provinciale Selice-Montanara che divide longitudinalmente il Comune e collega Firenzuola con Imola. Lungo questa direttrice si trovano allineati i centri abitati principali del Comune: Valsalva e Moraduccio oltre al capoluogo. Sulla strada provinciale della valle del Sillaro, meno incassata del Santerno, che dalla Toscana collega Piancaldoli con Sassoleone (in Comune di Casalfiumanese) sono collocati i centri di Belvedere e Giugnola connessi con il capoluogo dalla strada provinciale Bordona che raccorda trasversalmente le due direttrici parallele di fondovalle.

#### **3.1.4.2 AMBITO URBANIZZATO (CENTRO STORICO, PERIFERIA, AREE SPECIALISTICHE, AREE PRODUTTIVE)**

Il centro di Castel del Rio è situato in prossimità della riva sinistra del Santerno a meno di 25 chilometri da Firenzuola, in territorio Toscano, e da Imola. I primi insediamenti nella zona si fanno risalire ai Celti e all'Impero Romano.

Il capoluogo ha origine, con diverso nome, dall'insediamento denominato "Massa di S. Ambrogio" (1126-30), data in feudo alla famiglia Alidosi, che la tenne per più di quattrocento anni, all'inizio del XIII secolo nel 1212, e contraddistinse lo sviluppo storico e urbanistico del borgo appenninico posto sull'antica via che collegava la Romagna con la Toscana.

Fin dal XIV secolo, a valle del più antico castello, si formò un mercato sulla via per la Toscana, dove si vendevano i prodotti del dominio alidosiano e presto, attorno, sorse un agglomerato abitativo detto Mercatale, l'originario nucleo da cui deriva l'attuale Castel del Rio .

E' del 1499 l'inizio della costruzione del ponte sul Santerno ad una sola arcata di 42 metri (e freccia di 19 m) terminata intorno al 1510, periodo nel quale ebbe inizio la realizzazione del Palazzo degli Alidosi. Nel 1555 venne costruita l'attuale chiesa di S. Ambrogio, commissionata dagli abitanti, a margine della piazza, priva di campanile ed abside realizzati successivamente nella metà del XIX secolo. Nel 1905-07 la chiesa fu quasi integralmente

rifatta. L'assetto urbanistico subì una svolta definitiva con la realizzazione della strada "Montanara", l'attuale SS 610, iniziata nel 1828 e terminata con la costruzione del ponte di Valsalva che consentì a Castel del Rio di divenire un importante centro di mercato.

Nel 1884, distaccato dalla provincia di Ravenna insieme a Fontanelice e Tossignano, viene unito alla provincia di Bologna.

Nel 1907 si procede alla sistemazione della piazza e nel 1916 del cimitero, il 1927 vede la realizzazione del nuovo acquedotto collegato alle sorgenti delle Peschiere. Nel 1950 il Genio Civile ripristinò il ponte Alidosi gravemente danneggiato dal conflitto. Nel dopoguerra lo sviluppo urbano di Castel del Rio si estende pressochè totalmente ad ovest del centro storico, fino alle pendici sulle quali sorgono le rovine dell'antica rocca degli Alidosi ed esaurisce in questa direzione ogni ulteriore possibilità edificatoria. Tramite la lettura della cartografia storica, sono state costruite le carte dell'accrescimento storico che hanno consentito di verificare il grado di invarianza degli edifici e la loro datazione.

La cartografia di riferimento è la seguente:

- Catasto Pontificio 1811-1814,
- Carte IGM 1:25.000 1892-1928-1931
- Cessato Catasto Urbano – N.C.E.U.

#### **3.1.4.3 IL CENTRO STORICO**

La Variante Generale del 1999 recepisce la disciplina del "Piano del Centro Storico" approvato con Del. del C.C. n 66 del 1981 con alcune modifiche e integrazioni.

- Riperimetrazione della zona A del capoluogo (escludendo aree di insediamento più recente);
- Inserimento di nuove zone A: A4 Rio Ambrogini, A5 Via Toscana assoggettate a Piani di Recupero;
- Inserimento nelle tavole di piano (capoluogo e Giugnola) dei perimetri delle zone da assoggettare a PdR d'iniziativa pubblica.

Viene riconosciuta come zona A, oltre al centro di Castel del Rio (A1) e Valsalva, (A2) anche la zona A di S.Miniato e S.Giovanni in capoluogo, Belvedere, Giugnola, Moraduccio, S.Martino in Cantagallo, Montefune. Per il Centro Storico di Castel del Rio e per altre zone A è stato individuato, come modalità attuativa, il Piano di Recupero Ex art. 27 e 28 L 457/78, oltre alla normativa particolareggiata. Nelle tavole di piano sono indicate le unità minime di intervento, le unità edilizie e le categorie di intervento secondo quanto previsto dall' art. 36 della L.R. 47/78 e s. m.

#### **3.1.4.4 AREE DI COMPLETAMENTO**

Successivamente sono state individuate le zone di completamento B sature distinguendole sulla base di un criterio di datazione degli edifici in:

- Zona B1 sature di vecchio impianto (fino al 1945);
- Zona B2 sature (dal 1945 ad oggi).

Infine sono stati individuati i lotti liberi di completamento B3 a vocazione prevalentemente residenziale.

Zona B3 lotti liberi di completamento di trasformazione urbana.

### 3.1.4.5 AREE DI ESPANSIONE

Per il capoluogo sono state previste tre nuove zone di espansione situate a sud del centro abitato per dare continuità al suo accrescimento , lungo la via Montanara :

#### CAPOLUOGO

	IT mc/mq	ST mq	Mc edificabili	Di cui PEEP	Alloggi 300 mc/all	Abitanti teorici 2,4Ab/al
Cb1	0.75	13.990	10.492	5.994	35	84
Cb2	0.75	1.833	2.874	2.874	10	24
Cb3	0.75	4.051	3.038	3.038	10	24
<b>BELVEDERE</b>						
Cb4	0.75	5.999	4.499	-	15	36
<b>VALSALVA "Residenziale turistica"</b>						
Cb5	0.75	6.091	4.568	-	15	36
<b>GIUGNOLA</b>						
Cb6	0.75	3.715	2.786	-	9	22
<b>MORADUCCIO</b>						
Cb7	0.75	2.150	1.621	-	5	15
<b>TOT. COMUNE (AL NETTO RESIDENZIALE TURISTICA A VALSALVA)</b>						
		33.738	29.878		85	204

Il 40% del volume edificabile complessivo residenziale viene destinato al PEEP, ai sensi della L. 167/'62, con una previsione di 11.951 mc per 40 alloggi e 96 abitanti insediabili nel capoluogo. L'indice di edificabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq è stato applicato ad una S.T totale di 33.738 mq.

### 3.1.5 SISTEMA PRODUTTIVO

Le zone produttive artigianali sono concentrate nel capoluogo lungo l'asse della via Montanara su cui è stato previsto il potenziamento di St per mq 10.927 con una edificabilità di 4.371 mq, oltre un'area residuale di 1.300 mq in via Pertini .

#### 3.1.5.1 L PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA

Il Piano dei servizi pone a confronto le previsioni della Prima Variante al Piano Regolatore del 1983 e successive varianti, relative alle zone F e G(attrezzature) con lo stato di fatto al 1995 e con le previsioni della Variante Generale del 1996.

Lo stato di attuazione dei servizi al 1995 evidenziava che complessivamente la quota degli standard soddisfaceva ampiamente quelli richiesti dalla L.R. 47/78 con 51,03 mq attuati.

Analizzando le singole voci emergeva tuttavia una leggera sottodotazione per quanto riguardava gli standard per l'istruzione (4,96 mq) e quelli per i parcheggi (2,94 mq). Le nuove previsioni tendono ad adeguare gli standard più bassi alle quantità richieste dalla Legge Regionale.

Un aspetto significativo riguarda il potenziamento delle zone F attrezzature di livello sovracomunale nel capoluogo che vengono intese nella VG PRG come una risorsa per lo sviluppo della vocazione turistica di Castel del Rio; esse costituiscono un'ampia fascia lungofiume da destinare ad attrezzature per la balneazione, il ristoro, le attività sportive, feste campestri, il campeggio. Le nuove previsioni comparate sono di seguito rappresentate.

Il riepilogo degli standard urbanistici - zone G - per il Comune è il seguente:

	<b>V.G. P.R.G. 1982 E SUCC. VARIANTI</b>	<b>STATO DI FATTO 1995</b>	<b>VARIANTE GENERALE 1997</b>	<b>L.R.47/78</b>
	<b>mq./ab. 1123*</b>	<b>mq./ab. 1123*</b>	<b>mq./ab. 1327**</b>	<b>mq./ab.</b>
<b>ISTRUZIONE</b>	<b>6.45</b>	<b>4.96</b>	<b>7.51</b>	<b>6.0</b>
<b>ATTR. CIVICHE</b>	<b>19.44</b>	<b>18.99</b>	<b>16.07</b>	<b>4.0</b>
<b>DI CUI ATTR. REL.</b>	<b>(8.41)</b>	<b>(8.83)</b>	<b>(7.47)</b>	<b>(1.2)</b>
<b>VERDE E SPORT</b>	<b>71</b>	<b>24.14</b>	<b>27.09</b>	<b>12.00</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>5.16</b>	<b>2.94</b>	<b>5.14</b>	<b>3.00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>102.05***</b>	<b>51.03***</b>	<b>55.81***</b>	<b>25.00</b>

\* *Abitanti residenti al 31/07/1994*

\*\* *Abitanti residenti al 1994 + abitanti previsti nelle zone di espansione*

\*\*\* *Sono compresi gli standard del centro storico e delle zone artigianali*

### **3.1.5.2 ASSETTO INFRASTRUTTURALE E LA MOBILITÀ**

L'assetto infrastrutturale principale è costituito dalla direttrice nord-sud Selice-Montanara che corre lungo la valle del Santerno, la direttrice più importante del comune che collega Firenzuola, in Toscana, con Imola, e dalla strada Provinciale Sillaro lungo l'omonima valle, sempre in direzione nord-sud che collega Piancaldoli in Toscana con Sassoleone (comune di Casalfiumanese). Sulla Selice-Montanara sono collocati Castel del Rio, Valsalva e Moraduccio, sulla direttrice del Sillaro si trovano i centri di Belvedere e Giugnola, collegati al capoluogo dalla strada provinciale Bordona che funge da raccordo tra le due direttrici parallele di fondovalle.

### **3.1.6 IL SISTEMA RURALE**

#### **3.1.6.1 GLI INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI (MODALITÀ DI CENSIMENTO E METODOLOGIA D'INTERVENTO)**

La lettura del territorio rurale nelle sue componenti storiche e ambientali ha costituito il tema di una ricerca che doveva sfociare nella redazione di una "Variante al P.R.G. di valenza ambientale" in adeguamento alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Tale studio ha recuperato e si è sovrapposto all'impianto della Variante Generale al P.R.G. per la zona extra-urbana.

Gli argomenti sviluppati nella variante tematica sono stati i seguenti:

- manufatti aventi valore testimoniale;
- sistemi boschivi;
- patrimonio edilizio rurale di valore architettonico, storico o tipologico;
- emergenze geologiche territoriali;

Per quanto riguarda gli edifici sono stati censiti n. 328 edifici di valore storico e/o testimoniale, per ognuno dei quali è stata definita la localizzazione, il tipo edilizio, lo stato di conservazione, il livello di invarianza storica, i principali caratteri costruttivi (la fonte di riferimento è costituita dalla cartografia storica catastale: catasto pontificio del 1811-1814; cessato catasto; cartografia IGM 1892-1894 e 1928-1931). Infine è stato indicato il grado di tutela individuando le categorie di intervento ammesse secondo quanto previsto dalla legislazione urbanistica regionale. La categoria prevalente è costituita dal recupero e ripristino tipologico, oltre alla ristrutturazione in ragione della valenza architettonica degli edifici, tenuto conto che dal 1951 al 1991 la popolazione residente nelle case sparse è passata dal 62,4% al 28,9%, e si rende necessario attivare politiche che tendano a contenere la tendenza all'abbandono del territorio extraurbano.

### **3.1.6.2 POSSIBILITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA AGRICOLA (RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE)**

Per le zone agricole la normativa prevede:

- possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso di stalle e fienili e simili, per gli operatori agricoli che intervengono sul patrimonio edilizio esistente;
- possibilità di trasformazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente tutelato anche da parte dei non imprenditori agricoli;
- non è posto un limite al numero di unità immobiliari che si possono ricavare dal recupero e dal cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali, stalle e fienili;
- si può recuperare tutto con cambio d'uso libero, abitazioni e servizi;
- tale possibilità è estesa , per gli operatori agricoli, (i.a.t.p.) anche nei confronti di fabbricati recenti e che non presentano particolari caratteristiche di pregio.

## **3.2 LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE**

### **3.2.1 IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P. DI F.) – 1973**

Il Programma di Fabbricazione del comune di Castel del Rio, allegato al Regolamento Edilizio (R.E.) del 1968, può essere considerato propriamente il "Piano Regolatore d'impianto" per la pianificazione urbanistica del comune. Adottato nel 1968-'69 e approvato nel 1973 , esso prende in esame e regola non solo i centri abitati ma l'intero territorio comunale , con una cartografia catastale in scala 1:2.000 per i centri e 1:10.000 per il restante territorio. In

quel momento tutti i comuni del Comprensorio imolese si dotano del P.di F. , Imola e Fontanelice , da precursori, optano per il P.R.G. Al 31.12.1967 il Piano rileva 1567 abitanti residenti nel comune. La popolazione dal 1861 al 1911 era aumentata con tassi di crescita notevole ( da 2841 fino a 3429 abitanti), era rimasta stabile fino al 1921 ( 3418 abitanti), decresceva in maniera consistente fino al 1951 ( 2831 abitanti ) per poi avere un crollo tra il 1951 e il 1967. Il fenomeno dello spopolamento delle campagne e dell'inurbamento colpisce pesantemente il comune di Castel del Rio come i restanti piccoli comuni del Comprensorio, quelli montani in particolare, ma il più penalizzato è appunto Castel del Rio con una variazione percentuale degli abitanti tra il 1951 e il 1966 di -17% ( da 2.831 a 1.659 abitanti) con una bassissima densità territoriale al 1966 pari a 31,6 ab/Kmq. contro i 267,2 per Imola e 168,0 per Mordano, alla stessa data. Oltre ad un approfondita indagine demografica il Piano conduce una attenta analisi della situazione dell'edilizia residenziale nelle case sparse e nei centri definendo l'indice di affollamento al 1967 in 1,08 abitanti/stanza ed esprimendo una valutazione dello standard abitativo risultante alquanto modesto sulle 1.450 stanze calcolate , al netto delle case abbandonate e di quelle destinate al turismo e seconde case. Quantifica e localizza la produzione edilizia dal 1962 al '67 distinta per residenziale e turistica. Il piano esamina la situazione della rete stradale mettendo in evidenza le criticità in particolare della allora provinciale Montanara oltre alle Bordona e Sillaro che presentano una rilevante suscettività turistica che travalica il confine regionale. Tutte le frazioni, oltre il capoluogo, sono dotate di acquedotto ed elettrodotta , ma gran parte delle abitazioni sparse non gode ancora di queste infrastrutture essenziali ; solo il capoluogo è dotato di un sistema di fognatura ma privo di impianto di depurazione prima dell'immissione nel Santerno. Le attrezzature scolastiche, sotto il profilo meramente quantitativo vengono considerate soddisfacenti - la scuola materna , l'elementare e la media sono presenti nel capoluogo, tutte le frazioni hanno una scuola elementare - a ma l'analisi delle loro condizioni generali e specifiche denuncia uno stato di grave disagio. In relazione a ciò si prevede una nuova scuola materna , l'ampliamento della elementare, una nuova scuola media nel capoluogo, oltre a un nucleo scolastico comprendente materna ed elementare per Belvedere-Giugnola e per Valsalva-Moraduccio.

### **3.2.2 OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

Per il dimensionamento dei servizi e degli standards urbanistici il territorio comunale viene diviso in tre settori, uno - centro orientale - gravitante sul capoluogo, uno sui centri abitati di Belvedere e Giugnola - occidentale, uno su Valsalva e Moraduccio - meridionale. Nel capoluogo - settore centro orientale - al momento del P.di F. la Montanara taglia diagonalmente l'antica piazza che originariamente era circondata dal nucleo storico nel quale la strada entrava da nord per uscire da sud. La deviazione della Montanara, realizzata con funzione di circonvallazione in precedenza, ha già perduto le sue caratteristiche di strada di scorrimento ed è diventata di fatto una strada urbana su cui si affacciano, a monte e a valle i

nuovi insediamenti. Ciò determina situazioni critiche di viabilità ed è fonte di incidenti stradali. Il P.di F. prevede pertanto una circolazione a senso unico tra Montanara e circonvallazione canalizzando il traffico con incroci a raso, chiudendo alcune trasversali, rendendo pedonale la porzione sud della vecchia piazza. Il Programma interviene con provvedimenti tesi

- alla conservazione di fabbricati di valore artistico e storico-ambientale con il restauro conservativo del Palazzo Alidosi, sede del comune, dal quale dovrà essere trasferita la scuola media, ospitando attività culturali, biblioteca ecc., alla creazione di aree di rispetto attorno ai resti del Castello Alidosi, al ponte Alidosi, alla chiesetta di Osta, al risanamento conservativo del nucleo storico del capoluogo con conservazione dei volumi e delle facciate e cortine esistenti;
- alla definizione di zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali comprendenti Zone di completamento (If 1mc/mq), di espansione (It 10.000 mc/Ha), di espansione collinare (It 5.000 mc/Ha);
- alla identificazione qualitativa e quantitativa delle aree per i servizi destinando a verde pubblico attrezzato una zona compresa tra le più consistenti aree di completamento e di espansione, affiancata da un'area a parcheggio ed una scolastica destinata alla scuola media.

Un'area esistente è destinata a strutture alberghiere, un'altra ad attrezzature per il tempo libero sul Santerno, all'interno del centro sono collocate due aree a parco privato. L'abitato è tutelato da un'ampia zona di rispetto inedificabile come pure le fasce golenali del Santerno. Nel settore occidentale di Belvedere e Giugnola, servito dalla provinciale Sillaro Bordona, il P.di F. interviene con un vincolo di tutela del patrimonio forestale su una ampia zona del territorio (228 Ha) ed individua nei due nuclei abitati aree residenziali e per servizi; prevede 5.260 mq di completamento con If 1 mc/mq e 10.360 mq di espansione con It 10.000 mc/Ha, oltre a 14.240 mq di espansione collinare con It 5.000 mc/Ha. Nel settore meridionale di Valsalva e Moraduccio, servito dalla provinciale Montanara, il P.di F. interviene nuovamente con un vincolo di tutela del patrimonio forestale su una vasta zona del territorio (271Ha) ed individua nei due nuclei abitati aree residenziali e per servizi; Prevede 11.000 mq., zona B completamente insediata, 7.400 mq. zona C con If 1 mc/mq 39.400 mq. zona C di espansione collinare con It 5.000 mc/Ha .

### 3.2.2.1 DIMENSIONAMENTO

<b>TERRITORIO COMUNALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>									
<b>ZONE OMOGENEE</b>									
<b>ZONA A</b>		<b>ZONA B</b>		<b>ZONA C</b>					
storica		completam. insediata		completamento		espansione		espansione collinare	
				If. 1 mc/mq		It. 10.000mc/Ha		It. 5.000mc/Ha	
<i>mq</i>		<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>ab</i>	<i>mq</i>	<i>ab</i>	<i>mq</i>	<i>ab</i>
<b>12.400</b>		<b>69.560</b>		<b>40.520</b>	404	<b>37.960</b>	379	<b>81.640</b>	406
abitanti zona A+B =				<i>ab.</i> 873					

### 3.2.2.2 STANDARD URBANISTICI

Gli standards urbanistici a livello residenziale, comprendenti Asilo Nido, Scuola materna, Scuola elementare, Verde elementare, Parcheggi, Chiese, vengono posti a carico dei proprietari delle aree destinate all'espansione residenziale sia per quanto riguarda la cessione delle relative aree sia per quanto riguarda gli oneri di costruzione in ragione di 12 mq. ogni 100 mc di volume, sono dimensionati e allocati con riferimento ai tre settori, nei quali è stato suddiviso il territorio: - centro orientale - gravitante sul capoluogo, - occidentale - Belvedere e Giugnola - meridionale - Valsalva e Moraduccio .

<b>TERRITORIO COMUNALE STANDARD URBANISTICI</b>		
<b>LIVELLO RESIDENZIALE</b>		
<b>DIMENSIONAMENTO</b>		
<b>ATTREZZATURA</b>	<b>MQ. TOT</b>	<b>MQ./ AB.</b>
<b>ASILO NIDO</b>	<b>520</b>	<b>0,31</b>
<b>SCUOLA MATERNA</b>	<b>1.465</b>	<b>0,88</b>
<b>SCUOLA ELEMENTARE</b>	<b>4.986</b>	<b>3,01</b>
<b>CHIESA</b>	<b>10.320</b>	<b>6,22</b>
<b>VERDE ELEMENTARE</b>	<b>5.327</b>	<b>3,21</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>7.207</b>	<b>4,35</b>
<b>SOMMANO MQ./AB.</b>		<b>17,98</b>

Nello stesso modo sono quantificati gli standard urbanistici a livello territoriale comprendenti Scuola Media, Attrezzature Civili, Verde sportivo, Verde Territoriale e altre Attrezzature Territoriali .

<b>TERRITORIO COMUNALE STANDARD URBANISTICI</b>		
<b>LIVELLO TERRITORIALE</b>		
<b>DIMENSIONAMENTO</b>		
<b>ATTREZZATURA</b>	<b>MQ. TOT</b>	<b>MQ./ AB.</b>
<b>SCUOLA MEDIA</b>	<b>4.875</b>	<b>2,93</b>
<b>ATTREZZATURE CIVILI</b>	<b>3.218</b>	<b>1,94</b>
<b>VERDE SPORTIVO</b>	<b>9.945</b>	<b>6,00</b>
<b>VERDE TERRITORIALE</b>	<b>28.736</b>	<b>17,36</b>
<b>ALTRE ATTREZZATURE TERRITORIALI</b>	<b>6.240</b>	<b>3,76</b>
<b>SOMMANO MQ./AB.</b>		<b>31,99</b>
<b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE MQ./AB.</b>		<b>49,97</b>

### 3.2.3 IL PRIMO PIANO REGOLATORE GENERALE ( 1° PRG) - 1978

Alla decisione del Consiglio di Stato del 09.04.1974 l'Ufficio di Piano all'epoca costituito del "Piano Intercomunale del Comprensorio e Comunità Montana Imolese" (P.I.C.) rielabora i Programmi di Fabbricazione degli otto comuni allora aderenti: Imola, Mordano, Castel Guelfo, Dozza, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio, e li converte con modifiche in Piani Regolatori Generali (P.R.G.), applicando le metodologie e le indagini



conoscitive in corso di elaborazione ed estese, in maniera omogenea, a tutto il territorio degli otto comuni e finalizzate al Piano Intercomunale che, a quel momento, si intendeva realizzare. Il primo Piano Regolatore Generale, adottato nel 1975 e approvato nel 1978, constata un sovradimensionamento del precedente P.di F. sia per le previsioni abitative di residenza stabile che per la residenza turistica ed interviene con sensibili riduzioni di aree e la soppressione di una zona turistico-residenziale allocata nei pressi di "Monte Fune". Ripartisce il territorio comunale, come il P.di F., in tre bacini d'utenza per la determinazione degli standards dei servizi; prende atto nuovamente, negli studi demografici, di una consistente riduzione della popolazione residente (1267 abitanti al 1974) con un dimezzamento negli ultimi venticinque anni ed una anomala incidenza della popolazione in condizione professionale nel settore terziario (32%).

### **3.2.3.1 OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si pone l'obiettivo prioritario di una dotazione di standard di 25 mq. per abitante, all'epoca indicato dalla Commissione Urbanistica Regionale per le aree scolastiche, le attrezzature d'interesse comune, verde urbano, parcheggi. Conferma e rafforza la creazione di una "protezione" con fini di tutela paesistica "ante litteram" del centro abitato di Castel del Rio creando una consistente fascia di Parco Territoriale nei pressi del fiume Santerno, che va dal centro abitato fino al fiume a comprendere il Ponte Alidosi, concentrando le previsioni abitative ed eliminando zone di completamento residue del P.di F. Elimina un'area residenziale di espansione a sud del centro capoluogo e la "trasla" a nord, nei pressi delle attrezzature sportive, dove conferma la zona di espansione residenziale già in P.di F. Prevede un futuro servizio di trasporto scolastico per i centri minori di Belvedere-Giugnola e Moraduccio-Valsalva, nei quali esistono inadeguate strutture scolastiche, concentrando i servizi scolastici di asilo nido, scuola materna, elementare e media nel capoluogo. Il P.R.G. individua cartograficamente aree boschive, aree non utilizzabili per l'uso agricolo o marginali, aree in dissesto idrogeologico o con propensione al dissesto e pone un vincolo di inedificabilità su di esse volto alla tutela del territorio. Attraverso un'approfondita indagine "a tappeto" individua e scheda fabbricati e nuclei antichi di valore storico testimoniale o architettonico ambientale e pone apposite norme di tutela a salvaguardia di tale patrimonio culturale promuovendone il recupero con diversificate "modalità di intervento". Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (N.T.A), identificano in 50.000 mq. la superficie minima per consentire interventi edificatori di nuova costruzione residenziale nelle zone agricole intendendo così tutelare il territorio da una esasperata parcellizzazione delle aziende finalizzata alla realizzazione di seconde case.

### **3.2.3.2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

***Territorio comunale dimensionamento residenziale***  
***Zone omogenee***

Abitanti presenti		<b>1.268</b>
Aree residenziali di	Mq	17.930

completamento	Mc	17.930
If 1mc/mq	ab.	<b>179</b>
Aree residenziali di espansione	Mq	10.000
It 5.000mc/Ha	Mc	5.000
	ab.	<b>50</b>
Aree residenziali di espansione	Mq	47.879
It10.000mc/Ha	Mc	47.879
	ab.	<b>479</b>
Aree residenziali Turistiche	Mq	31.300
It 5.000mc/Ha	Mc	15.650
	ab. **	<b>156</b>
Aree residenziali Turistiche	Mq	6.800
It10.000mc/Ha	Mc	6.800
	ab. **	<b>68</b>
Aree residenziali Espansione collinare	Mq	7.500
If 0,3 mc/mq	Mc	2.250
	ab. **	<b>22</b>
<b>Capacità totale PRG</b>		<b>1.976</b>
<i>Tot. Superfici Aree residenziali mq</i>		<i>121.409</i>
<b>Territorio comunale dimensionamento industriale</b>		
Aree industriali libere	Mq	7.400
Uf.0,3mc/mq		
Aree industriali di espansione	Mq	7.500
Ut 4.000mc/Ha		

ab. \*\* esclusi dal calcolo degli standards residenziali

### 3.2.3.3 STANDARD DEL PIANO

<b>TERRITORIO COMUNALE STANDARD URBANISTICI</b>		
<b>DI PROGETTO</b>		
<b>DIMENSIONAMENTO</b>		
<b>ATTREZZATURA</b>	<b>MQ. TOT</b>	<b>Mq./ Ab.</b>
<b>ASILO NIDO + SCUOLA MATERNA + SCUOLA ELEMENTARE + SCUOLA MEDIA</b>	<b>15.300</b>	<b>7,74</b>
<b>PARCHEGGI</b>		<i>n.q.</i>
<b>ATTREZZATURE D'INT.COM</b>	<b>7.300</b>	<b>3,69</b>
<b>VERDE ELEMENTARE E URB.</b>	<b>33.560</b>	<b>16,98</b>
<b>VERDE TERRITORIALE</b>	<b>94.800</b>	<b>47,97</b>
<b>SOMMANO MQ./AB.</b>		<b>68,64</b>
<b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE MQ./AB.</b>		<b>76,38</b>

### 3.2.4 LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO DI CASTEL DEL RIO -1982

Con l'approvazione della prima Legge Urbanistica Regionale dell' Emilia Romagna (L.U.R. 47/'78 - 23/'80) il comune adotta, il 20.10.1980, la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Castel del Rio, approvata nel 1982 dal Comprensorio su apposita delega della Regione. In tal modo il P.R.G. viene implementato e da allora regola puntualmente le

modalità d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per tutte le unità edilizie e le unità immobiliari del Centro Storico, promuovendo il recupero dell'intero tessuto urbano.

### **3.2.5 LA PRIMA VARIANTE GENERALE AL PRG (V.G.PRG) - 1984**

Sulla base della stessa Legge Urbanistica Regionale ed al seguito della presentazione del Progetto Preliminare del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (P.T.C.C. - inizialmente P.I.C.-) viene revisionato il P.R.G. attraverso la prima Variante Generale adottata nel 1982 e approvata nell'1984. La V.G. PRG ripercorre l'evoluzione del quadro legislativo nazionale e regionale di riferimento e degli strumenti di pianificazione comunale succedutisi fino a quel momento confermando gran parte delle scelte e delle considerazioni tecniche sviluppate dal precedente PRG, ed in particolare il ridimensionamento operato rispetto al precedente Programma di Fabbricazione .

Tra le aree soppresse dal PRG viene messa in evidenza quella turistico-residenziale di Monte Fune sostituita, attraverso una apposita Variante Specifica, da una vasta area destinata ad Agroparco nella zona di Montefune, Rio Magnola, Monte la Fine contenente due zone a parco pubblico attrezzato in località "Le Selve" .

#### **3.2.5.1 OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE**

La Variante Generale conferma l'essenziale vocazione turistica del comune, di carattere pedecollinare, arricchita da elementi di qualificazione storica e culturale che non si limitano ai monumenti più importanti ma si estendono a innumerevoli episodi di edilizia rurale , borghi e nuclei sparsi nel territorio. In questa ottica la Variante Generale non si pone un obiettivo meramente vincolistico ma intende promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio attraverso una normativa articolata che definisce destinazioni d'uso e categorie d'intervento compatibili; promuove una estesa azione di tutela ambientale nella vasta zona di Agroparco, sulle varie aree boschive diffuse su tutto il territorio comunale, sulle zone di dissesto e propensione al dissesto idrogeologico, sulle aree fluviali e limitrofe; constata una situazione demografica di sostanziale stasi quantitativa e di invecchiamento della popolazione se pure non particolarmente accentuata rispetto alle medie comprensoriali.

La Variante Generale prevede, con programmi in corso ed altri in previsione, un miglioramento qualitativo di tutte le reti tecnologiche e delle infrastrutture viarie.

In particolare evidenzia la necessità di opere di manutenzione e riqualificazione della Selice-Montanara, divenuta strada statale 610, e della provinciale Sillaro-Bordona . Auspica la riclassificazione dell'intera viabilità comunale , vicinale e interpoderale in conformità con il P.T.C.C.

#### **3.2.5.2 LA RESIDENZA**

La V.G. PRG conferma le zone di completamento esistenti già pressochè sature e, dopo aver considerato le valutazioni prettamente statistiche sui fabbisogni di edilizia residenziale operate

dal P.T.C.C. , che per i grandi numeri dell'area comprensoriale risultano significativi ma vanno riducendosi in attendibilità per quanto attiene alle quantità relative ai piccoli e piccolissimi comuni , determina una "domanda residua" ulteriore. Da una parte elimina alcune aree residenziali del PRG in cui non si è ancora manifestata una iniziativa edificatoria, dall'altra identifica nuove aree per la residenza stabile, in particolare nel capoluogo, e per la residenza turistica nel capoluogo e in alcune frazioni collocate là dove ne è emersa la domanda. La definizione di tali aree avviene in relazione alle preesistenze e alla giacitura e morfologia del territorio montano interessato operando su quantità molto contenute ma, nel contempo, tenendo conto da un lato di "soglie" dimensionali che giustifichino, anche sul piano economico, gli interventi di urbanizzazione e dall'altro, operando verso una forma di completamento delle frazioni e dei piccoli centri.

Le aree per la residenza stabile vengono dimensionate come segue:

Capoluogo	St.	mq 23.900	V.	mc 18.675
Belvedere	Sf.	mq 2.000	V.	mc 2.000
Valsalva	Sf.	mq 4.000	V.	mc 4.000
Moraduccio	Sf.	mq 1.500	V.	mc 1.500
Tot. (St. mq 23.900 + Sf. mq 7.500)			V.	mc 26.175

Le aree per la residenza turistica vengono collocate come segue :

Capoluogo	St.	mq 16.900	V.	mc 9.525
Belvedere	St.	mq 4.900	V.	mc 2.400
Giugnola	St.	mq 12.000	V.	mc 6.000
Valsalva	St.	mq 5.800	V.	mc 2.900
Totale St. mq 39.500			V.	mc 20.825

L'arco di riferimento temporale del dimensionamento va dal 1982 al '90 e consente di mantenere una produzione edilizia mediamente di circa 7-8 alloggi all'anno equivalente a quella dell'ultimo quinquennio .

### **3.2.5.3 LE ATTIVITÀ ARTIGIANALI E MANIFATTURIERE**

Ad integrazione di possibile accrescimento occupazionale nell'attività turistica la Variante Generale prevede la possibilità di insediare alcune attività artigianali tendendo a favorire la possibilità del mantenimento dei posti di lavoro e tentando di creare le premesse per un loro incremento.

Nel capoluogo, oltre alla riconferma delle piccole aree esistenti peraltro già impegnate, la Variante Generale individua l'unica area idonea, per morfologia e giacitura, situata a valle dell'abitato sul lato ovest della Montanara tra la località di Magnola e il cimitero; l'area verrà successivamente eliminata ed interessata dalla fascia di rispetto stradale alla Montanara e dall'area di rispetto cimiteriale. Anche nella località di Belvedere viene collocata una piccola area artigianale per creare una occasione di insediamento per la zona Belvedere-Giugnola .

### **3.2.5.4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

**V.G. 1 PRG****TERRITORIO COMUNALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE****Zone omogenee**

Aree residenziali di completamento	Mq	98.420	
Aree residenziali di espansione	Mc	98.420	
Aree residenziali di espansione	Mq	115.820	
Aree residenziali di espansione	Mc	83.110	
Aree realizzate o in corso	Mq	143.340	
Aree libere	Mq	70.900	
		<i>sommano</i>	<i>214.240</i>
Volumi realizzati o in corso	Mc	134.530	
Volumi da realizzare	Mc	47.000	
		<i>sommano</i>	<i>181.530</i>

**Territorio comunale dimensionamento Industriale-Artigianale**

Aree produttive completamento	Mq	11.410	
Aree produttive completamento	Su.mq	3.425	
Aree produttive espansione	Mq	38.780	
Aree produttive espansione	Su.mq	15.512	
Aree realizzate o in corso	Mq	11.410	
Aree libere	Mq	38.780	
		<i>sommano</i>	<i>50.190</i>
Su realizzate o in corso	Mq	3.425	
Su da realizzare	Mq	15.512	
		<i>sommano</i>	<i>18.937</i>

**3.2.5.5 NORMATIVA PER LE ZONE AGRICOLE**

La Normativa per le zone agricole conferma in 5 Ha la superficie minima aziendale per la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali agricoli ammessi esclusivamente, come i fabbricati di servizio all'agricoltura, se finalizzati alla conduzione dei fondi.

Gli interventi sui fabbricati esistenti non sono soggetti a tale limitazione ma gli ampliamenti ammessi possono raggiungere il 30% e non sono gravati da oneri di urbanizzazione e concessori se finalizzati alla coltivazione del fondo agricolo; diversamente il limite massimo è posto al 15% e l'intervento edificatorio è a titolo oneroso.

**3.2.5.6 DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD DEL PIANO**

In relazione al dimensionamento delle aree residenziali stabili e turistiche la Variante Generale ridetermina gli "abitanti da servire" come la somma dei residenti e degli "abitanti teorici" oltre al 50% del numero dei posti letto delle residenze turistiche .

### 3.2.5.7 STANDARD DEL PIANO

#### V.G. 1 PRG

Abitanti teorici + posti letto x 0.5 = **1515**

Territorio comunale standard urbanistici
--

Dimensionamento

<b>Attrezzatura</b>	<b>Mq. Tot</b>	<b>zone</b>	<b>Mq./ Ab.</b>	
<b>Asilo Nido</b>	2.380	<b>g1</b>	1,57	
<b>Scuola Materna</b>	2.380	<b>g2</b>	1,57	
<b>Scuola Elementare</b>	1.530	<b>g3</b>	1,01	
<b>Scuola Media</b>	1.530	<b>g4</b>	1,01	
			<i>sommano</i>	<i>5,16</i>
<b>Spazi pubb. attr. a parco</b>	29.830	<b>g5</b>	19,69	
<b>Spazi pubb. attr. per lo sport</b>	51.920	<b>g6</b>	34,27	
<b>Attr. Religiose</b>	11.680	<b>g7</b>	7,71	
<b>Attr. Civiche, sanit. , sociali, culturali</b>	11.520	<b>g8</b>	7,60	
			<i>sommano</i>	<i>69,27</i>
<b>Parcheggi</b>	8.355	<b>g9</b>	5,51	
			<i>sommano</i>	<i>5,51</i>
<b>Attr. sportive d'int. generale</b>	12.400	<b>f1</b>	8,18	
<b>Zone cimiteriali</b>	8.000	<b>f2</b>	5,28	
<b>Zone a parco pubblico territoriale</b>	245.000	<b>f3</b>	161,72	
			<i>sommano</i>	<i>175,18</i>
<b>Riepilogo</b>		<b>zone</b>	<b>Mq./ Ab.</b>	
<b>Aree per l'istruzione</b>		<b>g</b>	5,16	
<b>Aree d'inetesse comune</b>		<b>g</b>	15,31	
<b>Aree a parco</b>		<b>g</b>	53,96	
<b>Parcheggi</b>		<b>g</b>	5,51	
			<i>sommano</i>	<i>79,94</i>
<b>Aree d'inetesse comune</b>		<b>f</b>	5,28	
<b>Aree a parco</b>		<b>f</b>	169,9	
			<i>sommano</i>	<i>175,18</i>

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delib. C.C. n. 35 del 22.09.1968 e n. 49 del 23.11.1969	Decr. Giunta Reg. n. 1422 del 14.09.1973	Aglauro Roncassaglia	Ing. Cleto Morelli
<b>P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 48 del 29.04.1975	Delib. Giunta Reg. n.561.565 del 17.01.1978	Aglauro Roncassaglia	Arch. Diego Bianchi Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Castel del Rio</b>	Delib. C.C. n. 77 del 20.10.1980	Delib. Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 16 del 06.04.1982	Aglauro Roncassaglia	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani
<b>1° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 66 del 13.10.1982	Delib. Giunta Reg. n. 8276 del 31.12.1984	Luciano Conti	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delib. C.C. n. 35 del 22.09.1968 e n. 49 del 23.11.1969	Decreto Giunta Reg. n. 1422 del 14.09.1973	Aglauro Roncassaglia	Ing. Cleto Morelli
<b>2° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 8 del 03.03.1997	Delib. Giunta Prov.le n. 300 del 01.06.1998	Massimo Marchignoli	Arch. Mario Piccinini
<b>Variante Specifica n. 1</b>	Delib. C.C. n7 del 27.02.2003	Delib. Giunta Prov.le n. 443 del 07.10.2003	Salvatore Cavini	<i>Arch. Massimo Gianstefani</i> Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 2</b> <b>Accordo di Programma L. 20 Art 18</b>	Delib. C.C. n. 15 del 30.03.2004	Delib. Giunta Prov.le n. 279 del 08.06.2004	Salvatore Cavini	<i>Arch. Massimo Gianstefani</i> Arch. Piergiorgio Mongioj

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 22 settembre 1968 e n. 49 del 23 novembre 1969	Decreto Giunta Regionale n. 1422 del 14 settembre 1973	Aglauro Roncassaglia	Ing. Cleto Morelli
<b>Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 3 marzo 1997	Delibera Giunta Provinciale n. 300 del 1 giugno 1998	Massimo Marchignoli	Arch. Mario Piccinini
<b>Variante Specifica n°1: Variante 1</b>	Delibera C.C. n7 del 27-02-2003	Delibera Giunta Provinciale n. 443 del 07.10.2003	Salvatore Cavini	Arch. Massimo Gianstefani Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Accordo di Programma L. 20 Art 18 Variante 2</b>	Delibera C.C. n. 15 del 30-03-2004	Delibera Giunta Provinciale n. 279 del 08-06-2004	Salvatore Cavini	Arch. Massimo Gianstefani Arch. Piergiorgio Mongioj

## **4. COMUNE DI CASTEL GUELFO**

### **4.1 IL PRG VIGENTE**

#### **4.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La Variante Generale al PRG del Comune di Castel Guelfo, adottata nell'Aprile del 1999 e definitivamente approvata nell'ottobre del 2000, è stata elaborata avendo come sostanziale riferimento la L.R. n. 47/78 e gli strumenti di pianificazione sovraordinati allora vigenti: il Piano Territoriale Paesistico Regionale e il Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese. Il nuovo Piano si è limitato a recepire, con lievi ed ininfluenti modifiche cartografico-normative, i previgenti Piani per i Centri Storici e le rispettive Discipline Particolareggiate relative alle Zone omogenee "A" che per Castel Guelfo sono il Centro Storico del Capoluogo (Zona A1) ed alcuni nuclei o aggregazioni esterne (Zona A2).

Gli studi preliminari per la redazione della VG al PRG sono stati affiancati da una specifica indagine di tipo geomorfologico (estesa alla totalità dei territori comunali) che si è sostanziata in elaborati cartografici e normativi che ne fanno parte integrante.

Il Piano, anticipando i nuovi indirizzi legislativi successivamente contenuti nella L.R. n. 20/2000 si articola in una parte di tipo "strutturale", ovvero il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, e in una parte che, con l'integrazione del Programma Pluriennale di Attuazione, è più "operativa" ed è identificabile nelle NTA con il Piano dei Servizi e della Qualità urbana e il Regime Edificatorio del Territorio. Col primo si sono identificati e disciplinati gli ambiti fisici naturali, storico-culturali-paesaggistici e geomorfologici sui quali si sono stratificate le tutele, le salvaguardie, i vincoli e i "rischi" per lo più localizzabili nel territorio agricolo. Si suddivide in tre distinte parti:

1. le zone e gli elementi strutturanti la forma del territorio, costituite dalla rete dei corsi d'acqua e delle aste fluviali, dalle aree in dissesto, dalle aree omogenee caratterizzate da "prevalenze" di tipo geologico, ecc.;
2. le zone di interesse storico, naturalistico e ambientale, caratterizzate dai Parchi naturali, dalla viabilità storica, dai boschi, da aree caratterizzate dalla compresenza di peculiarità paesaggistiche ed antropiche interagenti e complesse;
3. le zone a vincolo speciale, che individuano elementi puntuali attorno ai quali differenziate e idonee fasce di rispetto delimitano l'ammissibilità degli interventi (il sistema della viabilità extraurbana, le linee elettriche, i metanodotti, i cimiteri, impianti ed antenne per il sistema delle comunicazioni, i depuratori).

Il "Piano dei Servizi" identifica le caratteristiche qualitative e quantitative sulle quali devono conformarsi e qualificarsi i servizi pubblici, gli standard di verde e di parcheggio, le attrezzature al servizio della collettività, le piste ciclopedonali, la viabilità urbana, gli impianti



per le attività tecnico-manutentive; tali servizi devono integrarsi con le previsioni di ulteriori dotazioni dovute all'inserimento di nuovi interventi di trasformazione urbana. Quest'ultimo affronta la suddivisione del territorio in Zone Omogenee con i relativi indici edificatori e parametri urbanistici che stabiliscono i limiti e le condizioni per l'attuazione dell'edificazione sia all'interno degli ambiti edificati (residenziali e produttivi) ormai saturi sia nelle aree di nuovo impianto. All'interno di queste aree sono consentite nuove abitazioni e allevamenti zootecnici, impianti tecnologici a servizio delle aziende agricole oltre ai "servizi e infrastrutture per il tempo libero".

Il censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola ha consentito di salvaguardare il patrimonio edilizio, che presenta caratteristiche di bene culturale e testimoniale, mediante incentivi per un loro recupero anche attraverso cambi di destinazione d'uso.

#### **4.1.2 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONI DEL PIANO**

Il tema del dimensionamento della Variante Generale al PRG è stato affrontato facendo il tentativo di collocare quel preciso momento storico all'interno di un processo evolutivo complessivo che vede, in un intervallo che parte dall'immediato dopoguerra, realizzarsi profonde modificazioni nella distribuzione della popolazione su tutto il territorio nazionale e, ovviamente, regionale, provinciale e locale. La motivazione del movimento della popolazione deriva dalla trasformazione radicale del sistema produttivo. Grandi masse si spostano dall'agricoltura all'industria con un travaso anche nel settore terziario. Fenomeni come l'esodo dalle campagne e dai centri minori collinari e montani e l'inurbamento, strettamente correlati e complementari tra loro, dipendono da fattori economico-sociali che, al momento degli studi preliminari all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, sembravano indirizzati verso un ritrovato equilibrio.

#### **4.1.3 LA PREVISIONE ATTRAVERSO UN "MODELLO"**

Le previsioni demografiche, sociali ed economiche, sono di solito fatte sulla base di una tendenza consolidata a cui applicare un modello standard.

Il modello alternativo, usato nel lavoro d'analisi per la redazione della VG al PRG, ha il pregio di fornire una "interpretazione critica" della realtà in atto che ha permesso di identificare un orizzonte temporale limite per le più rilevanti trasformazioni territoriali.

L'analisi demografica e quella della compagine sociale è stata sviluppata per il periodo compreso tra il 1950 ed il 1993 per esaminare quel fenomeno di "rivoluzione industriale ed inurbamento", che consentisse di coglierne tutte le dinamiche per giungere a ipotesi più realistiche per il futuro. I dati esaminati ed elaborati per l'analisi demografica sono stati isolati individuando quegli indicatori che consistono nei tradizionali saldi (naturale, sociale, totale) in valore assoluto e percentuale e in un indicatore appositamente sperimentato e costituito dal "ricambio" della popolazione anno per anno con le relative dinamiche in "tendenza".

I fenomeni esaminati riguardano principalmente la demografia, il lavoro, la produzione edilizia.

Il modello di previsione ha quindi assunto questa tendenza all'assestamento, almeno per i fenomeni di trasformazione dell'assetto sociale. Particolarmente significativi sono i dati sulle famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare e le piramidi di età.

In sintesi è stato ipotizzato che:

- l'aumento demografico tenda a zero;
- esista un "limite naturale prossimo", al processo di inurbamento;
- le risultanze che derivano da queste ipotesi, applicate ad una ipotetica cellula "Emilia Romagna", portano a prefigurare un limite naturale allo sviluppo urbano;
- le risultanze del punto precedente generano un equilibrio tendenziale con una programmazione che può prefigurare un orizzonte di "assetto stabile per molte realtà territoriali.

Con queste premesse l'orizzonte temporale della Variante ai PRG è stato dimensionato in dieci anni, ma ha sviluppato caratteristiche tali da proiettarsi oltre (2021), fino ad ipotizzare una situazione stabile purchè: i centri minori della pianura e della bassa vallata abbiano buone possibilità di ripresa demografica; l'economia locale venga "aiutata" soprattutto nel settore degli insediamenti produttivi con l'insediamento di attività che occupino il minor territorio. L'ultimo passaggio del modello adottato sintetizza un "diagramma sinottico" che comprende le grandezze che concorrono al calcolo del dimensionamento del PRG.

#### **4.1.4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL COMUNE DI CASTEL GUELFO**

Il dimensionamento del PRG, prevede un incremento della popolazione dal 1997 al 2007 pari all'11/12 per cento (3900/4000 abitanti residenti). L'incremento delle famiglie si attesterà attorno al 28 per cento. In termini assoluti tale andamento fornisce una complessiva indicazione di un fabbisogno di circa 335 nuovi alloggi, corrispondenti alle nuove famiglie da insediare. Il fabbisogno del PRG è stimato in 150.000 metri cubi.

Le previsioni quantitative sono state suddivise sul territorio tra Capoluogo e Frazioni.

#### **4.1.5 SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE**

Il sistema naturale e ambientale è stato affrontato sia dal punto di vista "geologico", che ha portato alle carte del rischio, sia dal punto di vista del "paesaggio" in senso lato, come somma, cioè, di tutti gli elementi che, a partire dal substrato geologico, attraverso le caratteristiche del sistema naturale, le vicende del popolamento e delle trasformazioni antropiche, hanno generato la situazione attuale.

Manca la suddivisione del PRG in sottounità di paesaggio

#### **4.1.5.1 LA PIANURA DI CASTEL GUELFO. MORFOLOGIA ED ORIGINE DELL'ASSETTO ATTUALE DEL TERRITORIO**

Sito nell'alta pianura in una fascia che in territori vicini (Mordano, Imola) è interessata dalla Centuriazione, l'origine dell'assetto attuale del territorio di Castel Guelfo risale a bonifiche medioevali e rinascimentali. Dal punto di vista morfologico possiamo individuare unicamente alcuni modesti rialzi di terreno, costituiti dai dossi di pianura, nella parte orientale del territorio, che si allunga verso Nord-Est, che corrispondono a paleo-alvei pensili, divenuti poi il sito migliore per strade ed insediamenti. Nella parte occidentale invece i rilievi sono impercettibili e la rete degli scoli più minuta. Il Canale dei Mulini di Medicina, ad Ovest attraversa in senso SW-NE il territorio.

#### **4.1.5.2 L'APPODERAMENTO ED IL PAESAGGIO AGRARIO**

A queste differenze corrispondono due diverse forme di appoderamento. Ad Est, nella zona dei "dossi di pianura", l'appoderamento è "per campi lunghi", perpendicolari all'andamento dei dossi, vedi lo scolo intermedio "Fossa Billa", e con una concentrazione degli insediamenti rurali lungo la strada.

Nella zona occidentale l'appoderamento segue una rete degli scoli più capillare e strutturata in modo più diffuso, apparentemente su una maglia di 500 metri per gli scoli e di altrettanto, ma meno leggibile, per i percorsi ad essa perpendicolari. L'insediamento si distribuisce su questa maglia, generalmente sui bordi, ma con significative presenze all'interno dei quadranti formati dagli scoli e dalle strade. La tipologia dell'appoderamento farebbe attribuire ad epoca medioevale la colonizzazione "spontanea" della regione dei Dossi di Pianura e ad epoca rinascimentale (vedi la bonifica della vicina Selva da parte dei Malvezzi) la bonifica della porzione occidentale, cui è legato anche il tracciato del Canale di Medicina. Può essere benissimo però che la colonizzazione dei due comprensori sia coeva e che le differenti strutture insediative siano dovute alle diversità morfologiche del territorio, essendo oltretutto entrambe bonifiche "a basso impatto", cioè senza grandi opere, se si esclude il Canale di Medicina. Anche oggi, nulla nell'aspetto del paesaggio rende agevole distinguere questi due comprensori, sui quali comunque riteniamo interessante richiamare l'attenzione, sintetizzando i seguenti caratteri: Est, Dossi di Pianura: insediamento concentrato lungo gli assi SW-NE. Ovest, Bonifiche: insediamento sparso.

#### **4.1.5.3 L'INTERVENTO EDIFICATORIO SUL TERRITORIO AGRICOLO**

L'intervento edificatorio sul territorio agricolo, impostato sul concetto che la zona agricola è essenzialmente una zona produttiva, è organizzato secondo i seguenti principi:

- Edificazione nuova con funzione abitativa solo ai fini agrari e completamente regolamentata dall'indice locale di zona;
- Eliminazione degli ampliamenti a percentuale "una tantum";
- Interventi eccezionali con piano di sviluppo aziendale;

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente non più asservito o funzionale all'attività agricola e' libero, nel rispetto della tipologia e delle destinazioni d'uso originarie;

L'intervento sul patrimonio di valore storico-architettonico o testimoniale e' libero, senza distinzione di destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, con possibilità di recupero completo ad uso abitativo o per funzioni ammesse e compatibili con gli edifici vincolati.

#### **4.1.6 SISTEMA INSEDIATIVO**

##### **4.1.6.1 LIMITI ED INDIRIZZI TERRITORIALI.**

Zone potenzialmente esondabili, caratteristiche geologiche dei terreni, sistema della viabilità locale, comprensoriale e provinciale e servibilità da parte della rete fognante comunale.

Nella localizzazione delle direttrici di espansione si è tenuto conto del rischio di esondazione del Sillaro verso Est e delle caratteristiche del sistema fognante che, per motivi di pendenze naturali, non può servire efficacemente determinate zone del territorio.

##### **4.1.6.2 FUNZIONE DEI NUCLEI**

Uno sguardo alla cartografia evidenzia il Capoluogo, che comprende praticamente tutta la funzione residenziale ad eccezione di quella sparsa, nuclei e case sparse e la quota collegata agli insediamenti produttivi.

L'insediamento di Poggio Piccolo, che rappresenta il Polo Produttivo del Comune, che, sommato alla parte che ricade in comune di Castel S. Pietro, rappresenta uno degli insediamenti artigianali - industriali tra i più estesi della Provincia.

Il Poggio Piccolo e' stato oggetto di una Variante di settore anticipatrice della attuale Variante Generale.

La proposta di Piano e' di non alterare l'attuale distribuzione territoriale della residenza per non creare "ghettizzazioni" e per dare al Capoluogo l'incremento necessario a fargli raggiungere una soglia tale da sorreggere un potenziamento dei servizi di tutti i tipi, privati (negozi, artigianato di servizio, ecc.) e pubblici; tutto il fabbisogno residenziale, ad eccezione delle quote di recupero residue in centro storico, in zona agricola ed artigianale industriale vengono infatti concentrate nel Capoluogo. Rischi di esondazione.

##### **4.1.6.3 GRANDE VIABILITÀ**

Nella grande maglia territoriale sono riconoscibili gli assi stradali distinti per importanza gerarchica che inquadrano il comune nella più vasta maglia della rete regionale a modello policentrico; la Via Emilia a sud e la San Vitale a nord quali direttrici Est-Ovest, le provinciali Selice-Montanara e San Carlo quali direttrici Nord-Sud.

L'asse di attraversamento est - ovest che interessa il Capoluogo, seppure di minore importanza, non è stato sottovalutato, proprio in relazione alla crescita del paese, in funzione della riduzione del "disagio" e della componente "rischio"; si è quindi prefigurato (anche se con la consapevolezza di una sua realizzazione per gradi) una soluzione alternativa parallela; in sintesi:

- a breve e medio termine:
  - spostamento di tutta o di parte della bretella più a sud, parallela a quella inizialmente prevista dal PRG previgente;
  - utilizzazione a medio termine della Via Nuova e della bretella;
  - proposizione dello "stradone" verso ovest a strada urbana a lungo termine;
  - prolungamento della bretella come raddoppio della via Nuova al fine di consentire un attraversamento del capoluogo senza interferenze urbane;
  - proposizione anche della Via Nuova come strada urbana attrezzata a viale alberato.

L'individuazione di una viabilità alternativa collocata nè troppo distante ma neppure troppo prossima al centro di Castel Guelfo è funzionale al disegno del Piano strutturale in relazione alla soglia massima ipotizzabile per l'espansione urbana a seguito delle proiezioni del "modello" al 2021.

#### **4.1.6.4 POLO PRODUTTIVO S.CARLO (POGGIO PICCOLO) ALL'EPOCA DELLA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE**

L'insediamento di Poggio Piccolo è da valutarsi in termini unitari con gli insediamenti gemelli che si trovano in territorio di Castel S. Pietro nè deve essere sottovalutata la vicinanza di Medicina. La localizzazione del polo produttivo sulla S. Carlo costituisce uno degli elementi chiave del modello policentrico; come tale è da considerarsi positivamente, anche se occorre risolvere per gradi e con lungimiranza i problemi di tipo infrastrutturale e quelli legati alle compatibilità ambientali.

#### **4.1.6.5 FORMAZIONE E CRESCITA DEL POLO PRODUTTIVO SAN CARLO (POGGIO PICCOLO)**

Il polo fu individuato già negli strumenti di pianificazione comprensoriali e trovò la sua prima traduzione in PRG con la Variante Generale del 1983. Nell'area esisteva già un piccolo nucleo insediato con caratteristiche produttive posto in corrispondenza dell'incrocio della S. P. Colunga con la S.P. S. Carlo, con alcuni edifici ai margini dell'incrocio e, più all'interno, il complesso della Fonderia di Castel Guelfo. La Variante Generale del 1983, seguendo le previsioni del PTCC, individuò l'area per l'espansione artigianale del Poggio Piccolo nel grande comparto individuato a nord dalla SP Colunga, ad ovest dalla SP S. Carlo, ad est e sud dal Canale di Medicina e dal confine comunale. L'urbanizzazione della zona interessò inizialmente solo una larga fascia a ridosso della SP Colunga, inglobando e razionalizzando gli insediamenti già esistenti. In tale occasione fu tenuto conto sia dei futuri ampliamenti della zona, quindi del disegno complessivo che avrebbe assunto la rete stradale, sia delle vecchie suddivisioni dei

poderi esistenti, infatti certe confinazioni diagonali furono lasciate in essere per essere poi riprese e corrette successivamente ed i lotti completati con un disegno a scacchiera. Nel 1989, una variante specifica di PRG aggiunge una ulteriore fascia a sud di quella precedente ormai quasi completata, riquadrando i lotti fondiari, precisando le aree pubbliche e la rete dei servizi.

In termini dimensionali il PRG vigente, integrato dalla variante di settore produttivo che ha inserito in Piano circa 31 ha e dalle varianti parziali successive, raggiunge la consistenza di oltre 100 ettari di zone produttive, contro una potenzialità complessiva del grande comparto di circa 100 ettari.

La dotazione infrastrutturale della zona vede ormai realizzata la fognatura collegata con il depuratore di Castel Guelfo e dimensionata per tutta la zona, sia per quanto si prevede di realizzare globalmente in Comune di Castel Guelfo e in comune di Castel S.Pietro. Analogamente si e' realizzata la metanizzazione della zona.

E' in fase di completamento il primo stralcio dei bacini di laminazione delle acque situati a nord dell'insediamento.

#### **4.1.7 IL PIANO DIRETTORE**

Alla formazione del Piano Direttore hanno contribuito tutte le indicazioni ed i vincoli che derivano dalle analisi precedenti. Nel disegno del Piano si evidenziano per importanza i seguenti elementi:

- La conferma dei collegamenti chiave del territorio Comunale, in particolare degli Stradelli Guelfi con correzione locale consistente nello spostamento a sud della viabilità di attraversamento con una fascia di protezione ad inedificabilità assoluta.
- L'individuazione a nord est di una fascia di aree per servizi ed attrezzature (polo scolastico, verde attrezzato, impianti sportivi).
- L'individuazione di un elemento fisico a verde pubblico quale limite ad est all'area urbana.
- L'individuazione a nord-ovest delle aree compatibili con l'espansione urbana, anche per il periodo successivo alla dimensione decennale del PRG, articolate al loro interno con una ossatura viaria alberata, integrata con percorsi ciclabili e pedonali, verde pubblico, aree di cessione, ecc..
- La localizzazione di aree pubbliche, in prossimità del centro, per i servizi e gli standard che si renderanno necessari per l'adeguamento del Piano dei Servizi alla dimensione finale del centro.
- La collocazione dei nuovi comparti residenziali di espansione, fortemente serviti da aree a verde e da aree di cessione, e' collocata nell'ottica dei "dieci minuti a piedi" di distanza dal centro e senza dover attraversare gli assi viari principali.

## **4.1.8 SISTEMA PRODUTTIVO**

### **4.1.8.1 LA MANCATA CONURBAZIONE**

L'organizzazione del sistema produttivo complessivo nel territorio del Circondario Imolese è storicamente dominata dalla forte presenza di insediamenti nei comuni collocati lungo la fascia infrastrutturata della Via Emilia (ferrovia, autostrada, ecc.) con, in ordine decrescente, la zona industriale di Imola, di Castel San Pietro Terme-Castel Guelfo e la zona di Toscanella di Dozza. Tutto questo non ha dato luogo ad una conurbazione continua, grazie soprattutto alle scelte urbanistiche effettuate negli ultimi anni '60 in primo luogo dal PRG di Imola, oltre alla presenza delle barriere naturali del Sillaro (per Castel San Pietro verso Imola) e del Santerno (per quest'ultima verso Faenza), evitando il costituirsi di una sorta di città lineare economicamente forte (seppur congestionata) a svantaggio delle realtà più decentrate della bassa pianura da un lato e della collina dall'altro.

Lo schema urbanistico-funzionale che col tempo si è delineato è una griglia costituita dall'asse della Via Emilia con funzioni miste a prevalenza commerciale e terziaria e assi perpendicolari lungo i quali si sviluppano, verso la pianura, gli ambiti produttivi; questi sono identificabili con la direttrice Montanara Selice per quanto riguarda Imola, la provinciale San Carlo, che raccoglie, oltre a quelli di Castel San Pietro, anche gli insediamenti di Castel Guelfo e Medicina, infine, in termini più modesti, la provinciale Lughese, con la zona artigianale di Mordano.

### **4.1.8.2 LO SVILUPPO DEL POLO PRODUTTIVO SAN CARLO**

Nell'ultimo decennio l'ambito produttivo San Carlo è stato al centro di un forte sviluppo; ciò è dovuto sostanzialmente alla somma di vari fattori tra i quali è opportuno segnalare:

- l'apertura del casello autostradale sull'A14;
- il buon livello della infrastrutturazione e distribuzione interna ai comparti produttivi attuatisi a partire dai primi anni '90 inizialmente in comune di Castel Guelfo che col piano del 1983 ha dato inizio al primo nucleo urbanisticamente pianificato e, successivamente, in comune di Castel San Pietro, agli Stradelli Guelfi e alla trasversale di pianura che hanno Pietro;
- il potenziamento della viabilità secondaria, avvenuto in termini collaborativi fra la Provincia e i Comuni interessati, relativamente alla strada San facilitato l'accessibilità veicolare e gli scambi con l'intero ambito provinciale e, soprattutto, col capoluogo regionale (Bologna);
- la sua posizione baricentrica rispetto ai territori dei Comuni di Castel S. Pietro, Castel Guelfo, Medicina e Dozza e, nello stesso tempo, ad una distanza dai centri abitati tale da minimizzare le "esternalità" negative notoriamente indotte dalle aree industriali;
- la mancanza di vincoli ambientali e paesaggistici particolari;

- il territorio è pianeggiante e non presenta controindicazioni ad essere urbanizzato in modo estensivo; la principale criticità presente è quella del "rischio idraulico", sulla riduzione del quale, però, i comuni interessati stanno operando da tempo e di concerto con il Consorzio di Bonifica competente all'approvazione e realizzazione dei progetti di "messa in sicurezza" del principale recettore delle acque meteoriche (il Canale di Medicina);
- il riconoscimento, da parte del PTCP, del polo artigianale e industriale quale "ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare", il tutto sulla base di strumenti quali gli Accordi di Programma e gli Accordi Territoriali filtrati attraverso la concertazione tra i Comuni limitrofi riuniti nell'Associazione dei 4 Castelli e gli Enti superiori (Circondario, Provincia, Regione);
- la presenza di numerose e diversificate aziende che produce indubbi effetti sinergici, rende la compagine produttiva sicuramente più solida ed in grado di assorbire meglio eventuali crisi di settore rispetto ad ambiti che gravitano su una unica unità industriale trainante.

#### **4.1.8.3 IL POLO SAN CARLO VERSO UNA AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA**

Col riconoscimento al polo produttivo di un ruolo primario a livello provinciale, il PTCP ha gettato le basi per la sua completa realizzazione come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata". Ciò ha comportato l'avvio di una serie di interessanti ricerche ed approfondimenti sulla possibilità di integrare un'area produttiva con l'intorno agrario e naturale; la presenza del Canale di Medicina ha catalizzato una serie di studi e di attenzioni normative e le Varianti urbanistiche che il Comune di Castel Guelfo ha successivamente adottato sono state corredate da una specifica VALSAT che si è di volta in volta arricchita, individuando gli idonei sistemi di mitigazione ambientale e i limiti per la sostenibilità degli interventi.

Il Comune di Castel Guelfo si è infatti dotato ed ha messo a disposizione dell'intero insediamento una vastissima area a valle di tutto il complesso e destinata in primis ad accogliere i bacini di laminazione delle acque meteoriche; le dimensioni delle aree sono tali da poter ospitare ulteriormente, ad esempio, un impianto di fitodepurazione, bacini per il riciclaggio delle acque dell'insediamento, ecc., il tutto integrato con un auspicabile progetto relativo all'area archeologica del castello di Trifolce situato immediatamente a Nord. Ulteriori progressi potranno essere compiuti non tanto nel campo del risparmio energetico, quanto nel campo della produzione di energia, sia come calore che come fotovoltaico.

#### **4.1.8.4 IL PRIMO ACCORDO TERRITORIALE**

Nel primo Accordo Territoriale per lo sviluppo dell'ambito produttivo l'aspetto saliente e gli elementi di novità sono rappresentati dall'introduzione del principio della Perequazione tra i comuni, oltre alla individuazione della direttrice nord di sviluppo, verso i bacini di laminazione



#### 4.1.8.5 IL SECONDO ACCORDO TERRITORIALE

Rompe in un certo senso lo schema del precedente accordo prendendo la decisione di valicare il Canale di Medicina con una direttrice di sviluppo ad Est, peraltro limitata da estesissime fasce di rispetto verso le strade secondarie adiacenti. Motivo di interesse territoriale-urbanistico è dato dalla prospettata acquisizione al patrimonio pubblico di una ampia fascia di rispetto lungo il Canale di Medicina (circa 50.000 metri quadrati) deputata alla rinaturalizzazione dello stesso e del paesaggio circostante. L'attuale insediamento produttivo pianificato, ma non completamente realizzato, limitatamente al Comune di Castel Guelfo occupa oltre 100 Ha di territorio. Il terzo Accordo Territoriale

#### 4.1.9 IL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA

Del Piano dei Servizi fanno parte anche le piste ciclo-pedonali in sede propria, le aree per attrezzature tecnico-manutentive (magazzini comunali, depuratori), cimiteriali e quelle per le emergenze e gli usi temporanei oltre alle "aree di cessione" previste sostanzialmente all'interno dei nuovi comparti di espansione introdotti con la VG al PRG, sia di tipo residenziale che produttivo, a integrazione dei relativi standard comunque previsti in ognuno di essi. Le aree di cessione entrano pertanto nel patrimonio pubblico come dotazione di spazi a disposizione per la realizzazione degli ulteriori standard pubblici di cui si individua la necessità. In base alla popolazione stimata nelle previsioni di Piano, la VG al PRG prevede per il Comune di Castel Guelfo uno standard urbanistico complessivo iniziale di circa 165.000 metri quadrati pari ad un indice di 42 metri quadrati per ciascun abitante previsto; con le successive Varianti urbanistiche parziali tale misura è stata elevata a 254.000 metri quadrati (ulteriori 24.000 per le sole attività scolastiche) che, sommati ai circa 40.000 di aree di cessione, elevano lo standard complessivo a 294.000 metri quadrati corrispondenti a circa 60 metri quadrati per abitante. Il riepilogo degli standard urbanistici - zone G - per il Comune è il seguente:

	V.G. P.R.G. 1983 MQ./AB.	STATO DI FATTO 1998 MQ./AB.	V.G. 1999 MQ./AB.	L.R.47/78 MQ./AB.
ISTRUZIONE	<b>3,80</b>	<b>4,10</b>	<b>4,82</b>	<b>6,0</b>
ATTR. CIVICHE	<b>9,55</b>	<b>5,97</b>	<b>6,74</b>	<b>4,0</b>
DI CUI ATTR. RELIGIOSE	<b>2,31</b>	<b>3,85</b>	<b>3,49</b>	<b>(1,2)</b>
VERDE E SPORT	<b>42,93</b>	<b>13,31</b>	<b>27,23</b>	<b>12,00</b>
PARCHEGGI	<b>8,49</b>	<b>4,59</b>	<b>6,75</b>	<b>3,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>64,77</b>	<b>27,97</b>	<b>45,54</b>	<b>25,00</b>

#### 4.1.10 SISTEMA RURALE

##### 4.1.10.1 L'EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE

I criteri che stanno alla base della tutela del patrimonio edilizio rurale partono dal censire un numero molto maggiore d'edifici rispetto a quanto non fosse stato fatto in passato, ma in

modo più "blando", e di accompagnare alla tutela, indubbiamente gravosa, un "bonus" costituito dalla possibilità di modificare la destinazione d'uso della parte a servizi del fabbricato oggetto di tutela e di vincolo. L'attribuzione del vincolo ha tenuto conto, oltre che dei tradizionali valori storici ed architettonici, anche del valore testimoniale "minore", cioè di carattere tipologico, vincolando una gran numero di edifici "seriali", ma, ripetiamo, con un vincolo blando, ponendosi l'obiettivo di restaurare in questo caso più il paesaggio che i singoli specifici edifici. Quest'ultimo criterio ha guidato la schedatura, creando in tal modo un corpo di informazioni piuttosto consistente. (trecento, sia centri aziendali che edifici isolati), creando in tal modo un corpo di informazioni piuttosto consistente. L'utilizzo di un database informatizzato nella redazione della schedatura (sono stati censiti e riportati in scheda trecento siti, sia centri aziendali che edifici isolati), ha permesso una serie di approfondimenti sull'intero corpo della edilizia minore mediante l'utilizzo di interrogazioni incrociate quali la:

- localizzazione preferenziale sul territorio di singole caratteristiche;
- analisi tipologica;
- valutazione numerica delle possibilità teoriche di recupero di edifici di valore.

Campo d'indagine è stato anche quello dell'invarianza storica; è stata ricercata su antichi catasti e mappe disponibili, talvolta anteriori al catasto Gregoriano.

#### **4.1.10.2 SITI ED EDIFICI NELLA PIANURA DI CASTEL GUELFO**

Per una più ampia informazione sui caratteri del territorio e dell'edilizia rurale nel Comune, si veda l'allegato divulgativo: "Uno sguardo di insieme sul territorio, Castel Guelfo".

#### **4.1.10.3 CARATTERI DELL'EDILIZIA RURALE NELLA PIANURA DI CASTEL GUELFO**

Il carattere generale dell'insediamento sparso in territorio guelfese è di tipo sostanzialmente rurale, con una netta prevalenza degli edifici direttamente al servizio delle attività agricole e una presenza ridotta, ma molto rappresentativa, di dimore padronali, il "Palazzo", anch'esse sempre strettamente legate al "podere" agricolo. Poche, infine, le inclusioni "urbane" e totalmente assenti le testimonianze di edifici militari, fortezze ed altri elementi di tipo "monumentale".

#### **4.1.10.4 LA VIABILITA' STORICA**

La viabilità storica è ben rappresentata nelle mappe e nei catasti esaminati, che sono:

- La mappa Malvezzi datata 1707;
- Il Catasto Boncompagni che ricopre tutta la pianura bolognese (escluso l'imolese), redatto a scale diverse avviato nel 1781 e attivato nel 1797 dal governo napoleonico;
- Il Catasto napoleonico-pontificio, detto Gregoriano avviato nel 1807 e attivato attorno al 1835. Esso ricopre l'intera area romagnola ed emiliana in scala 1:2000 e nelle carte dell'IGM di primo impianto.

L'esame delle mappe mostra che l'impianto della viabilità storica era già formato al tempo della prima, 1707, e si è mantenuto tale sia pure con lievi variazioni, sia come aggiunta di percorsi minori che di sparizione degli stessi.

#### **4.1.11 LE VARIANTI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999**

Complessivamente il Comune di Castel Guelfo dopo l'approvazione della Variante Generale al PRG si è dotato di ulteriori nove Varianti urbanistiche parziali. Di queste, alcune rivestono una notevole importanza sostanzialmente in relazione agli incrementi introdotti e legati al dimensionamento del Piano (sia per quanto riguarda le previsioni residenziali sia per le aree produttive), altre risultano interessanti da un punto di vista storico-culturale, altre ancora riguardano apprezzabili incrementi di aree per pubblici servizi e nelle dotazioni ecologiche ed ambientali. Le note che seguono illustrano i punti particolarmente significativi contenuti in ciascuna Variante parziale, ricordando anche che ciascuna di esse contiene precisazioni, puntualizzazioni di carattere normativo o elementi inerenti modifiche "minori" e/o correzione di errori materiali o modeste rettifiche cartografiche che non vengono citati in questa sede riassuntiva; particolare importanza assumono invece alcuni contenuti modificativi relativi al potenziamento delle dotazioni territoriali e degli standard pubblici.

##### **VARIANTE 1 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Nessun punto di rilievo; interessa unicamente lievi modifiche di assestamento, rettifiche e chiarimenti normativi.

##### **VARIANTE 2 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Adeguamento normativo alle NTA del PSAI. Si ridestina un comparto produttivo di espansione (St = 7.200 Mq. Su = 3.600 Mq.) in Località Via Larga a zona agricola. Localizzazione di un'area a Nord dell'Ambito produttivo San Carlo da destinarsi a zona per il riequilibrio idrogeologico, idonea per la realizzazione di invasi e bacini finalizzati alla raccolta e laminazione delle acque. Partendo da una rivisitazione dell'intero corpo delle schede di censimento, da un approfondimento delle "invarianze storiche" presenti nei vari siti e sulla base di una buona risposta della comunità verso il "recupero", viene incrementato di circa quaranta il numero degli edifici tutelati in territorio agricolo con conseguente possibilità di recupero e cambio d'uso dei medesimi; si tratta sostanzialmente di edifici "nascosti" o perché inseriti in nuclei con caratteristiche di degrado ambientale o costruiti fra la seconda metà dell'800 e la prima metà del 900 (tipologie agrarie tarde), introducendo ulteriormente nelle NTA linee guida e indirizzi per il loro corretto recupero.

##### **VARIANTE 3 (ex Art. 14 LR 47/78)**

Accordo con il Privato (Art. 18 LR 20/2000); proprietà Cenerini. Oggetto unico della Variante Tre consiste nel recepimento, all'interno dello strumento urbanistico, di uno specifico accordo con un privato; il Comune acquisisce una vasta area a Nord dell'abitato (oltre 29.000 Mq.) in aderenza alla zona per attrezzature sportive individuando in tal modo la nuova zona per il polo scolastico che potrà facilmente usufruire di tali spazi e servizi. Nel 2007 è stata

completata la costruzione delle nuove strutture scolastiche. Viene contemporaneamente localizzato ad Ovest di tale area un nuovo comparto di espansione a prevalente destinazione residenziale di Superficie territoriale pari a circa 19.000 Mq., Indice di fabbricabilità 0,75 Mc./Mq. corrispondenti a circa 14.000 Mc.

**VARIANTE 4** (ex Art. 15 LR 47/78)

La componente "forte" di questa Variante urbanistica consiste nella particolare attenzione posta nei confronti dell'assetto idraulico di una parte importante del territorio comunale, quella cioè collocata a valle del polo industriale San Carlo. Vengono puntualmente ridefiniti collocazione e perimetro di ampie zone deputate ad ospitare i bacini di laminazione di interesse sovracomunale a seguito degli studi e dei progetti di carattere idrogeologico ed idraulico predisposti dal Consorzio della Bonifica Renana; tali opere sono state ulteriormente condivise, promosse ed in parte finanziate, dall'Assessorato Agricoltura dell'Amministrazione provinciale che ha individuato, nell'intervento, l'occasione per localizzare e realizzare anche una importante struttura con funzioni irrigue a servizio delle attività produttive agricole presenti in questo ambito territoriale. Con l'acquisizione gratuita delle aree attraverso apposito accordo con i privati proprietari (Art. 18 LR 20/2000) l'Amministrazione comunale, attraverso la Variante Quattro, completa il quadro previsionale di carattere urbanistico e normativo. L'accordo con i privati riconosce una modesta edificabilità (300 Mq. di Superficie utile abitativa) nell'ambito dell'area cortiliva posta a margine dei fabbricati esistenti lungo la Via Madonna del Poggio. Si riportano in cartografia le fasce di pertinenza fluviale di valle individuate dal PSAI e se ne approfondiscono le caratteristiche normative. Si modificano infine le NTA introducendo meccanismi di contenimento del numero delle unità immobiliari abitative ricavabili negli edifici esistenti nelle zone agricole e in relazione alla quota abitativa ammessa nelle zone produttive artigianali e industriali.

**VARIANTE 5** (ex Art. 14 LR 47/78)

La Variante parziale Cinque viene predisposta a seguito dell'approvazione del primo Accordo territoriale (Art. 15 LR 20/2000) per l'ambito produttivo sovracomunale San Carlo fra la Provincia di Bologna, il Circondario imolese e i Comuni di Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo, Medicina e Dozza conformemente alle determinazioni del PTCP che individua l'area quale ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare avendo caratteristiche idonee a fornire la parte prevalente dell'offerta insediativa in risposta a eventuali ulteriori domande future di tipo qualificato e selettivo, anche con la finalità di contribuire al decongestionamento dell'area centrale bolognese. In tale Accordo viene ulteriormente introdotto il concetto di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) previsto dalla LR 20/2000 in relazione alla dotazione di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente interagendo con la struttura della rete ecologica di più vasta scala. Nell'Accordo sono inoltre presenti i primi elementi relativi alla perequazione territoriale attraverso la promozione e la costituzione di un fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti

ai Comuni aderenti dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi. Vengono individuati gli elementi di criticità e le potenzialità ambientali, le dotazioni territoriali indispensabili, le direttrici di sviluppo, gli interventi prioritari sulle principali infrastrutture stradali, i limiti quantitativi riservati alle funzioni commerciali e gli impegni riferiti alla elaborazione di un progetto organico per l'assetto complessivo del sistema del verde, dei corridoi ecologici e della mitigazione dell'impatto paesaggistico. Con queste premesse la Variante Cinque individua due nuovi comparti produttivi di espansione, il primo di Superficie territoriale pari a circa 120.000 Mq. a Nord degli Stradelli Guelfi, il secondo di Superficie territoriale attorno agli 11.000 Mq. lungo la provinciale San Carlo con funzioni terziarie, di foresteria e servizi alle imprese. Con la Variante urbanistica si coglie l'occasione per estendere a tutto il quadrante Nord (in cui è localizzato il primo comparto) uno studio complessivo relativo ad uno schema generale distributivo-insediativo-infrastrutturale secondo i principi guida delle APEA e che, supportato da una specifica Valsat, ridisegna l'area partecipando agli indirizzi, allora in corso di elaborazione, della progettazione ecologica San Carlo. Vengono infine recepiti i contenuti di un nuovo Accordo con i privati che prevede l'introduzione di un lotto residenziale a Nord del comparto di espansione C1, di superficie pari a circa 1.800 Mq. per un incremento della capacità insediativa pari a 1.800 metri cubi; l'Amministrazione comunale assume gratuitamente al proprio patrimonio un'area di circa 8.200 Mq. finalizzata al potenziamento della adiacente zona per attrezzature sportive, ad incrementare lo standard di verde pubblico e all'ampliamento della rete delle piste ciclopedonali. L'insieme di queste nuove previsioni consentirà all'Amministrazione comunale l'acquisizione di ulteriori contributi privati determinanti per la realizzazione concreta sia degli impianti sportivi che del nuovo plesso scolastico per la scuola dell'obbligo.

#### **VARIANTE 6 (ex Art. 14 LR 47/78)**

A seguito di una prima modifica dell' "Accordo territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale San Carlo" si introduce nello strumento urbanistico un nuovo comparto produttivo di espansione ad Est del Canale di Medicina. Col nuovo accordo infatti si supera il vincolo determinato dalla presenza del Canale di Medicina considerato quale limite Est per lo sviluppo dell'ambito produttivo al fine da un lato di mantenere un assetto urbanizzato o da urbanizzare il più possibile compatto e dall'altro di limitare un eccessivo allungamento degli insediamenti verso Nord, in direzione di Medicina. Rimarcando la necessaria condivisione (da parte di tutti gli Enti aderenti) degli indirizzi progettuali della "Progettazione ecologica San Carlo", le parti assumono pienamente il criterio della perequazione territoriale fra i Comuni interessati perfezionando, puntualizzando e quantificando gli elementi che concorrono alla determinazione delle quote da versare nel Fondo comune di compensazione. Relativamente alle nuove previsioni insediative si stabilisce anche che i soggetti attuatori (oltre alla realizzazione e cessione degli standard pubblici e al contributo di idonee quote per la realizzazione delle dotazioni territoriali) dovranno cedere al Comune il 40% delle superfici fondiarie o impegnarsi, per una cifra equipollente, nella realizzazione delle necessarie

dotazioni territoriali. In relazione infine agli insediamenti commerciali si conviene che l'ACI (area commerciale integrata presente nel territorio comunale di Castel Guelfo) possa assumere le caratteristiche di "livello superiore"; in sostanza "Castel Guelfo Outlet" potrà prevedere incrementi delle superfici di vendita pari ad ulteriori 15.000 Mq. L'entità delle nuove aree coinvolte dalla trasformazione introdotta con la Variante Sei è di circa 200.000 metri quadrati; di questi, 150.000 costituiscono la superficie territoriale del comparto di nuovo insediamento a prevalente destinazione produttiva al lordo di strade, parcheggi e verde pubblico, con una edificabilità complessiva pari a circa 75.000 metri quadrati di superficie utile, 50.000 sono identificati come area di cessione gratuita al Comune destinata alla rinaturalizzazione, alla creazione di un consistente canale ecologico e alla valorizzazione dell'asse del canale di Medicina, conformandosi, pertanto, quale prezioso contributo al sistema generale del verde assecondando da un lato la progettazione ecologica dell'ambito e dall'altro, sovrapponendosi alle Fasce di pertinenza fluviale di valle di cui al PSAI, ne vengono recepite le destinazioni più appropriate. Un altro punto significativo affrontato dalla Variante Sei consiste nella previsione di nuove aree finalizzate al riequilibrio idraulico e di dimensioni planimetriche tali da consentire sostanzialmente il raddoppio dei bacini di laminazione delle acque nel quadrante Nord del polo San Carlo per soddisfare tutte le esigenze derivanti dalla urbanizzazione dell'intero ambito produttivo, compresi gli insediamenti facenti parte del Comune di Castel San Pietro. Tale area assume una consistenza complessiva di circa 12 ettari. In accordo con HERA-AMI, l'area riservata al depuratore, situata a Castel Guelfo Capoluogo, viene quadruplicata passando dai precedenti 1200 Mq. circa a 4.900 Mq.; in tale modo il depuratore potrà assumere potenzialità tali (circa per ulteriori 10.500 abitanti equivalenti) da essere in grado di trattare le acque nere di tutto l'insediamento dell'Ambito Produttivo (compresi i suoi eventuali ampliamenti) oltre che le acque reflue del Capoluogo stesso in funzione dell'incremento dei suoi insediamenti residenziali.

#### **VARIANTE 7** (ex Art. 14 LR 47/78)

Oggetto della Variante Sette è il recepimento di un Accordo con il privato (Art. 18 LR 20/2000) attraverso il quale il Comune acquisisce al patrimonio pubblico le ampie cantine quattrocentesche e la relativa parte sovrastante del Palazzo Malvezzi Hercolani (palazzo che è l'attuale sede del Municipio) per un totale di circa 1.000 metri quadrati di superficie edificata, di dimensioni tali, quindi, da permettere un adeguato futuro ampliamento della Sede Municipale e l'insediamento di ulteriori funzioni pubbliche a servizio della collettività. Contemporaneamente si individua un nuovo comparto a prevalente destinazione residenziale collocato a Sud-Ovest del centro abitato della superficie territoriale di circa 10.500 Mq. e una capacità insediativa di circa 7.900 Mc., con l'ulteriore onere della razionalizzazione della viabilità locale.

#### **VARIANTE 8** (ex Art. 15 LR 47/78)

Questa Variante affronta per lo più punti modificativi "minori" sia di tipo normativo che cartografico; l'elemento di spicco invece, nel campo delle dotazioni ambientali e degli

stansard pubblici, sono rispettivamente: l'introduzione di una zona per bacini di laminazione delle acque meteoriche a Nord del Capoluogo, in grado di servire tutti i nuovi insediamenti residenziali del Capoluogo stesso, per una superficie di oltre 7.000 Mq. e il potenziamento dei parcheggi pubblici a servizio del cimitero del paese che raggiungono in tal modo una superficie di circa 2.500 Mq.

#### **VARIANTE 9 (ex Art. 15 LR 47/78)**

Con questa Variante viene pianificata la trasformazione di alcune aree produttive preesistenti in aree commerciali da comprendere nell'insediamento definito "Area Commerciale Integrata", come espansione dell'esistente Castel Guelfo Outlet. Queste modifiche sono apportate nel rispetto delle normative regionali in materia commerciale e secondo le determinazioni l'Accordo Territoriale San Carlo modificato. L'entità delle aree interessate dalla trasformazione e dal cambio di destinazione urbanistica da produttive a commerciale è di 52.000 metri quadrati. Anche in questo caso viene elaborata una specifica Valsat che, approfondendo i precedenti studi, viene estesa anche ad altri aspetti del territorio, interessanti anche dal punto di vista della formazione storica e della evoluzione del paesaggio.

## **4.2. LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE**

### **4.2.1 IL PRG DI PRIMO IMPIANTO**

Il PRG di Primo impianto e' stato redatto, come per tutti i comuni minori dell'allora Comprensorio Imolese, negli anni 1974-1975 dall'Ufficio di Piano del Comprensorio Imolese stesso, in pratica trasponendo in Piano Regolatore gli strumenti urbanistici allora vigenti, cioè i Programmi di Fabbricazione di cui ciascun Comune era dotato( per Castel Guelfo il PdF del1971). I tratti salienti dei Piani di allora furono la cartografia redatta su una base catastale ridotta e l'introduzione subito successiva delle aree PEEP.

### **4.2.2 IL PIANO DEL CENTRO STORICO**

E' del 1980 il Piano Particolareggiato del Centro Storico, rimasto in pratica invariato fino ad oggi.

### **4.2.3 LA PRIMA VARIANTE GENERALE DEL 1983**

Si conferma e consolida ad Est del Capoluogo la direttrice di espansione residenziale del centro abitato caratterizzata da ampie zone PEEP (tale indirizzo sarà successivamente limitato e inibito dalla presenza di aree a rischio di inondazione); si localizzano a Nord le aree per le nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zona sportiva, zona a verde attrezzato, ecc.) mentre si frena, mantenendo le sole preesistenze, lo sviluppo di aree produttive verso Ovest, lungo la Via Colunga o "Stradone", incentivando invece le piccole attività di artigianato di servizio nella zona PIP e, relativamente ai nuovi insediamenti manifatturieri, imponendo la scelta coraggiosa di Poggio Piccolo.

## 4.2.4 LA VARIANTE DI SETTORE PRODUTTIVO

Nel 1996 il Comune si e' dotato di una Variante specifica per il settore produttivo che, in pratica, ha disegnato l'intera zona di Poggio Piccolo (Polo San Carlo) completando quasi del tutto la zonizzazione urbanistica nel quadrante sud ovest, ormai prossimo alla edificazione completa.

STRUMENTI URBANISTICI PREVIDENTI	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delib. C.C. n. 66 del 01.09.1971	Decreto Provv. Reg.le OO.PP di Bologna del 05.12.1973	Giovanni Landi	Arch. Antonio Bonomi
<b>P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 56 del 30.04.1975	Delib. Giunta Reg. n. 1340 del 10.05.1978	Giovanni Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Castel Guelfo</b>	Delib. C.C. n. 3 del 18.03.1980	Delib. Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 17 del 07.04.1982	Giovanni Landi	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani
<b>1° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 36 del 30.05.1983	Delib. Giunta Reg. n. 831 del 19.02.1985	Adolfo Soldati	Arch. Franco Capra Arch. Massimo Gianstefani

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delib. C.C. n. 66 del 01.09.1971	Decreto Provv. Reg.le OO.PP di Bologna del 05.12.1973	Giovanni Landi	Arch. Antonio Bonomi
<b>2° Variante Generale al P.R.G.</b>	Delib. C.C. n. 22 del 22.04.1999	Delib. Giunta Prov.le n. 351 del 09.10.2000	Luciano Olivieri	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani Arch. Sandra Manara Arch. Piergiorgio Mongioj
<b>Variante Specifica n. 1</b>	Delib. C.C. n. 30 del 28.05.2001	Delib. C.C. n. 71 del 29.11.2001	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 2</b>	Delib. C.C. n. 72 del 29.11.2001	Delib. C.C. n. 59 del 24.10.2002	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 3</b>	Delib. C.C. n. 27 del 17.05.002 Integr. n. 38 del 27.06.2002	Delib. G.P. n. 262 del 01.07.2003	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 4</b>	Delib. C.C. n. 64 del 22.11.2002	Delib. C.C. n. 751 del 13.12.2003	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Accordo Territoriale "San Carlo"</b>		Delib. C.C. n. 62 del 27.10.2003 mod.con Delib. C.C. n. 44 del 07.06.2005	Dino Landi	
<b>Variante Specifica n. 5 – I parte</b>	Delib. C.C. n. 39 del 27.04.2004	Delib. G.P. n. 102 del 29.03.2005	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 5 – II parte</b>	Delib. C.C. n. 39 del 27.04.2004	Delib. G.P. n. 287 del 26.07.2005	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 6</b>	Delib. C.C. n. 35 del 11.04.2005	Delib. C.C. n. 203 del 20.06.2006	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 7</b>	Delib. C.C. n. 36 del 11.04.2005	Delib. C.C. n. 309 del 26.09.2006	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 8</b>	Delib. C.C. n. 89 del 29.11.2005	Delib. C.C. n. 51 del 12.10.2006	Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 9</b>	Delib. C.C. n. 29 del 27.04.2006		Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani
<b>Variante Specifica n. 10</b>	Delib. C.C. n. 32 del 12.06.2007		Dino Landi	Arch. Diego Bianchi Arch. Massimo Gianstefani



# **5. COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

## **5.1 IL PRG VIGENTE**

### **5.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La seconda Variante Generale al PRG '99, è stata adottata con Del. Cons. Com. n.47 del 22 aprile 1999 e approvata con Del. Giunta Provinciale n.112 del 17 aprile 2001.

### **5.1.2 I PRINCIPI E I CRITERI CHE HANNO GUIDATO LE MODALITÀ DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E SVILUPPO.**

Gli obiettivi del Piano si possono riassumere:

- nella definizione di un quadro conoscitivo approfondito relativo alle risorse del territorio ed ai suoi caratteri e alle sue potenzialità;
- nella individuazione degli usi ammissibili riferiti ai caratteri della vulnerabilità;
- nelle scelte insediative riferite ad un quadro sovracomunale.

Il PRG ha ordinato la zonizzazione territoriale in tre grandi sottosistemi: il subsistema delle dinamiche naturali, il subsistema della pianificazione agricola, il subsistema delle urbanizzazioni. Strettamente collegati alla zonizzazione urbanistica del PRG sono stati previsti due piani collegati :il primo il piano agro-ambientale per promuovere concrete azioni e incentivi finanziari per il governo delle zone di tutela e delle zone agricole, il secondo il piano del ciclo dell'acqua per intervenire in modo oculato sull'uso della risorsa acqua.

#### **5.1.2.1 IL SUBSISTEMA DELLE DINAMICHE NATURALI**

E' costituito dalle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e dalle aree collinari di tutela idrogeologica. Si pone come obiettivo di tutelare il ciclo dell'acqua.

- aree di pertinenza dei corsi d'acqua: sono state inserite tutte le aree significative per le funzioni idrauliche e idrogeologiche (rii, canali, alvei dei torrenti maggiori).
- aree collinari di tutela idrogeologica: comprendono le parti di territorio che esplicano funzione di tutela idrogeologica (ad esempio le aree boschive) e le aree che per le loro caratteristiche di fragilità ed instabilità che debbono essere sottratti al degrado ambientale.

#### **5.1.2.2 IL SUBSISTEMA DELLE URBANIZZAZIONI (VEDI 2.SISTEMA INSEDIATIVO)**

Comprende la rete destinata alla mobilità e le aree destinate agli insediamenti.

#### **5.1.2.3 IL SUBSISTEMA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA (VEDI 3.IL SISTEMA RURALE)**

E' costituito dalle aree agricole .Il complesso delle aree è costituito sia dalle tipologie colturali, sia dalle specifiche tipologie edilizie. La produzione agricola è definita da tipologie

colturali notevolmente diverse (pianura e aree pedecollinari. Caratterizzate da diversi metodi di produzione. Sono state individuate quattro diverse zone agricole:

- la zona agricola di pianura;
- la zona agricola dell'alta pianura;
- la zona agricola della collina delle sabbie gialle e dei pianalti;
- la zona agricola dell'alta collina;

### **5.1.3 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONI DEL PIANO**

#### **5.1.3.1 TREND DEMOGRAFICO, SOCIALE PRODUTTIVO .L'IPOTESI DEMOGRAFICA. CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA**

L'ipotesi demografica per il dimensionamento del piano è riferita ad una popolazione di circa 20.650 abitanti. L'incremento della popolazione del 30.12.98 (18.976 abitanti) è di 1674 abitanti. Il piano è stato dimensionato sulla base di questa previsione. La composizione media del nucleo familiare sulla quale calcolare il fabbisogno abitativo è di 2,51 componenti/famiglia. A 20.650 abitanti corrispondono 8227 famiglie con un fabbisogno di 8227 alloggi, considerando una famiglia per alloggio. Detraendo gli alloggi occupati, circa 7050, si ricava per differenza  $(8227 - 7050) = 1177$  alloggi.

#### **5.1.3.2 PREVISIONI RESIDENZIALI**

Il nuovo piano considerate le previsioni in attuazione per circa 328 alloggi prevede la realizzazione di circa 850 alloggi con una Su media di riferimento Di 76,5 mq/alloggio. La composizione media del nucleo familiare assunta è di 2,51 a cui corrisponde un fabbisogno di 8227 alloggi. Detratti gli alloggi occupati e quelli in attuazione la stima necessaria è di circa 1177 alloggi. Il nuovo piano prevede oltre a 328 alloggi allora in attuazione, la realizzazione di 850 alloggi con una Su media di 76,5 mq.

#### **5.1.3.3 PREVISIONI PRODUTTIVE**

Le zone produttive di espansione hanno una Superficie Territoriale di 575.180 mq così suddivisi : 165.530 mq. nel capoluogo, 290.150 mq. nel polo comprensoriale (Cà Bianca a sud sp Colunga) e 122.500 mq a Osteria Grande (piano controdedotto e approvato).

### **5.1.4 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE**

#### **5.1.4.1 LA STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA E IDRO-GEOLOGICA, AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO.**

Il vasto territorio comunale (148,47 kmq, con altitudine compresa tra i 29 e i 607 m.slm.) presenta procedendo da sud a nord degli ambiti diversificati costituenti approssimativamente delle fasce parallele con direzione est-ovest:

- gli ambiti dell'alta collina;
- l'ambito della collina delle sabbie gialle e dei pianalti;

- l'ambito dell'alta pianura e della pianura.

#### **5.1.4.2 L'AMBITO DELL'ALTA COLLINA**

L'ambito dell'alta collina è costituito dalle Argille Scagliose nella parte meridionale e occidentale del comune e dalle Argille Plioceniche nelle propaggini collinari adiacenti il Sillaro a monte del capoluogo. Queste aree collinari per le caratteristiche del substrato roccioso e per l'insufficienza della copertura vegetale sono state modellate dall'erosione e dallo scorrimento delle acque attraverso un processo di progressiva alterazione che ha prodotto il tipico paesaggio dei dissesti e dei calanchi nelle loro diverse forme. Il vasto ambito collinare è percorso in diagonale dal crinale che separa il bacino del Sillaro e dal bacino della Quaderna che è affluente dell'Idice. L'intera area è caratterizzata dalla scarsa rilevanza dell'attività agricola e dalla diffusione della vegetazione spontanea, che unitamente alla specificità della morfologia dei calanchi, è una componente significativa del paesaggio e dell'ambiente dell'alta collina. La parte del territorio comunale dell'alta collina è delimitato ad est e ad ovest dai fondovalle dei due torrenti più significativi: la Quaderna ed il Sillaro: con il termine fondovalle viene individuato il complesso dei depositi alluvionali che costituiscono il corpo idrico nella sua interezza: alveo e terrazzi. Il Sillaro è quello che presenta il fondovalle più significativo per l'ampiezza dei suoi terrazzi.

#### **5.1.4.3 L'AMBITO DELLA COLLINA DELLE SABBIE GIALLE E DEI PIANALTI**

E' la successione dei rilievi pedecollinari pressoché paralleli alla via Emilia, costituiti dalla formazione delle Sabbie Gialle di Imola e da antiche alluvioni terrazzate dell'alta pianura. Queste formazioni geologiche permeabili caratterizzano la pedecollina come ambito nel quale probabilmente si effettua la ricarica degli acquiferi profondi della pianura e quindi di grande importanza nel contesto ambientale. Le aree pedecollinari sono solcate da numerosi corsi d'acqua minori. La natura dei terreni ha favorito l'agricoltura di pregio (frutticoltura e viticoltura) all'interno della quale sono stati mantenuti gli elementi naturali quali siepi, gruppi alberati, formazioni boschive dei corsi d'acqua, che caratterizzano l'assetto ambientale e paesaggistico dell'intera area pedecollinare. L'ambito delle sabbie gialle e dei pianalti è l'ambito nel quale si sono succeduti gli insediamenti con i nuclei più antichi quali: Varignana, Liano, Casalecchio dei Conti.

#### **5.1.4.4 L'AMBITO DELL'ALTA PIANURA**

Questo ambito costituisce la fascia centrale del territorio comunale, costituente il raccordo tra la collina e la pianura, compresa all'incirca tra la pedecollina a monte della via Emilia e la zona dell'autostrada. L'alta collina è costituita dai depositi alluvionali dei corsi d'acqua collinari al loro sbocco nella pianura: conoidi del Sillaro, della Quaderna e dei rii pedecollinari. La permeabilità dei terreni rende i terreni in alcuni casi, particolarmente vulnerabili.

La vocazione intrinseca della zona è quella agricola, ma la sua funzione di area di transizione dalla collina alla pianura ne ha fatto la sede privilegiata delle linee di comunicazione (via Emilia, ferrovia, autostrada) e degli insediamenti urbani più consistenti. L'ambito della pianura

interessa la parte settentrionale del territorio comunale ed è costituito dai depositi alluvionali che i corsi d'acqua hanno sedimentato a valle dei conoidi. Questi depositi hanno definito una morfologia caratteristica formata da dossi poco rilevati (alvei naturali) lungo gli alvei o i paleoalvei e di depressioni intermedie (Bacini interfluviali). Il sistema di riferimento è quello delle sotto- unità di paesaggio definite dal punto di vista geologico- paesistico .Il punto di partenza è l'analisi geologica.

## **5.1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **5.1.5.1 RELAZIONI E PECULIARITÀ DEI CENTRI PRINCIPALI**

Dopo l'ultimo dopoguerra l'assetto insediativo del comune si modifica profondamente. Ad una fase di decremento della popolazione (la popolazione raggiunge il suo minimo storico di 13.170 abitanti nel 1967) dovuto allo svuotamento della collina e più in generale alla diminuzione della popolazione agricola, oltre che alla attrazione esercitata da Bologna , segue una fase di progressivo aumento (al 31.12,1998 il comune ha 18.976 abitanti) con una radicale distribuzione dei pesi insediativi. Si forma sulla Via Emilia un nuovo centro produttivo e insediativo, Osteria Grande e la crescita del capoluogo. L'alta collina si svuota e la popolazione si concentra nella fascia centrale del territorio.

### **5.1.5.2 ASSETTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Il numero degli alloggi presenti nel territorio alla fine del 1997 è di circa 7800 unità (7300 alloggi presenti al 91' data del censimento e 500 alloggi realizzati nel periodo '91-'97). Circa 6050 alloggi ricadono nei centri abitati e sono in prevalenza di impianto recente. Osteria Grande è stata edificata di recente negli ultimi 30-40 anni, lo stesso per la maggiore parte delle espansioni del capoluogo esterne al centro storico.

### **5.1.5.3 CENTRO STORICO**

Le caratteristiche del centro storico e le modalità di intervento sono descritte nel documento allegato variante alla vg/99 vigente per la disciplina particolareggiata del centro storico.

### **5.1.5.4 AREE DI COMPLETAMENTO**

Negli anni '96-'97 è stata individuata una vasta area di pianura a sud dell'autostrada per l'allevamento e l'allenamento dei cavalli da corsa.

### **5.1.5.5 ZONE DI ESPANSIONE (PIANO CONTRODEDOTTO E APPROVATO)**

Complessivamente nel capoluogo sono stati previsti 331.590mq di St per una Su totale di 43.099mq, di cui 37.099mq residenziali e 6000 mq .non residenziali per un totale di 483 alloggi. Ad Osteria Grande la previsione ha riguardato una St di 118.900 mq, con una Su residenziale di 15.457mq, per un totale di 201 alloggi. Le zone di espansione confermano la direttrice di sviluppo del capoluogo compresa fra a via Emilia e la Ferrovia e prolungano l'abitato verso la stazione. La zona di espansione di Osteria Grande individua la direttrice di crescita lungo il Quaderna. Le espansioni ne territorio comunale assommano a 491.490mq, per un totale di 751 alloggi (76,5/mq/all. Su.netta).

### 5.1.5.6 ZONE PRODUTTIVE

Gli insediamenti produttivi sono:

- Il polo comprensoriale Castel San Pietro, Castel Guelfo, Medicina compreso tra la sp Carlo e la Via Colunga adiacente alla autostrada;
- l'insediamento del capoluogo;
- l'insediamento di Osteria Grande, compreso tra la via Emilia e la ferrovia.

Il Polo industriale S. Carlo si conferma come polo prevalente del Comune di Castel San Pietro e secondo polo del Circondario Imolese.

### 5.1.6 SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI (STANDARD, ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI).

#### 5.1.6.1 LE AREE PER SERVIZI NEL DISEGNO URBANO

Nel capoluogo la spina centrale è quella che raccorda da nord a sud la stazione ferroviaria; dal parcheggio nord sulla via Emilia (lato nord), il centro storico con i suoi servizi, le attrezzature sportive, le terme ed il campo da golf. A Osteria Grande il sistema dei servizi si configura come spazio centrale nord-sud che si raccorda agli elementi di interesse adiacenti alla via Emilia e raccoglie spazi verdi, strutture commerciali, aree scolastiche e sportive fino al parco fluviale lungo Quaderna.

#### 5.1.6.2 SERVIZI PUBBLICI E STANDARD (PIANO CONTRODEDOTTO E APPROVATO) ZONE G

Gli standard complessivi attuati risultano 37,84mq/ab. su un totale previsto di 79,30mq./ab. Gli abitanti di riferimento assunti per il calcolo dello standard sono 19.000 abitanti per lo stato di fatto al 1998 e 20.788 per le nuove previsioni.

	<b>P.R.G. D'IMPIANTO SUCC. VARIANTI MQ/AB,</b>	<b>STATO DI FATTO AL MOMENTO DELLA REDAZIONE VG PRG MQ/AB,</b>	<b>PREVISIONI VARIANTE GENERALE IN OGGETTO MQ/AB</b>
ISTRUZIONE		<b>3,65</b>	<b>7,15</b>
ATTR. CIVICHE		<b>5,88</b>	<b>6,85</b>
DI CUI ATTR. RELIGIOSE		<b>3,84</b>	<b>3,80</b>
VERDE E SPORT		<b>37,84</b>	<b>58,5</b>
PARCHEGGI		<b>5,55</b>	<b>6,78</b>
<b>TOTALE</b>		<b>52,54</b>	<b>79,30</b>

#### 5.1.6.3 ASSETTO INFRASTRUTTURALE E MOBILITÀ

La principale direttrice di connessione è quella est-ovest nella quale è presente la ferrovia con funzione di Servizio ferroviario regionale, l'autostrada A14 con il casello e la sp. Colunga ha assunto un ruolo sempre più significativo nelle connessioni della media pianura. L'unico

tracciato nord-sud di rilevanza provinciale è la sp.San Carlo che connette la trasversale di Pianura,il casello autostradale e Castel San Pietro. L'ipotesi di complanare non alleggerisce il carico della Via Emilia. Si riconferma la principale direttrice est-ovest anche in funzione della fermata del Servizio ferroviario regionale. Il piano delinea il nuovo assetto viabilistico tangenziale fino al casello di Castel San Pietro ed il collegamento con Imola attraverso un tracciato alternativo alla viabilità ubicato tra ferrovia ed autostrada a ridosso della ferrovia.

Per quanto riguarda la viabilità del capoluogo sono previsti due assi di scorrimento nord-sud:

- Il primo rappresentato dalla S.Carlo che si raccorda alla Via Emilia dalla intersezione con la bretella est-ovest di nuova previsione;
- il secondo rappresentato da Via Madonnina che potrà raggiungere il parcheggio di interscambio della stazione;

Sono previsti due sottopassi per entrambi gli assi di scorrimento. L'assetto funzionale delineato per il capoluogo è finalizzato ad assicurare il collegamento dell'intero abitato del capoluogo,situato in massima parte a sud della via Emilia,con i maggiori centri di interesse territoriale (stazione ferroviaria,casello autostradale,Polo San Carlo etc.) senza subire il condizionamento della via Emilia. La viabilità di Osteria Grande viene collegata alla complanare ed al sistema est-ovest e alla sp Colunga in corrispondenza del casello attraverso Via San Giovanni.

## **5.1.7 IL SISTEMA RURALE**

### **5.1.7.1 GLI INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI (MODALITÀ DI CENSIMENTO E METODOLOGIA D'INTERVENTO);**

#### **EDIFICI SPARSI**

Il censimento degli edifici sparsi effettuato nel '95-'96 ha rilevato la presenza di 1756 alloggi (il 68,16%del totale,usati come residenza permanente. Le residenze permanenti rurali sono 350, pari al 29,3% delle residenze permanenti.,mentre le residenze permanenti non rurali sono 847;sono presenti inoltre 208 seconde case,93 alloggi usati temporaneamente per lavori agricoli e 258 alloggi del tutto inutilizzati.

### **5.1.7.2 POSSIBILITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO NELLA ZONA AGRICOLA (RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE)**

Il subsistema della produzione agricola è costituito dalle aree agricole :

- zona agricola di pianura;
- zona agricola dell'alta pianura;
- zona agricola della collina delle sabbie gialle e dei pianalti;
- zona agricola dell'alta collina.

Gli interventi edilizi discendono dai caratteri dell'insediamento sparso caratterizzato da un alto numero di residenze non utilizzate o utilizzate saltuariamente 260 residenze non utilizzate sia

in pianura che in collina o utilizzate saltuariamente(100). La scelta effettuata è stata quella di non prevedere nuove costruzioni destinate a residenza,ma solo ampliamenti fino a 350mq( nel piano controdedotto) per consentire agli operatori agricoli gli ampliamenti necessari. Le nuove costruzioni sono previste solo per i servizi agricoli in rapporto alla Sau aziendale e che gli interventi ricadano nel centro aziendale o siano inserite in un nucleo esistente.

### **5.1.7.3 UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:**

Gli edifici residenziali possono essere utilizzati come residenza permanente o temporanea o per attività agrituristiche. Gli edifici di servizio agricolo possono essere utilizzati solo per le specifiche funzioni agricole oppure per edifici con tipologie tradizionali per attività agrituristiche o di turismo rurale. Per gli edifici promiscui (residenza e servizi compresenti in un unico corpo di fabbrica)possono essere utilizzati per intero come residenza solo se classificati come beni culturali;negli altri casi la residenza non rurale può interessare i servizi fino al raggiungimento di una Su massima di 250mq (piano controdedotto) utilizzando la parte residua per servizi alla residenza.

### **5.1.8 CONSIDERAZIONI FINALI**

Gli obiettivi della Seconda Variante, adottata nel 1999, si possono riassumere:

- nella definizione di un quadro conoscitivo approfondito relativo alle risorse del territorio ed ai suoi caratteri e potenzialità;
- nell'individuazione degli usi ammissibili riferiti ai caratteri della vulnerabilità delle diverse parti del territorio;
- nel riferire le scelte insediative, produttive e di mobilità ad un quadro sovracomunale.

Il piano ,per rispondere a questi obiettivi, è stato strutturato attraverso la zonizzazione territoriale che attribuisce diversi ruoli alle diverse parti del territorio comunale in rapporto ai loro caratteri, all'interno delle dinamiche fisico-territoriali ed antropico-culturali da cui risulta prefigurata la gamma dei possibili usi e le modalità di gestione.

La zonizzazione, basata sugli aspetti geomorfologici, colturali, naturalistici, insediativi storici che connotano il territorio, non è il programma di riferimento per la gestione del territorio in coerenza con le dinamiche naturali ed antropiche che lo caratterizzano.

Nel capoluogo, di assoluto interesse è la spina centrale dei servizi lungo il torrente Sillaro, che raccorda da nord a sud la stazione ferroviaria, il parcheggio sul lato nord della via Emilia al servizio del centro storico, le scuole superiori, le attrezzature sportive, le terme ed il campo da golf. La spina centrale dei servizi, la cui previsione risale al PRG di primo impianto del 1969, risulta oggi completamente attuata e rappresenta uno spazio di grande qualità urbana.

Analogamente a Osteria Grande, il sistema dei servizi si configura come spazio centrale nord-sud che si raccorda agli elementi di interesse adiacenti alla via Emilia e raccoglie spazi verdi, strutture commerciali, aree scolastiche e sportive fino al parco fluviale lungo il Quaderna.

Il centro storico è regolato dalla Variante alla VG/99 adottata nel 2005 e f riferimento, oltre che alla LR 47/78 all LR 20/2000 ed al PTCP. Il centro storico di Castel San Pietro è. dopo Imola, il secondo per ampiezza ed è posto sul lato sud in adiacenza alla spina centrale dei servizi.

Il Polo produttivo comprensoriale San Carlo interessa i tre Comuni di Castel San Pietro, Castel Guelfo e Medicina e risulta compreso tra l'autostrada, la SP San Carlo e la SP Colunga.

Gli strumenti di pianificazione sovracomunali (PRIT '98, PTI) precedono il proseguimento della Complanare da Idice fino a Osteria Grande, con l'ipotesi del suo prolungamento fino a Imola nella prospettiva di ul alleggerimento dei flussi di traffico sul corridoio autostradale. Questa soluzione non sembra tuttavia risolvere il carico di traffico della via Emilia. Per questo risulta di grande interesse lo schema della viabilità territoriale proposto dal piano, che prevede la realizzazione di una bretella est-ovest, a partire da Osteria Grande fino alla SP San Carlo in corrispondenza del casello autostradale, che dovrebbe proseguire sulla San Carlo per circa un Km e poi, attraversato il Sillaro, raggiungere la SP Trentola e la via Emilia. Si evidenzia che il tracciato, a nord della ferrovia, potrebbe proseguire fino a Imola. Questo tratto della nuova bretella est-ovest è raccordato ad intervalli regolari con la via Emilia dalla viabilità già esistente. La viabilità del Capoluogo è rappresentata dai due assi di scorrimento nord-sud:

- il primo e più importante è rappresentato dalla SP San Carlo che si raccorda con la via Emilia, la Bretella est-ovest ed il casello autostradale;
- il secondo è rappresentato da via Madonnina, che può raggiungere i parcheggi di interscambio della stazione ferroviaria e, sottopassando la via Emilia, il parcheggio dell'Ospedale, il Centro storico e le attrezzature a sud dell'abitato (terme, scuole superiori, ecc.);

Con due sottopassi-collegamento adovest dell'abitato e relativo sottopasso, l'altro ad est in corrispondenza di via Madonnina, è possibile collegare il Capoluogo: parti a nord e sud della via Emilia (stazione ferroviaria, casello autostradale, nuovo collegamento per Bologna, insediamenti produttivi a nord dell'autostrada). La viabilità di Osteria Grande risulta collegata alla complanare, alla Bretella est-ovest e alla SP Colunga attraverso la via San Giovanni; per evitare che tutto il traffico si riversi sulla via Emilia dall'attuale collegamento di via Calabria, sono stati previsti due nuovi collegamenti con la via Emilia, uno a ovest e uno a est.

Un aspetto di rilievo da sottolineare è quello della pianificazione che investe politiche sovracomunali (si veda a questo riguardo il Polo produttivo comprensoriale San Carlo per i tre Comuni di Castel San Pietro, Castel Guelfo e Medicina) ma anche il tema dell'alleggerimento del traffico sulla via Emilia, con la proposta della Bretella est-ovest che riguarda i Comuni di Castel San Pietro, Dozza ed eventualmente Imola.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi in zona agricola, la scelta effettuata è stata quella di non prevedere nuove costruzioni destinate a residenza. Le esigenze insediative espresse dagli operatori agricoli sono di ampliamenti che permettano la compresenza di famiglie di



congiunti. Si dà risposta a questo tipo di esigenza prevedendo l'ampliamento della Su residenziale fino a 350 mq. In alternativa all'ampliamento è ammesso in via eccezionale l'utilizzo di edifici di servizio agricolo non utilizzati. Le nuove costruzioni sono previste solo per i servizi agricoli. L'utilizzo del patrimonio edilizio è così regolato:

- gli edifici di servizio agricolo possono essere utilizzati solo per le specifiche funzioni agricole o, nel caso di edifici con tipologie tradizionali, per attività agrituristiche o di turismo rurale;
- gli edifici promiscui possono essere utilizzati per intero come residenza solo se classificati come "beni culturali"; negli altri casi la residenza non rurale può interessare la parte dei servizi fino al raggiungimento di una superficie residenziale massima di 250 mq;

Gli interventi per gli edifici esistenti sono essenzialmente di tipo conservativo: sono ammessi ampliamenti con modifiche al volume e alla sagoma degli edifici solo per i servizi agricoli o per le residenze degli operatori agricoli; negli altri casi sono ammesse solo ristrutturazioni che non comportino modifiche al volume e alla sagoma dell'edificio.

## **5.2 LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE**

### **5.2.1 INCIDENZA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SULLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

I piani regolatori che hanno regolamentato le trasformazioni del territorio comunale hanno inciso in modo determinante sulle modalità di crescita dei centri abitati, che dal dopoguerra a oggi hanno dovuto dare risposta al fenomeno dell'inurbamento, fenomeno che ha caratterizzato il territorio comunale secondo una dinamica peraltro comune alle altre aree della regione. Il territorio non urbanizzato più che essere modificato da interventi pianificatori specifici, è stato oggetto di quelle profonde trasformazioni demografiche/occupazionali che, indipendentemente dalle scelte della pianificazione, hanno profondamente modificato il ruolo e il carattere del territorio extraurbano, in particolare di quello collinare.

### **5.2.2 IL PRG DEL '69**

Adottato nel '69, riadattato nel '72, approvato definitivamente nel '73 con decreto del Presidente della Regione n. 538 del 3.10.73, ha inciso sui due abitati principali in modo determinante: Osteria Grande in particolare, che era poco più di un toponimo (in pratica un insediamento lineare di ridotte dimensioni sul lato sud della via Emilia, all'incrocio tra la via Emilia e la via Scarselli) fu disegnata come aggregato urbano consistente, con una parte residenziale a sud della via Emilia, e una parte produttiva a nord, e una articolata rete viaria; in pratica l'abitato attuale e la realizzazione delle scelte del PRG '69. Anche per il capoluogo (allora costituito dal centro storico e da una fascia residenziale a esso adiacente sul lato ovest, di ridotte dimensioni) fu prevista una consistente crescita residenziale, sempre sul lato ovest dell'abitato, a sud della via Emilia, e una zona produttiva lungo la via Emilia. Oltre a queste previsioni una scelta di fondo per la fisionomia del capoluogo fu l'individuazione di una

lunga spina che prolungava il centro storico a sud, in sinistra Sillaro, destinata ad attrezzature verdi e sportive e alle attrezzature termali; il disegno proseguiva ulteriormente a sud, in altri spazi per verde pubblico in destra Sillaro, che non furono realizzati. Ma la spina di verde pubblico e attrezzature in sinistra Sillaro, oggi praticamente compiuta, ha connotato fortemente il disegno urbano del capoluogo. Altre scelte del PRG '69 non hanno avuto seguito: una espansione residenziale staccata dal capoluogo lungo la via Viara, alcune zone turistico-residenziali collinari, il nuovo cimitero a nord della ferrovia, il complesso sistema viabilistico che prevedeva sia la strada pedecollinare (tracciato viabilistico, presente nel Piano intercomunale - PIC - parallelo alla via Emilia, a sud dei centri di S. Lazzaro, Ozzano e Castel S. Pietro) sia la circonvallazione del capoluogo a nord (tra la via Emilia e la linea ferroviaria); tuttavia l'assetto dell'espansione residenziale e produttiva del capoluogo (insieme a una dettagliata regolamentazione del centro storico, successivamente perfezionata col piano particolareggiato del centro storico) e l'espansione del verde pubblico a sud lungo il Sillaro sono stati elementi determinanti per la futura crescita del capoluogo. Nel territorio extraurbano furono individuati i caratteri ambientali più significativi (le aree boscate, le aree calanchive, le aree di particolare interesse ambientale) come intervento "conservativo" dei caratteri esistenti.

### **5.2.3 LA VARIANTE GENERALE ADOTTATA NEL 1982**

(VG/82, delibera CC n. 37 del 23.3.82 e approvata il 12.6.84 con delibera della GR n. 3494) ha conservato sostanzialmente la disciplina del territorio extraurbano, con ulteriori precisazioni e limitazioni relative alla edificabilità della zona agricola e ha inciso ulteriormente sugli abitati con incrementi connessi alla organizzazione già prefigurata (e in gran parte realizzata, con notevole incidenza del PEEP); più consistenti sono stati gli incrementi previsti a Osteria Grande, più contenuti gli incrementi del capoluogo sia residenziali, a ovest (adiacenti alle espansioni precedenti) e a sud del cimitero, sia produttivi, tra le via Emilia e la ferrovia, a ovest della via S. Carlo. Fu effettuata inoltre una operazione di "distribuzione" nel territorio comunale di ulteriori espansioni che interessavano i centri minori, regolamentati con una disciplina specifica (il piano precedente aveva focalizzato l'attenzione solo su Varignana, in prossimità della quale aveva individuato il nuovo centro di Palesio). Fu abbandonata invece l'armatura viabilistica prefigurata dal piano precedente (in particolare la pedecollinare era già stata abbandonata anche a livello sovracomunale) mentre furono privilegiati, a livello viabilistico, gli interventi di razionalizzazione dell'esistente. Una scelta innovativa nei riguardi del disegno precedente fu la nuova zona produttiva a nord dell'autostrada, conseguente all'apertura del nuovo casello autostradale, da valutare non solo nella prospettiva dell'assetto del territorio comunale, ma in una ottica sovracomunale. Il Piano comprensoriale di Imola negli anni '90 confermò la scelta di un polo produttivo di consistenza sovracomunale lungo la sp S. Carlo (connessione nord-sud Trasversale di pianura-via Emilia) tra l'autostrada, rinforzata dalla previsione della complanare Bologna-Imola e la sp Colunga (anch'essa proposta negli anni '90 dalla Provincia come tracciato est-ovest di interesse sovracomunale,

intermedio tra la via Emilia e la Trasversale di pianura, e come tale attualmente soggetta a interventi di razionalizzazione del tracciato e della sede viaria). Le scelte della V.G. '82, nella sostanza rivolte alla eliminazione delle indicazioni viabilistiche non più supportate da un disegno sovracomunale, alla prosecuzione e incremento delle previsioni insediative dei centri maggiori e alla verifica capillare delle realtà insediative minori, a tutt'oggi sono state realizzate praticamente tutte, con poche eccezioni. Negli anni più recenti ('96-'97) sono state compiute attraverso Varianti specifiche sia aggiustamenti di situazioni particolari sia scelte significative per l'assetto e l'economia del territorio comunale, in particolare: l'interessamento di una vasta area agricola di pianura a sud dell'autostrada (tra la via Mori e la via Ercolana) per l'allevamento e l'allenamento di cavalli da corsa; la scelta in un certo senso congruente con il disegno delle aree verdi a sud del capoluogo prefigurato dal piano del '69, di un campo da golf lungo il Sillaro che prolunga il verde pubblico ancora più a sud interessando l'area compresa tra il Sillaro e la via Viara (sp Sillaro) fino al rio Gralchi; la scelta di potenziare il polo produttivo "Cà Bianca" a nord dell'autostrada (ulteriore conferma del piano del comprensorio imolese). Questa successione di scelte degli ultimi decenni ha enucleato all'interno del territorio comunale due direttrici funzionali: la prima è la direttrice "storica" est-ovest della via Emilia alla quale sono agganciati i centri maggiori, la seconda è la direttrice nord-sud (torrente Sillaro, sp S. Carlo e sp Sillaro), che nella parte più settentrionale ha il carattere prevalente di area produttiva, nella parte centrale (all'incrocio con la via Emilia) è qualificata dal centro storico, e nella parte meridionale è caratterizzata dalle attrezzature più significative a livello comunale e sovracomunale (scuole superiori, attrezzature verdi e sportive, termali, golf).

## **5.3 ALLEGATO**

### **5.3.1 VARIANTE ALLA VG/99 VIGENTE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO**

La Variante per la Disciplina Particolareggiata adottata nel 2005 si definisce come variante specifica della Variante Generale del 1999 ed è regolata dalla LR/ 47/78 , dalla LR.20/2000 e risulta conforme al PTCP vigente. Nel Piano vengono indicate sia le regole d'uso, sia quelle di intervento per le singole unità edilizie. La disciplina Particolareggiata del Centro storico risale al 1979. La finalità del piano è quella di una revisione organica della disciplina previgente alla luce del nuovo quadro normativo, delle dinamiche evolutive del corpo urbano, dell'attuale contesto culturale generale ed infine delle rinnovate aspettative che riguardano il centro Storico. Il piano del centro storico persegue i seguenti obiettivi:

1. recupero della storia del luogo attraverso la valorizzazione;
2. tutela dell'identità morfologica e funzionale del luogo;
3. individuazione delle modalità attraverso le quali il Centro Storico si relaziona con il tessuto urbano adiacente.

### **5.3.2 RECUPERO DELLA STORIA: L'IMMAGINE DEL CENTRO STORICO**

Gli elementi che compongono l'immagine univoca del Centro storico di Castel San Pietro terme sono il castello medioevale fortificato e le presenze architettoniche rappresentative del luogo (Il Municipio, la torre dell'Orologio, la chiesa Parrocchiale di santa Maria, la chiesa del SS Crocifisso), ma anche le direttrici dell'insediamento urbano: i quattro percorsi del castello, l'antica via Emilia (Via Mazzini), la via Cavour come recente connessione dei due centri originari (il castello e il nodo sulla via Emilia). Il perseguimento di questo obiettivo avviene attraverso l'individuazione e il recupero degli elementi che determinano in qualche modo l'unicità visiva e culturale del centro storico di Castel San Pietro Terme

### **5.3.3 TUTELA DELL'IDENTITÀ DEL LUOGO E DELL'IDENTITÀ FUNZIONALE**

L'identità del luogo urbano viene percepita attraverso gli spazi e i percorsi pubblici con specifici caratteri morfologici e funzionali frutto della cultura e del processo evolutivo locale; da questo punto di vista sono significativi i percorsi e la qualità delle facciate che racchiudono lo spazio pubblico. Il Piano del Centro Storico affronta oltre agli aspetti storici anche gli aspetti demografici quali la popolazione residente e non residente, la composizione dei nuclei famigliari e quelli relativi al patrimonio edilizio (alloggi occupati e non occupati).

Viene individuata la tipologia di formazione dei tessuti urbani che viene considerata, sia sotto l'aspetto della formazione che della evoluzione. I tessuti urbani vengono distinti in:

- tessuti urbani seriali: sono quelli con ruolo urbano significativo caratterizzati dalla presenza di funzioni commerciali e di servizio al piano terra;
- tessuti urbani non seriali che coesistono assieme a quelli seriali vengono così distinti:
- tessuti urbani per funzioni specialistiche
- tessuti urbani caratterizzati dalla tipologia residenziale a palazzo;
- tessuti urbani costituiti per saturazione recente di spazi storicamente liberi.

### **5.3.4 LE CONNESSIONI DEL CENTRO STORICO CON LE ALTRE PARTI DEL CORPO URBANO**

I percorsi strutturali individuati nel centro storico vengono visti in relazione con il resto urbano della città. La rete dei pedonali comprende:

- una rete di connessione "leggera" lungo i bordi settentrionali e occidentali del Castello.
- la connessione del Castello con la fascia meridionale parallela al Sillaro interessata da servizi e attrezzature
- la connessione del Centro storico con la stazione ferroviaria e la nuova espansione a nord.
- la connessione del centro storico con il parco del Sillaro.

Il sistema dei parcheggi adiacenti il centro storico rispondono pienamente ai requisiti di una mobilità sostenibile, incentiva l'afflusso pedonale in sicurezza, contribuisce al contenimento

del traffico nei tessuti urbani meno idonei e al consolidamento di una rete pedonale/ciclabile a servizio delle aree urbane.

### 5.3.5 LA DISCIPLINA RELATIVA AGLI INTERVENTI EDILIZI

Il disegno urbanistico del centro storico e la compagine edilizia, pur essendo stati interessati da dinamiche sostitutive e da modifiche anche consistenti, hanno mantenuto un buon livello di lettura e unitarietà. Ai fini della disciplina degli interventi sono stati identificati assetti edilizi/urbanistici:

- Tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia a palazzo.
- Aree assoggettate a recenti ristrutturazioni urbanistiche
- Tessuti urbani interessati da strutture specialistiche di alto valore storico/architettonico e quelli comprensivi di funzioni diversificate.

Nei tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia a palazzo per tutti gli edifici ad eccezione di quelli incongrui in modo significativo sono previsti interventi manutentivi e interventi di restauro e di risanamento conservativo. Per le aree interessate da recenti ristrutturazioni urbanistiche si fa riferimento alle convenzioni. Nei tessuti urbani interessati da strutture specialistiche si hanno due situazioni:

- tessuti urbani interessati da strutture specialistiche di alto valore (Municipi, Chiese);
- tessuti urbani interessati da strutture specialistiche con funzioni diversificate.

Nel primo caso prevale il criterio della tutela. Nel secondo si mantiene il principio che la destinazione d'uso è per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI*	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 120 del 30 luglio 1964	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. 453/7 del 16 luglio 1968	Danilo Odorici	Ing. Giorgio Conato
<b>Piano Regolatore Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 22 febbraio 1969	Delibera Giunta Regionale n. 538 del 3 ottobre 1973	Danilo Odorici	Ing. Giorgio Conato
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Castel San Pietro T.</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 132 del 16 luglio 1979	Delibera Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 14 del 22 aprile 1980	Danilo Odorici	Arch. Alessandro Canè
<b>Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 37 del 23 marzo 1982	Delibera Giunta Regionale n. 3994 del 121 luglio 1984	Danilo Odorici	Tecnicoop S.c.r.l. Bologna

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 120 del 30 luglio 1964	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. 453/7 del 16 luglio 1968	Danilo Odorici	Ing. Giorgio Conato
<b>Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 47 del 22 aprile 1999	Delibera Giunta Provinciale n. 112 del 17 aprile 2001	Graziano Prantoni	Arch. Raffaella Bedosti, Arch. Francesco Sacchetti

## **6. COMUNE DI DOZZA**

### **6.1 IL PRG VIGENTE**

#### **6.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La seconda Variante Generale al PRG del 1999, comprensiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico del 1978 che viene riconfermato, è stata adottata con Del. C.C. n. 27 del 23 aprile 1999 e approvata con Del. Giunta Provinciale n. 7 del 22 gennaio 2001.

#### **6.1.2 I PRINCIPI E I CRITERI CHE HANNO GUIDATO LE MODALITÀ DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E SVILUPPO.**

Le analisi preliminari alla Variante Generale riguardano in particolare l'assetto fisico-naturale del territorio (morfologia e idrogeologia), quello antropico, l'assetto demografico, il patrimonio edilizio esistente e l'incidenza degli strumenti urbanistici precedenti. Il Piano assegna inoltre un particolare rilievo agli aspetti ambientali ed antropici.

Sono stati individuati i seguenti 3 sistemi ambientali -antropici:

- Il subsistema del riequilibrio ambientale;
- Il subsistema della produzione agricola;
- Il subsistema delle urbanizzazioni;

##### **6.1.2.1 SUBSISTEMA DEL RIEQUILIBRIO AMBIENTALE**

E'formato dalle aree prevalentemente di pertinenza dei corsi d'acqua. La gestione di queste parti del territorio è rivolta:

- alla conservazione della funzionalità idraulica, alla conservazione degli ambiti idonei alle dinamiche di raccolta delle acque, alla laminazione delle piene, alla naturale evoluzione degli alvei;
- alla conservazione delle fasce laterali, il più possibile coincidenti con l'estensione dei fondovalle, nelle quali assicurare l'evoluzione spontanea della vegetazione.

Questi obiettivi comportano, come prescrizione di carattere urbanistico-edilizio, il divieto di nuove costruzioni, il divieto di ampliamento di allevamenti esistenti e nelle parti di attraversamento di zone urbane (rio Sabbioso, rio delle Manare) modalità di utilizzo pubblico che privilegino aree verdi o strutture (attrezzature sportive, percorsi, aree di sosta) non impermeabilizzate.

##### **6.1.2.2 SUBSISTEMA DELLE URBANIZZAZIONI**

Comprende le aree destinate agli insediamenti e le aree destinate alla mobilità.

### **6.1.3 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONI DEL PIANO**

#### **6.1.3.1 TREND DEMOGRAFICO, SOCIALE PRODUTTIVO .L'IPOTESI DEMOGRAFICA. CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA**

La popolazione è passata da 2751 abitanti del '71 ai 5412 del '97 con un incremento dovuto sia al saldo naturale costantemente positivo, sia soprattutto dal saldo migratorio positivo. Il modificarsi dei caratteri sociali ha portato ad una progressiva riduzione del nucleo familiare che è passato , nell'ultimo decennio da 2,85 ab./famiglia a 2.

#### **IPOTESI DEMOGRAFICHE DI RIFERIMENTO.**

L'ipotesi demografica di riferimento per il dimensionamento del piano è una popolazione di circa 6300 abitanti. La popolazione al 31.12.1998 è di 5435 abitanti. L'incremento demografico del comune nell'ultimo decennio si è mantenuto su valori di circa 70 ab/anno. Incremento demografico 70 abitanti/anno. Se l'incremento proseguisse con questo ritmo si assesterebbe su valore di 6300 abitanti in un periodo di 11 - 12 anni. L'incremento demografico dell'ultimo decennio, pure avendo il comune un saldo naturale positivo, è dovuto prevalentemente al saldo migratorio positivo. Si ritiene tuttavia che l'incremento della popolazione nei prossimi anni sia mediamente più contenuto rispetto a quello attuale.

La popolazione ipotizzata, circa 6300 abitanti, potrà quindi essere raggiunta in un periodo di 12 - 15 anni. La dimensione media familiare è di 2,74 ab/famiglia; proseguendo con l'attuale decremento, nell'intervallo di 15 anni potrebbe arrivare a 2,61 ab/famiglia.

Assumendo questo dato, una popolazione di 6.300 abitanti sarebbe costituita da 2.413 famiglie. A quest'ultimo dato si fa riferimento per la valutazione del fabbisogno abitativo.

Popolazione ipotizzata 6300 abitanti in un periodo di 12 - 15 anni.

#### **6.1.3.2 PREVISIONI RESIDENZIALI**

##### **FABBISOGNO DI EDILIZIA ABITATIVA**

A fronte di un fabbisogno ipotizzato di 2431 alloggi (1 alloggio per famiglia) il patrimonio edilizio esistente fornisce per il soddisfacimento del fabbisogno ipotizzato approssimativamente 2015 alloggi. Parte degli alloggi mancanti (400 alloggi) sono soddisfatti dagli interventi previsti dal piano dell'86.

#### **6.1.3.3 PREVISIONI PRODUTTIVE**

##### **DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE ZONE PRODUTTIVE (PIANO CONTRODEDOTTO 9/2000)**

<b>Zone di espansione</b>	<b>usi ammessi</b>	<b>St Mq</b>	<b>Ut=Su/St mq/ha</b>
Toscanella	att.ind./artigianali	148.340	6000

*Le previsioni in zone di espansione produttiva riguardano esclusivamente Toscanella.*

## **6.1.4 SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE**

### **6.1.4.1 LA STRUTTURA GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGICA, AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO**

#### **CARATTERI FISICI**

La morfologia del territorio comunale di Dozza è definita da due elementi emergenti:

- il crinale principale con andamento approssimativamente sud/ovest/nord-est da Monte Re fino a Dozza che divide i due bacini idrografici del Sillaro e del Sellustra che distingue due sistemi ambientali :
- ad ovest del crinale il pedecollinare caratterizzato dalla ramificazione di rii e torrenti e danno luogo ad una morfologia e ad un paesaggio connotato da un ventaglio di crinali intercalati dalle gole boschive dei corsi d'acqua;
- a est il fondovalle del Sellustra compreso tra i crinali di Dozza e Montecatone.
- la Via Emilia, con andamento est-ovest, che distingue e separa due sistemi fisici distinti:
- a sud l'ambito della collina;
- a nord l'ambito della pianura a sua volta suddiviso in due fasce: la prima compresa fra la Via Emilia e la ferrovia costituita dai depositi di conoide dei rii pedecollinari e caratterizzata da estrema vulnerabilità idrogeologica e la fascia a nord della ferrovia costituita dai depositi di conoide del Sellustra e del Sillaro.

## **6.1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **6.1.5.1 CARATTERI INSEDIATIVI**

La popolazione insediata al '97 risulta così distribuita:

- nell'area gravitante intorno alla Via Emilia 3606 abitanti , pari al 67,94% della popolazione;
- nell'area del pedecollina 1290 abitanti pari al 24,30% della popolazione;
- nel fondovalle del Sellustra (a sud della Via Emilia) e nella zona di pianura a nord della ferrovia 205 abitanti nel fondovalle del Sellustra e 207 abitanti nell'area di pianura.

### **6.1.5.2 RELAZIONI E PECULIARITÀ DEI CENTRI PRINCIPALI**

Nei due centri urbani è insediato più dell'80% della popolazione e più dell' 81% delle famiglie:

- Toscanella: più rilevante dimensionalmente con 1300 famiglie e con 160 fabbricati con tipologia produttiva (521 unità locali così suddivise: 216 industriali e 172 commerciali).
- Dozza: di peso più modesto costituito da un tessuto edilizio recente e dal centro storico.

Il patrimonio edilizio sparso è caratterizzato da due aree con distinti caratteri insediativi:

- l'area collinare con vocazione residenziale che travalica il peso residenziale connesso con l'area agricola;
- l'area della pianura con minore attività residenziale.



Il patrimonio edilizio di valore storico ambientale :sono stati censiti 87 gruppi di edifici considerati "beni culturali" .

### **TOSCANELLA**

L'abitato di Toscanella risulta già definito nei suoi caratteri fino dal piano del '75 che ha individuato nella direttrice del Sabbioso la linea preferenziale di sviluppo urbano poi confermata dal PRG del 1986 e successive varianti

Con il presente piano si assumono due direttrici di sviluppo:

- per quanto riguarda la via Emilia la realizzazione della bretella est-ovest, allontanando il traffico di attraversamento eliminerà almeno in parte la conflittualità tra il percorso urbano e l'attraversamento del traffico extraurbano.

Dato il carattere della via Emilia che comunque non potrà essere ricondotta a strada locale si è ritenuto opportuno favorire processi di riqualificazione delle fasce costruite adiacenti diminuendo all'interno di esse la componente residenziale a favore di attività commerciali e terziarie.

- la direttrice del Sabbioso viene confermata sia a sud della via Emilia, sia a nord.

L'intera direttrice è percorsa da un tracciato ciclo-pedonale protetto che partendo da sud coinvolge il verde pubblico, le aree sportive, le aree per attrezzature religiose e le aree a parco che si aprono Verso la pianura. Il percorso nell'ipotesi di una futura fermata ferroviaria si dovrebbe concludere alla stazione prefigurando possibili dinamiche di crescita dell'abitato. Da questa direttrice si staccano a spina di pesce i percorsi minori che collegano tutte le altre aree per servizi dell'abitato.

#### **6.1.5.3 POSSIBILI DINAMICHE DI CRESCITA DELL'ABITATO LUNGO LA DIRETTRICE DEL SABBIOSO NELL'IPOTESI DELLA FERMATA FERROVIARIA DI TOSCANELLA.**

Per l'abitato di Dozza è stata seguita una politica volta al mantenimento di una presenza residenziale per garantire la vitalità del capoluogo. A questo riguardo accanto alle iniziative per il centro storico è stata mantenuta la presenza di quei servizi quali le attrezzature scolastiche e la ricettività alberghiera che contribuiscono al radicamento della popolazione.

E' stata confermata, in sintonia con le scelte insediative degli ultimi decenni, la spina residenziale che a nord e a sud del centro storico gravita lungo il crinale.

In adiacenza alle espansioni attuate è stata prevista una contenuta zona di espansione, non direttamente gravitante sul crinale , ma in posizione più defilata.

L'elemento progettuale più significativo è la previsione di un tracciato pedonale che serve tutti gli insediamenti esistenti e previsti, congiungendo con un percorso a mezza costa le residenze alle attrezzature e il centro storico. Il Piano definisce la direttrice del Sabbioso come linea dello sviluppo urbano sia a sud che a nord della via Emilia. La bretella est-ovest come condizione dello sviluppo urbano. Per Dozza è previsto il mantenimento della presenza residenziale.

#### 6.1.5.4 IL CENTRO STORICO

La Variante comprende il piano particolareggiato del Centro Storico del 1978 che viene riconfermato.

#### 6.1.5.5 AREE DI ESPANSIONE

Sono previste zone di espansione nel capoluogo e a Toscanella per un totale di 69.450 mq.

Con il nuovo piano vengono inserite nelle nuove aree di espansione 141 alloggi.

#### 6.1.5.6 AREE PRODUTTIVE

Le localizzazioni relative alle zone produttive di espansione, piano controdedotto, riguardano esclusivamente la località di Toscanella per un totale di 148340mq. St Superficie Territoriale

#### 6.1.5.7 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI (STANDARD, ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI)

Gli standard sono suddivisi tra Toscanella e Dozza.

A Toscanella risulta privilegiata la direttrice lungo il Sabbioso con la previsione di zone a verde pubblico attrezzato a parco completamente attuate. E' presente inoltre, a sud della Via Emilia, una ampia zona per attrezzature sportive anche questa attuata. Lungo il Sabbioso, a meno di alcune previsioni scolastiche non attuate e poco altro, le previsioni a servizi risultano attuate.

A Dozza le previsioni riguardano le zone a parco attrezzato disposte a sud del centro storico e attrezzature sportive legate agli insediamenti residenziali. Anche in questo caso i servizi risultano in buona parte attuati.

	<b>P.R.G. D'IMPIANTO SUCC. VARIANTI MQ/AB,*</b>	<b>STATO DI FATTO AL MOMENTO DELLA REDAZIONE VG PRG MQ/AB,**</b>	<b>PREVISIONI VARIANTE GENERALE IN OGGETTO MQ/AB **</b>
ISTRUZIONE	<b>4,72</b>	<b>3,51</b>	<b>6,03</b>
ATTR. CIVICHE	<b>9,34</b>	<b>2,72</b>	<b>7,12</b>
DI CUI ATTR. RELIGIOSE	<b>(4,13)</b>	<b>(1,82)</b>	<b>(3,52)</b>
VERDE E SPORT	<b>42,92</b>	<b>17,30</b>	<b>31,95</b>
PARCHEGGI	<b>6,51</b>	<b>3,75</b>	<b>4,61</b>
<b>TOTALE</b>	<b>63,49</b>	<b>27,28</b>	<b>49,73</b>

• Gli standard sono riferiti ad una popolazione di 6525 abitanti.

• \*\*Gli standard (Piano controdedotto) sono riferiti ad una popolazione di 6438 abitanti.

### 6.1.6 ASSETTO INFRASTRUTTURALE E LA MOBILITÀ;

#### 6.1.6.1 MOBILITÀ'

La mobilità costituisce uno degli elementi più significativi intesa sia come mobilità degli abitanti insediati per accedere ai punti di riferimento voluti e di rapportarsi con l'esterno, sia come mobilità subita intesa come attraversamenti di traffico. La prima rappresenta un fattore

di crescita, mentre la seconda è un elemento di degrado. La via Emilia per tutti gli abitati che attraversa è l'una e l'altra cosa.

Nella bozza del PRIT 98 viene previsto uno schema tipo degli interventi di alleggerimento del traffico sulla via Emilia comportanti la realizzazione di tangenziali ai centri abitati e ai tratti urbanizzati raccordate ai caselli stradali. In questo schema tipo si colloca la soluzione prevista unificata per i due comuni di Dozza e Castel San Pietro, costituita da una bretella est-ovest che si stacca dalla via Emilia a Cà Bruciata, si inserisce nella SP Trentola e superata la ferrovia si stacca dalla SP Trentola per assumere la direzione est-ovest verso Castel San Pietro; superato il Sillaro la bretella si raccorda con la SP San Carlo che a sua volta è collegata con il casello stradale. A distanza regolare la bretella è raccordata alla via Emilia attraverso tratti di strade comunali esistenti.

Un altro elemento introdotto nel piano come proposta è l'apertura di una fermata ferroviaria sulla linea Bologna-Otranto. La previsione della istituzione del Servizio Ferroviario Metropolitano riguarda per ora il tratto Bologna-Castel San Pietro; si ritiene necessario il prolungamento di questo servizio fino a Imola con l'introduzione della fermata intermedia di Toscanella. Con la fermata di Toscanella, l'abitato Dozza-Toscanella risulterebbe inserito nella rete dei servizi metropolitani.

Un altro tipo di mobilità è rappresentato dalle direttrici ciclo-pedonali.

Si citano :

- l'asse del percorso lungo la via Emilia che riordina e riorganizza attraverso i percorsi, il verde, l'arredo stradale, l'abitato di Toscanella ed il suo prolungamento fino al Sellustra in direzione di Imola;
- un percorso a Dozza che ricuce diverse parti dell'abitato;
- un percorso di attraversamento collinare est-ovest che proviene da Montecatone, attraversa il Sellustra e si inserisce nel centro storico di Dozza e qui, attraverso la viabilità minore collinare si raccorda al Sabbioso.

La bretella est-ovest parallela alla via Emilia fino alla SP S..Carlo ha la funzione di alleggerimento del traffico della via Emilia.

- La fermata ferroviaria intermedia di Toscanella.
- La bretella est-ovest come condizione dello sviluppo urbano.
- Per Dozza mantenimento della presenza residenziale

## **6.1.7 IL SISTEMA RURALE**

### **SUBSISTEMA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA**

Le aree agricole del comune sono state distinte in tre zone alle quali non corrispondono differenti prescrizioni edilizie, ma che riflettono le differenze connesse ai caratteri morfologici e idrogeologici dei terreni.

Le tre zone sono le seguenti:

- la zona agricola delle Sabbie Gialle e dei Terrazzi che interessano le aree immediatamente a sud caratterizzata da rocce permeabili attraverso le quali si alimenta la falda freatica della pianura .Per questo la zona va tutelata da possibili inquinamenti diffusi dovuti alla presenza di pozzi neri , dispersione di reflui, oppure a spandimento di liquame;
- la zona agricola della Formazione di Riolo Terme che ricade nella parte orientale del territorio comunale a sud della via Emilia caratterizzata da bassa permeabilità e quindi da bassa vulnerabilità;
- la zona agricola di pianura che interessa tutta la parte settentrionale del territorio comunale a partire dalla via Emilia e la parte agricola compresa tra la via Emilia e la ferrovia.

La politica relativa a questa area è rivolta alla conservazione e all'incremento della vegetazione ripariale che accompagna i corsi d'acqua e alla conservazione dei volumi di acqua esistenti.

#### **6.1.7.1 GLI INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI (MODALITÀ DI CENSIMENTO E METODOLOGIA D'INTERVENTO);**

Il patrimonio edilizio di valore storico ambientale consiste di 87 gruppi di edifici censiti considerati "beni culturali" .

#### **6.1.7.2 POSSIBILITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA AGRICOLA (RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE);**

Per quanto riguarda gli interventi edilizi in zona agricola le scelte del piano regolatore vertono sui seguenti aspetti:

- la quantificazione dell'edilizia funzionale alla attività agricola, gli usi e gli interventi ammissibili negli edifici.
- Edilizia funzionale alla attività agricola

Il territorio agricolo deve essere considerato come zona destinata alla attività agricola e non semplicemente un'area a bassa edificabilità. L'edificabilità deve dunque essere rapportata esclusivamente alle attività necessarie alla produzione agricola o ad essa collaterali.

Si prevede che le residenze utilizzate dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli a titolo principale possano essere ampliate fino a 300 mq di Su, indipendentemente dalla superficie della azienda purchè superi i 3 ha di SAU; in alternativa all'ampliamento dell'edificio è ammesso l'utilizzo di edifici di servizio agricolo. Non è prevista la costruzione di nuovi edifici residenziali usati da conduttori agricoli in quanto La presenza di residenze è talmente capillare nel territorio agricolo (e nella maggiore parte utilizzata da soggetti non operatori agricoli) da fare ritenere improbabile la formazione di nuovi centri aziendali e che comunque il patrimonio edilizio esistente sia tale da assorbire eventuali richieste in tale senso.

Gli edifici di servizio agricolo vengono dimensionati in relazione alle dimensioni ed alle caratteristiche delle aziende. Edificabilità legata esclusivamente alla produzione agricola, ampliamento fino a 300mq.in ampliamento, oppure utilizzo degli edifici di servizio.

#### **6.1.7.3 PATRIMONIO EDILIZIO NON CONNESSO ALLA ATTIVITÀ AGRICOLA**

La scelta di fondo è quella di consentire gli utilizzi compatibili con le tipologie degli edifici.

Gli edifici residenziali possono essere utilizzati per funzioni residenziali sia residenza permanente che seconde case.

Per gli edifici di servizio agricolo non vengono previsti utilizzi residenziali. Questi edifici se non utilizzati per funzioni agricole possono essere utilizzati solo per servizi accessori alla residenza. Negli utilizzi degli edifici residenziali non vengono consentiti ampliamenti che modifichino la sagoma dell'edificio Solo utilizzi compatibili con le tipologie degli edifici. Per i servizi agricoli nessun uso residenziale.

#### **6.1.7.4 BENI CULTURALI**

Per gli edifici classificati come beni culturali (87 gruppi di edifici)vengono consentite possibilità di utilizzo estese per favorire interventi mirati alla conservazione. Così per gli edifici di servizio agricolo utilizzabili in alternativa all'ampliamento della residenza possono essere utilizzati per intero indipendentemente dal limite dei 300 mq.

Gli edifici promiscui (costituiti da residenza e servizio agricolo utilizzati come residenza rurale o non rurale possono essere utilizzati per intero senza limiti massimi di Superficie utile. Qualsiasi edificio classificato come bene culturale può essere utilizzato per funzioni di turismo rurale. 87 gruppi di edifici classificati come beni culturali. Per gli edifici classificati come beni culturali sono ammesse ampie possibilità anche per gli edifici promiscui.

## **6.2 EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE DAL 1990 (SUCCESSIVE VARIANTI)**

Con le ultime varianti urbanistiche e nella attuazione del piano ,che ha comportato l'abbassamento della superficie media degli alloggi realizzati, si passa da una previsione da 374 alloggi a 546 alloggi in gran parte realizzati.

Le previsioni della Variante del '99 sono state attuate tramite due PPA: il primo con validità 2001-2006;Il secondo PPA con validità 2006-2011.

Al gennaio 2006 tutte le zone residenziali sono dotate di Piani Particolareggiati attuati. Il numero di alloggi previsti nei Piani Particolareggiati pari a 476 alloggi risulta superiore ai 374 alloggi ipotizzati dalla VG/PRG '99.

Le varianti hanno tutte un contenuto residenziale tranne la Variante specifica n. 2 a/2005 che oltre a prevedere una quota residenziale prevede modeste quote produttive/commerciali in completamento a Toscanella.

Le Varianti specifiche approvate ed in attuazione sono quattro :

- Variante specifica n.1/200; ex art.15 ,4°comma lett.c LR 47/78;
- Variante specifica n.2 a/2005 ex art.15 4°comma lett.c LR 47/78;
- Variante specifica n.2 /b/ 2005 ex art.14 LR 47/78; LR 47/78
- Variante specifica n3/2005 ex art.15 4° comma lett.c L.R.47/78

Con le ultime varianti urbanistiche e con l'attuazione del piano ,che ha comportato l'abbassamento della superficie media degli alloggi realizzati, si passa da una previsione da 374 alloggi a 546 alloggi in gran parte realizzati.

## **6.3 CONSIDERAZIONI FINALI**

Sotto l'aspetto metodologico, la seconda Variante Generale adottata nel 1999 assegna alla fase conoscitiva il ruolo di pianificazione. Gli argomenti assunti ed il taglio dato fanno parte del piano. Le analisi preliminari riguardano gli aspetti fisico-maturali (morfologici e idrogeologici) che risultano particolarmente approfonditi, ma anche gli aspetti antropici, demografici e quelli relativi al patrimonio edilizio nelle sue componenti quantitative e qualitative. Queste componenti vengono considerate come "risorse" di cui conoscere sia le potenzialità che le criticità. l'attenzione risulta spostata verso modalità di gestione rivolte non solo all'uso ma anche alla conservazione. Mentre per l'abitato di Dozza è stata seguita una politica volta alla conservazione del Centro Storico ed al mantenimento di una presenza residenziale per garantire la vitalità del capoluogo, per l'abitato di Toscanella, il più rilevante dimensionalmente, è stata confermata in continuità con il piano precedente, la direttrice del Sabbioso sia a sud che a nord della via Emilia nella quale risultano concentrate le aree a verde, le attrezzature sportive collegate da una pista ciclo-pedonale che ha come recapito la stazione ferroviaria nella previsione di una futura fermata ferroviaria.

La mobilità costituisce uno degli aspetti più significativi del piano, intesa sia come mobilità degli abitanti insediati, sia come mobilità determinata da attraversamenti di traffico. La necessità di promuovere l'alleggerimento del traffico lungo la via Emilia ha portato alla previsione di una bretella est-ovest che allontani il traffico di attraversamento dal centro abitato e che si colleghi, attraverso la realizzazione del tratto SP via Trentola alla via SP San Carlo collegandosi con il casello autostradale. A distanza regolare la bretella è raccordata alla via Emilia attraverso tratti comunali di strade esistenti.

Si sottolinea la possibilità del completamento del tracciato a nord della ferrovia, fino ad Imola. Lo spostamento del traffico di attraversamento avrà come effetto il miglioramento delle condizioni ambientali dei centri abitati che insistono sulla via Emilia. Queste politiche relative alla mobilità risultano condivise con il Comune di Castel San Pietro Terme.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi in zona agricola, le scelte del piano regolatore vertono sui seguenti tipi di problemi: la quantificazione dell'edilizia funzionale all'attività

agricola, gli usi e gli interventi ammissibili negli edifici non funzionali all'attività agricola, l'individuazione ed il ruolo degli edifici aventi il carattere di bene culturale.

### **6.3.1 EDIFICI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.**

Sono le residenze usate dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale; possono essere ampliate fino a 300 mq di Superficie utile indipendentemente dalla superficie dell'azienda (purchè superi i 3 ha di superficie). In alternativa all'ampliamento dell'edificio, è ammesso l'utilizzo di edifici a servizio agricolo.

Non è prevista la costruzione di nuovi edifici residenziali. Gli edifici a servizio agricolo vengono dimensionati in ragione delle dimensioni ed alle caratteristiche delle aziende.

### **6.3.2 PATRIMONIO EDILIZIO NON CONNESSO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.**

Sono gli edifici residenziali che possono essere utilizzati per le funzioni residenziali; per gli edifici di servizio agricolo non vengono previsti invece utilizzi residenziali, fatti salvi quelli che sostituiscono gli ampliamenti previsti per le residenze rurali.

### **6.3.3 EDIFICI CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI.**

Sono consentite modalità di utilizzo più estese per favorire interventi mirati alla conservazione. Per gli edifici di servizio agricolo utilizzati in alternativa all'ampliamento della residenza rurale, possono essere utilizzati per intero indipendentemente dal limite dei 300 mq; gli edifici promiscui (costituiti da residenza e servizio agricolo) utilizzati come residenza, rurale o non rurale, possono essere utilizzati per intero senza limiti di superficie; qualsiasi edificio classificato bene culturale può essere utilizzato per funzioni di turismo rurale.

## **6.4 LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE**

Dopo il primo Programma di Fabbricazione del 1968 viene elaborato un primo Piano Regolatore Generale nel '75 al quale si deve una lettura del territorio rispettosa delle sue articolazioni fisiche e del ruolo delle aree agricole, sia il disegno degli abitati. Nel 1978 viene redatto il Piano del Centro Storico, con il recepimento del piano stralcio delle fasce di tutela dei corpi idrici ( PTCC del comprensorio di Imola del 1979).

Alla fine degli anni '80 viene elaborata una Variante Generale al PRG seguita da altre varianti specifiche negli anni successivi.

I principali interventi previsti sono la circonvallazione dell'abitato di Toscanella per alleggerire la pressione sulla via Emilia, la conversione per destinazioni residenziali di una zona produttiva nel centro di Toscanella e la previsione di nuove zone residenziali sulla Via Calanco mirate a frenare l'esodo della popolazione dal capoluogo. E' stata inoltre rafforzata la spina residenziale di Toscanella lungo il rio Sabbioso-via Nuova Sabbioso con ulteriori previsioni insediative.

#### **6.4.1 IL PRG DI IMPIANTO DEL 1975 E IL PIANO DEL CENTRO STORICO DEL 1978**

Il P.R.G di primo impianto adottato nel 1975 e approvato con Del. Giunta Regionale n.1209 del 26 Aprile 1978 riconferma i contenuti e le linee fondamentali del Piano di Fabbricazione precedente che tendeva a porre alcuni elementi di riequilibrio del territorio attraverso la ristrutturazione del sistema viario e dei servizi e la programmazione della attività edilizia che doveva soddisfare la crescente domanda di alloggi che si evidenziava nella nuova area produttiva e residenziale di Toscanella.

Il nuovo Piano riprende le linee programmatiche definite dal P.F. apportandovi alcune correzioni, sia per quanto riguarda la difesa delle zone agricole disincentivandone l'edificazione, sia nella tutela delle aree di particolare interesse ambientale. Vengono inoltre ridotte le previsioni di espansione industriale a Toscanella.

La previsione residenziale rimane tuttavia notevole ; si prevede a piano saturato un incremento della popolazione di circa 2800 abitanti sull'intero comune, circa il doppio della popolazione presente al 1974.

La zona industriale riveste un ruolo di primaria importanza in relazione all'insediamento abitato di Toscanella .Questa zona tuttavia viene ridimensionata rispetto alle previsioni del P.d.F., dietro suggerimento della Regione. Il ridimensionamento prevede tra l'altro l'eliminazione della strada di circonvallazione prevista dal P.d.F.

Per quanto riguarda la zona agricola il piano cerca di disincentivare l'edificazione ed il frazionamento della zona agricola promuovendo la tutela del territorio.

Per il Centro storico di Dozza viene individuata un'ampia zona di verde territoriale di salvaguardia ambientale e di tutela paesaggistica.

Si rinvia l'ordinamento urbanistico del Centro Storico ad un successivo piano specifico.

Questo piano verrà adottato nel 1978 dopo un approfondito lavoro di analisi storico urbanistiche e tipologiche.

##### **Standards urbanistici di progetto**

	P.R.G d'impianto Mq/ab.
Istruzione	6,06
Attrezzature di interesse Comune e Verde elementare urbano	19,17
Totale	25,23



## 6.4.2 LA VARIANTE GENERALE AL PRG DEL 1986

Fra le tematiche del piano vi è la necessità di adeguare la Via Emilia attraverso tracciati alternativi e prevedere la dislocazione lungo questi tracciati e la Via Emilia delle attività produttive e commerciali interessate dalle infrastrutture (Toscanella). Una particolare attenzione è stata riservata dal piano alla salvaguardia delle risorse con particolare riguardo alle potenzialità agricole del suolo, dei valori ambientali ed architettonici. Per Dozza il tema prevalente è stato quello della salvaguardia del Centro Storico attraverso il recepimento del Piano del Centro Storico. Per Toscanella il piano individua il ridisegno della trama viaria come detto precedentemente. Per quanto riguarda la residenza si differenziano i seguenti aspetti fra Dozza e Toscanella. A Dozza prevale l'aspetto di tutela del nucleo storico e di salvaguardia dell'ambiente circostante senza rinunciare ad alcune quote di edificazione là dove le condizioni morfologiche e di visuale lo permettevano. A Toscanella si è puntato sul riordino della realtà insediatasi in tempi recenti residenziale, produttiva e commerciale. Il piano ha affrontato oltre ai temi relativi alle infrastrutture per la viabilità quello della riqualificazione ambientale del nucleo residenziale attraverso la definizione di un asse perpendicolare alla Via Emilia, lungo il torrente Sabbioso, prevalentemente per attrezzature e servizi su cui prospettano sui due lati le zone residenziali ed alcune zone produttive. Per quanto riguarda gli standard il piano fa riferimento ad una popolazione di 6525 abitanti e ad uno standard generale di previsione di 63 mq/ab circa per le sole zone G.

STRUMENTI URBANISTICI PREVIDENTI	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delibera CC del 1971	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna del 15 maggio 1973	Tullio Roda	Ing. Cleto Morelli
<b>Piano Regolatore Generale</b>	Delibera Cc n. 65 Del 28 aprile 1975	Delibera Giunta Regionale n. 1209 del 26 aprile 1978	Sergio Mazza	Arch. Diego Bianchi, Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Dozza</b>	Delibera CC n. 41 Del 28 giugno 1978	Delibera Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 15 del 22 aprile 1980	Germano Martelli	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra, Arch. Massimo Gianstefani
<b>Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale</b>	Delibera CC n. 171 Del 22 dicembre 1986	Delibera GR n. 1745 dello aprile 1990	Elis Dall'Olio	Arch. Diego Bianchi, Arch. Franco Capra

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delibera CC del 1971	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna del 15 maggio 1973	Tullio Roda	Ing. Cleto Morelli
<b>Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale</b>	Delibera CC n. 27 Del 23 aprile 1999	Delibera GP n. 7 del 22 gennaio 2001	Daniele Manca	Arch. Raffaella Bedosti, Arch. Francesco Sacchetti
<b>Variante Specifica 1/2002 (art. 15 4° c. lett. C L.R. 47/78)</b>	delibera C.C. n. 81 del 30.09.2002	delibera C.C. n. 60 del 02.07.2003	Daniele Manca	Arch. Raffaella Bedosti, Arch. Francesco Sacchetti
<b>Variante Specifica 2a/2005 (art. 15 4° c. lett. C L.R. 47/78)</b>	delibera C.C. n. 26 del 05.04.2005	delibera C.C. n. 5 del 26.01.2006	Antonio Borghi	Arch. Raffaella Bedosti, Arch. Francesco Sacchetti
<b>Variante Specifica 2b/2005 (art. 14 L.R. 47/78)</b>	delibera C.C. n. 27 del 05.04.2005		Antonio Borghi	Arch. Raffaella Bedosti, Arch. Francesco Sacchetti
<b>Variante Specifica 3/2005 (art. 15 4° c. lett. C L.R. 47/78 e art. 3 L.R. 46/88)</b>	delibera C.C. n. 9 del 07.02.2006		Antonio Borghi	Arch. Claudio Remondini e altri in qualità di progettisti del PPIP "Borgo della Rocca"

# **7. COMUNE DI FONTANELICE**

## **7.1 IL PRG VIGENTE**

### **7.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La seconda (terza se si considera quella che adegua e trasforma il Pdf – Ad. 1969, Ap. 1973 - in PRG – Ad. 1977, Ap. 1978) Variante Generale al Piano Regolatore è stata adottata nel 1994 ed approvata nel 1996. Le zone storiche sono integrate con apposite Tavole nella Variante Generale che ne definiscono unità minime d'intervento, categoria d'intervento, aree o comparti da assoggettare a Piano di Recupero. Le aree definite A1 (Centri storici) sono il nucleo antico del Capoluogo e il centro storico del nucleo di San Giovanni.

Attraverso studi di cartografia storicizzata si definiscono inoltre le aree e gli edifici diffusi di pregio storico - artistico ed ambientale A2, con un'ulteriore classificazione in A2a (valore monumentale), A2b (valore storico - ambientale) e A2c (anch'esse di valore storico - ambientale). La classificazione è stata svolta con l'ausilio di una scheda di rilevamento. Il quadro di riferimento della Variante Generale al Piano Regolatore è costituito dai due strumenti sovraordinati:

- Il Piano Paesistico Regionale
- Il Piano Territoriale Infraregionale dei Comuni dell'Imolese
- Il Piano si compone della Relazione Generale, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano dei Servizi e Standard Urbanistici, della Relazione Geologica.

Nel 1997, nel 1998/'99 e nel 2002/'03 il Piano ha subito alcune minori Varianti parziali ex Art. 15, LR 47/1978; nel 2003 (Ap. 2005) ha subito Variante mediante l'Accordo di Programma "Via VIII Dicembre" e nel 2005 mediante l'Accordo di Programma "Centro Storico".

### **7.1.2 INDAGINI E DOCUMENTAZIONE SPECIFICA**

- relazioni geologiche dei PRG ed altre analisi della struttura fisica e idraulica del territorio; data di redazione: 1993, elaborati cartacei
- censimento edifici storici (e altri elementi di interesse storico)
- data effettuazione: 2002, elaborati cartacei, numero schede: 51
- censimento edifici sparsi in zona agricola
- data effettuazione: febbraio - aprile 1993, elaborati cartacei e digitali in formato PDF, numero edifici censiti: 237
- rilievi del traffico (di carattere puntuale)
- Strada Provinciale Montanara: elaborato cartaceo
- Via della Cima (strada vicinale di uso pubblico): data svolgimento agosto 2005
- elaborato cartaceo

### **7.1.3 I PRINCIPI E I CRITERI CHE HANNO GUIDATO LE MODALITÀ DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E SVILUPPO**

Fra i contenuti e le finalità del Piano, dichiarati dalla Relazione Generale, figurano:

- la conoscenza delle risorse territoriali ed ambientali quale matrice fondante per la definizione del sistema di tutela;
- la formulazione di una carta di sintesi che individua le unità di paesaggio esistenti;
- l'individuazione dei fabbricati in zona extraurbana di valore testimoniale attraverso lo studio della cartografia storica;
- la valorizzazione e la tutela del territorio extraurbano come insieme unitario di risorse;
- la definizione del Centro Urbano di Fontanelice quale "centro specialistico minore" di offerte qualificate e di servizi per la Vallata;
- il rafforzamento delle Frazioni esistenti (Villa San Giovanni, Campomoro e Prato);
- il contenimento della struttura produttiva secondaria nei limiti esistenti all'adozione della Variante;
- la qualificazione del verde e dei servizi nel Capoluogo e nelle Frazioni;
- il defalcamento di alcune lottizzazioni collinari in località La Maddalena;
- l'individuazione di aree ricreative e di balneazione lungo il Santerno

Ad un decennio (ed oltre) dall'adozione e approvazione del Piano (arco di tempo di previsione dei fabbisogni in sede di redazione) si possono constatare le seguenti conseguenze rispetto ai citati indirizzi e finalità allora assunti:

- a) nel territorio extra-urbano, sono stati positivamente tutelati gli edifici esistenti da conservare e valorizzare;
- b) il territorio rurale nel suo complesso (strade - campi - boschi), si sia degradando in assenza di interventi di manutenzione, di rinaturalizzazione, di salvaguardia geomorfologica;
- c) il capoluogo di Fontanelice ha conseguito una elevata dotazione dei servizi offerti, con attenzione alla manutenzione e al rinnovo;
- d) il capoluogo ha acquisito nuove quote di residenza e nuove imprese artigiane, ma risulta fortemente penalizzato dall'attraversamento della strada provinciale Selice - Montanara,
- e) la Frazione di Villa San Giovanni è stata oggetto di una positiva riqualificazione, per quella di Prato è in corso la progettazione, mentre la Frazione di Campomoro è ancora da riqualificare.
- f) le previsioni produttive sono ancora in corso di attuazione, mentre la richiesta si sposta su specifiche di carattere artigianale di qualità e di tipo terziario - artigianale.
- g) sono in corso le acquisizioni per dare compiutezza alla "corona" di verde pubblico e ambientale prevista intorno al centro storico con la difficoltà del relativo mantenimento

date le scarse risorse;

- h) è risultato positivo il defalcamento delle lottizzazioni collinari, prive di servizi e a rischio di frana;
- i) assolutamente negativa, invece, la localizzazione dell'area ricreativa e per la balneazione della spiaggia di Termara, a causa dei crolli della scarpata della Riva dei Cavalli. È risultato, invece, compatibile il mantenimento dell'accessibilità alla spiaggia delle Dozzole dal lato opposto del fiume.

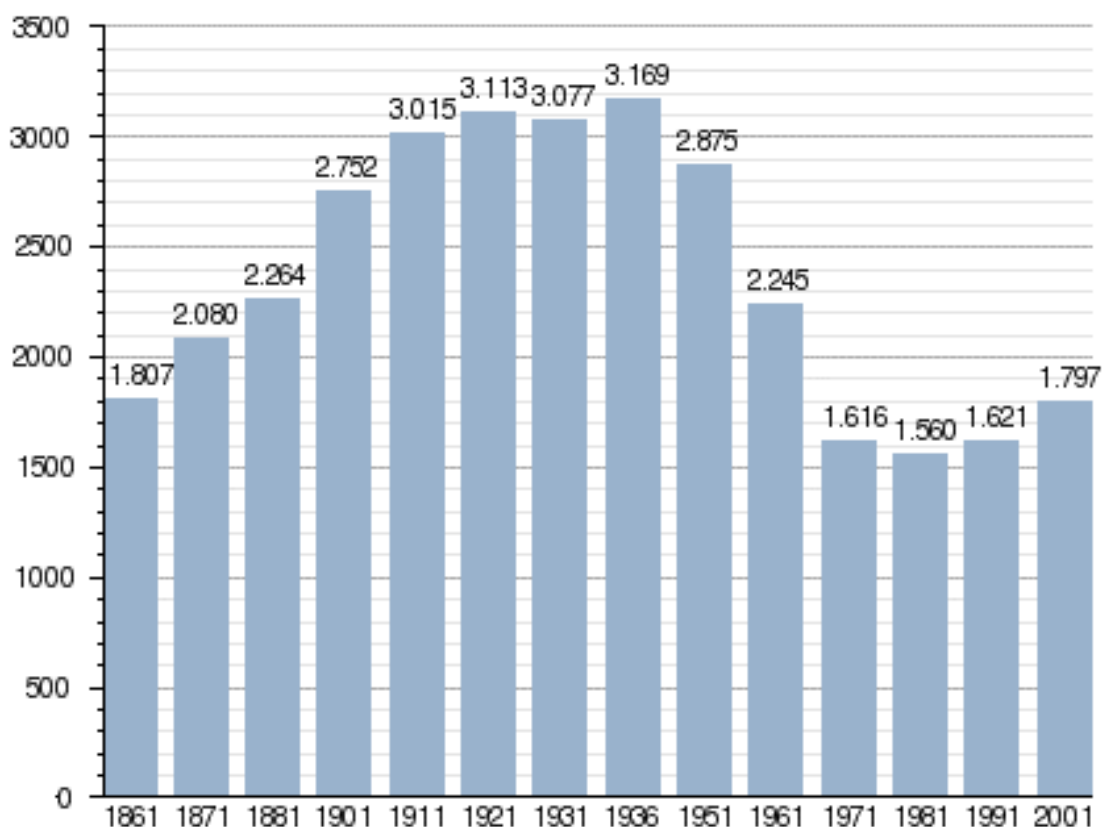
## 7.1.4 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONE DEL PIANO

### 7.1.4.1 TREND DEMOGRAFICO, SOCIALE E PRODUTTIVO

Alla fine della II Guerra Mondiale (Censimento 1951) la popolazione residente nel Comune ammontava a 2.875 persone (la popolazione max è del 1936 con 3.169 Ab.) con un andamento in diminuzione fino al 1981 (1.560 abitanti) per poi tornare ai 1.797 del 2001 e con ulteriori incrementi nei recenti anni.

Rispetto al 1981 le variazioni della popolazione residente nell'area imolese registrano un trend positivo del +3,9%, mentre nella Provincia di Bologna assistiamo ad un calo complessivo del -1,9% e del -0,9% nella Regione Emilia -Romagna.

Al momento della redazione del Piano (primi anni '90) Fontanelice conta circa 1.633 abitanti che, rispetto ai 1.589 del 1983 (anno di riferimento decennale precedente), portano ad un saldo attivo di circa 50 persone.



La struttura della popolazione presentava una quota del 20,6% di abitanti con età superiore ai 65 anni, contro una popolazione giovane (tra 0 e 19 anni) a quota 17,2%.

La popolazione occupata è passata da 584 unità nel 1986 (37%) a 698 (43%) con un aumento degli attivi di 114 unità. In parallelo, le attività produttive sono cresciute, nel decennio 1981 – 1991 di circa il 40%. Le imprese passano da 99 a 139 con un numero medio di addetti che, nello stesso periodo, passa da 3,2 a 2,5, evidenziando il ruolo delle piccole e piccolissime imprese (+ 40 occupati complessivi). In agricoltura, tra il 1986 e il 1992, si assiste ad un lieve calo da 186 addetti a 179.

#### **7.1.4.2 CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA**

N. Abitanti al 1992	=	1.633
N. Abitanti teorici nelle aree pianificate	=	410 (2,6 ab/alloggio)
Totale di Piano al 2006 (10 anni dall'Ap.)	=	2.043 (previsione)
Totale reale al 2006	=	1.882

#### **7.1.4.3 PREVISIONI RESIDENZIALI**

In generale i siti più idonei alla edificazione sono individuati nel maggior rispetto possibile delle zone di tutela fluviale e comunque con il ricorso a quanto previsto dall'Art. 17, Comma 12, delle NTA del PTPR in merito ai fabbisogni locali. Le aree individuate risultano in continuità con le edificazioni esistenti a loro completamento.

*Alloggio 360 m<sup>3</sup> – 1 Ab. ogni 120 m<sup>2</sup> - Alloggio medio n. 4 stanze*

Riconferme dal PRG 1983	=	m <sup>3</sup> 22.000 (area Cb3)
Previsione residenziale di Piano	=	m <sup>3</sup> 42.333
Stralcio area "La Maddalena"	=	- m <sup>3</sup> 7.213
Totale	=	m <sup>3</sup> 57.066
Alloggi (57.066 / 360)	=	n. 158
Abitanti insediabili (158 x 2,6)	=	n. 410

#### **7.1.4.4 ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Il Piano, pur non prevedendo nuovi ampliamenti, riconferma la previsione a monte della Selice – Montanara per una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 24.393 e per una superficie realizzabile pari a m<sup>2</sup> 9.757 circa.

#### **7.1.5 IL SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE**

La Variante ha assunto come matrice la conoscenza delle risorse territoriali ed ambientali quale elemento fondante per la definizione di un sistema di valorizzazione e di tutele. Il PTPR infatti conferisce ai Comuni il compito di specificare, approfondire ed attuare i contenuti del Piano. Lo studio degli aspetti geo – morfologici ed ambientali è esteso all'intero territorio comunale. La formulazione delle unità di paesaggio comunali è stata conseguita considerando i seguenti aspetti:

- le invarianti di paesaggio

- gli elementi geologici
- gli elementi morfologici
- i caratteri antropici.

L'ambito territoriale in cui è incluso il Comune di Fontanelice, spesso fortemente incastonato ad ovest con il territorio più collinare di Casalfiumanese, comprende la parte alta della vallata del Santerno, a monte cioè della barriera costituita dall'affioramento della Vena del Gesso. La Vena costituisce un chiarissimo confine naturale sia per la sua peculiare struttura e le sue caratteristiche, sia per i riflessi indotti sulla morfologia assunta dalla valle del Santerno a monte della stessa. Alla sua presenza si deve infatti la formazione di "meandri incassati" e di "terrazzi orografici", che costituiscono le unità di paesaggio identificate nell'ambito. L'individuazione topografica può indicarsi a nord con l'abitato di Borgo Tossignano, a sud con l'abitato di Castel del Rio e a est e a ovest con i primi crinali di delimitazioni. Vi si distinguono le seguenti unità di paesaggio:

- Terrazzi orografici;
- Meandri incassati;

Con emergenze notevolissime, costituite dalla stessa struttura geologica che si caratterizza per il sistema dei meandri alluvionali (Rineggio - Campola) e di quelli incassati (Termara - Dozzole). Trasversalmente al corso del Santerno e parallelamente all'antica linea di costa, le aree a sud della Vena discoste dall'influenza del corso fluviale si presentano in forma di ulteriore unità di paesaggio, il paesaggio altocollinare o montano

#### **7.1.5.1 TERRAZZI OROGRAFICI**

I terrazzi fluviali, aree pianeggianti delimitate da scarpate o gradini più o meno ripidi e netti, possono essere orografici o alluvionali a seconda che il substrato sia costituito da rocce o da depositi alluvionali.

I terrazzi orografici, tipiche superfici residuali di erosione, sono da collegare a riprese delle attività erosiva che si accompagnano ad ogni ringiovanimento di una regione. I terrazzi orografici, sorti a causa dei movimenti tettonici che hanno provocato il sollevamento dell'area, sono presenti nel comprensorio, in destra idrografica del fiume Santerno dall'altezza di Villa San Giovanni fino a Castel Del Rio.

Il terrazzamento è ben evidente soprattutto all'altezza di Fontanelice, dove forma il vasto Pianoro su cui sorge il Paese. Il substrato roccioso è formato dai livelli più alti e marnosi della formazione marnoso - arenacea relativamente erodibile, ricoperta da una coltre più o meno spessa di detriti provenienti dalle pendici collinari che fiancheggiano il terrazzo. Il "taglio" verso il fiume presenta un salto di 40/60 metri, ed è molto evidente nelle località Termara e Dozzole. L'importanza del Terrazzo Orografico nella determinazione del paesaggio di questo settore della vallata è evidente. Alla determinazione di questa morfologia è, con tutta probabilità, anche legata la presenza della Vena del Gesso, immediatamente a valle, in grado

di costituire una soglia nella determinazione del profilo idrografico del corso del Santerno. A monte di questa, il fiume forma dei meandri incassati all'altezza di Rineggio, Campola, Termara, Dozzole. Queste particolarità geologiche e morfologiche rendono particolarmente pregevole questa parte della vallata del Santerno.

#### **7.1.5.2 MEANDRI INCASSATI**

L'unità di paesaggio meandri incassati si colloca nella media valle del Santerno, da Borgo Tossignano a Castel Del Rio. L'unità di paesaggio è strettamente legata all'unità terrazzi orografici; le due unità sono legate, dal punto di vista della genesi, all'innalzamento tettonico della catena appenninica ed alla presenza a valle della formazione della Vena del Gesso.

Collochiamo in questa unità di paesaggio anche gli ultimi meandri che il Santerno forma subito prima della soglia dei gessi, cioè le anse di Campola e Rineggio anche se i terreni di cui sono formati sono prettamente di tipo alluvionale. Subito a sud di Campola infatti il meandro ha tagli netti nel substrato roccioso. Con il sollevamento della catena appenninica la Vena del Gesso viene a costituire la formazione rocciosa affiorante più consistente nella porzione di vallata da Fontanelice a Tossignano, preceduta, nella serie stratigrafica dalle marne che costituiscono qui l'estremità superiore della formazione marnoso arenacea romagnola, e seguita dalle argille plioceniche. La vena, nella determinazione del profilo idrografico del Santerno, costituisce quindi una soglia, a monte della quale il corso del fiume, rallentato, forma un sistema di meandri.

Il sistema dei meandri incassati e dei terrazzi orografici termina naturalmente a ridosso dei gessi, ed entra nel territorio del Parco della Vena del Gesso; la stessa Regione Emilia - Romagna, nel proprio Piano Paesistico, comprende questa zona tra le aree fluviali protette.

#### **7.1.5.3 PAESAGGIO ALTOCOLLINARE O MONTANO**

L'unità di paesaggio altocollinare o montano, caratterizzato da affioramenti di lenti ghiaiose e sabbiose immerse in una matrice argillosa, si colloca trasversalmente al territorio comprensoriale e parallelamente al bordo della antica linea di costa. Geograficamente si colloca in una fascia compresa tra l'affioramento della Vena dei Gessi e la più ampia fascia delle argille plio - pleistoceniche. La genesi dei terreni che la compongono è riferita ad un ambiente di deposizione marino costiera con una alternanza di ingressioni e regressioni marine, depositi di costa e di foce o delta fluviali. La natura del substrato si combina con il modellamento che tali terreni hanno subito a causa della demolizione erosiva.

Le lenti ghiaiose e sabbiose costituiscono i terreni più resistenti alla erosione: per un periodo di tempo più lungo si collocheranno in conseguenza in posizione sommitale, come scudo protettivo per i terreni circostanti, che vengono progressivamente demoliti fino a scalzare le formazioni stesse. Stratigraficamente si trovano i giacimenti di sabbie e ghiaie in posizione di cresta o crinale, come è in effetti la posizione di Monte del Verro, o esposte come falesie nelle valli di erosione fluviale o torrentizia, come nel caso della valle Sconcola.

Attorno agli affioramenti delle ghiaie di monte, il tipo di paesaggio vede estese emersioni di argille incise da una idrografia trasversale rispetto ai collettori principali, Santerno, Sellustra, Sillaro. Questa unità di paesaggio è quindi caratterizzata da una articolata altimetria, in cui gli affioramenti delle ghiaie di monte costituiscono le porzioni più stabili.

#### **7.1.5.4 DENOTAZIONI DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO ED ANTROPICO**

Il complesso sistema di unità di paesaggio contigue (talvolta quasi sovrapposte) è particolarmente interessante perché, mentre a ridosso della vena gessosa i meandri sono modellati in terreni alluvionali (sabbie e ghiaie), subito più a monte si tratta di meandri incassati, modellati cioè nel substrato roccioso. Vi si riscontrano ancora i seguenti elementi caratterizzanti:

- la presenza, dal greto del fiume al bordo dei terrazzi, di estese "zone franche" caratterizzate da scarsa o nulla presenza antropica e a forte vocazione naturalistica;
- il rapporto di vicinanza visuale e di contiguità territoriale con la Vena del Gesso.

Alcune emergenze architettoniche come il Mulino Campola, al centro dell'omonimo meandro, conserva ancora parte della "macchina" in legno.

I meandri hanno, come limite sulla destra idrografica, il sistema dei terrazzi orografici. In particolare va segnalato che questa specifica fisionomia della vallata contribuisce a creare tra la zona impegnata dalla Montanara e il fiume, delle zone che separano naturalmente il greto del fiume dalle zone da sempre scelte dall'uomo per percorsi ed insediamenti.

L'ansa di Campola (il meandro al centro del sistema), Rineggio e la località Prato vanno inoltre segnalate per la loro particolarità morfologica e per la loro genesi.

#### **7.1.5.5 SOTTO – UNITÀ DI PAESAGGIO INDIVIDUATE DALLA VG AL PRG**

Le letture geologiche di dettaglio attuata per le finalità generali della redazione della VG al PRG, hanno portato all'individuazione e alla successiva determinazione normativa delle seguenti sottozone di dettaglio:

- Ambiti interessati alla formazione del parco della Vena del Gesso;
- Zone di protezione delle sorgenti;
- Zone a potenziale instabilità di massa;
- Zone fluviali di tutela;
- Zone con particolari disposizioni di tutela delle aree calanchive;
- Zone caratterizzate da vallecicole a fondo piatto antropizzate;
- Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità antichi;
- Zone stabili.



## **7.1.6 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **7.1.6.1 CENNI STORICI**

Le origini sono preistoriche: una leggenda parla del nome Fons Ilcis derivato da una fontana con vicino un leccio. Le vicende del periodo medievale hanno riservato a questo paese sorti alterne nelle lotte fra feudatari, come del resto a tutti i paesi della vallata del Santerno. Alla fine del '200 il castello fu occupato da Maghinardo Pagani, poi dai Bentivoglio, allora signori di Casalfiumanese. Passò in seguito ai Bardi e ai conti di Cunio, fino alla presa di Imola da parte dei Visconti. All'inizio del '500 furono gli Alidosi a possedere Fontanelice, poi Ramazzotto Ramazzotti con l'appoggio del papa Giulio II. Il castello fu poi ceduto in feudo ai Borromeo e quindi trasmesso al conte Altemps. Nel 1700 a Fontanelice si insediò il marchese Spada ma nel 1757 la città passò ai forlivesi Martelli - Tartagni. Fontanelice subì l'occupazione dei Francesi fino alla fine del secolo. Il paese era sotto la giurisdizione di Ravenna ed entrò a far parte della provincia di Bologna nel 1884, dopo le vicende del Risorgimento e dell'Unità d'Italia. La II Guerra Mondiale arrecò a Fontanelice pesanti distruzioni. Alla fine del '44 e per tutto l'inverno successivo, le truppe inglesi vi stabilirono una precaria linea del fronte.

### **7.1.6.2 GENERALITÀ**

L'accessibilità si struttura sulla Via Selice – Montanara, Strada Provinciale 610, (il capoluogo dista da Imola 17 km in direzione Firenze). I collegamenti transvallivi si basano sulla Strada Provinciale Sillaro Bordona (collegamento con Castel San Pietro Terme) e la Strada Provinciale 34 Pieve di Gesso; la Strada della Lavanda collega Fontanelice con Casola Valsenio.

Il sistema insediativo del Comune si caratterizza per il Capoluogo; verso Imola, sulla Via, si posiziona la Frazione di Villa San Giovanni, mentre a sud del Capoluogo, quindi verso Castel del Rio, si posiziona quella di Villa Campomoro; integra il sistema la Frazione Prato quasi alla stessa altezza del Capoluogo sulla riva opposta del Santerno. Altre Frazioni minori: Gaggio, Orsara, Fornione, Posseggio, e Monte Morosino, Mercatello (La Maddalena).

### **7.1.6.3 L'AMBITO URBANIZZATO**

Il Capoluogo è formato dal Centro Storico con la sua peculiare giacenza su un terrazzo meandrato perpendicolare alla Via Selice – Montanara e dalle espansioni più recenti disposte lungo la Via (in quota maggiore sul lato stradale verso monte). Il Centro Storico ha subito ingenti danneggiamenti per la permanenza della Linea Gotica in sito (i danneggiamenti e la successiva ricostruzione hanno ampliato la Piazza al centro della zona storica, salvaguardandone la forma vagamente pentagonale).

A nord e a sud del Capoluogo si sono insediate piccole aree produttive, come alcune attività si sono collocate a Villa Campomoro.

Di un certo interesse architettonico sono la sede della Comunità Montana della Valle del Santerno e la Biblioteca comunale con l'Archivio - Museo "Giuseppe Mengoni". Giuseppe Mengoni, architetto nato a Fontanelice il 23 novembre 1829, morì a Milano il 30 dicembre

1877, sovrintendendo i lavori della Galleria di Milano da lui progettata. Si ricordano inoltre: la sede della Cassa di Risparmio di Bologna, il Palazzo Comunale di Castel Bolognese, le Case per Operai a Rimini, i Mercati coperti di San Lorenzo e Sant’Ambrogio per il Comune di Firenze.

### 7.1.7 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI

La VG al PRG presenta uno specifico elaborato “Piano dei Servizi - Standard urbanistici” che relaziona e fa il punto sui servizi pregressi, sul loro stato di attuazione e sulle previsioni. In particolare si raffronta l’espansione insediativa con le aree previste per il soddisfacimento dei servizi per i nuovi abitanti teorici che si prevede possano insediarsi nell’arco di validità del Piano.

CATEGORIE	VG PRG 1983 E VAR. SUCCESSIVE m <sup>2</sup> / ab.	STATO DI FATTO 1993 m <sup>2</sup> / ab.	VG PRG 1994 - 2004 m <sup>2</sup> / ab.	LR 47/78 m <sup>2</sup> / ab.
ISTRUZIONE	<b>6,24</b>	<b>4,43</b>	<b>7,58 (*)</b>	<b>6,00</b>
ATTIVITÀ CIVICHE	<b>11,71</b>	<b>11,00</b>	<b>9,49</b>	<b>4,00</b>
DI CUI RELIGIOSE	<b>(5,45)</b>	<b>(6,71)</b>	<b>(5,23)</b>	<b>(1,20)</b>
VERDE E SPORT	<b>27,25</b>	<b>26,83</b>	<b>30,03</b>	<b>12,00</b>
PARCHEGGI	<b>3,97</b>	<b>5,68</b>	<b>5,40</b>	<b>3,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>49,17</b>	<b>47,94</b>	<b>52,73</b>	<b>25,00</b>

(\*) Nel conteggio degli standard urbanistici relativi all’istruzione è ricompreso il 50% dell’area sportiva prevista in quanto si tratta di attrezzatura sportiva anche a servizio delle esigenze del polo scolastico.

In relazione allo stato dei servizi pubblici, si possono formulare le seguenti precisazioni:

1) Istruzione:

- SCUOLE ELEMENTARI: 8 AULE E LABORATORI - 5 CLASSI (86 ISCRITTI)
- SCUOLE MEDIE: 5 AULE - 3 CLASSI (48 ISCRITTI)
- SCUOLA MATERNA: 3 AULE (56 ISCRITTI)
- in corso di progettazione il nuovo nido d'infanzia

2) Verde e parchi: in corso di attuazione l'anello previsto intorno al centro storico e da attuare le aree a verde pubblico previste lungo via Risorgimento e lungo via della Renana.

3) Impianti sportivi: attuati

4) Parcheggi: in corso di attuazione quelli previsti all'interno delle aree di espansione residenziale.

#### 7.1.7.1 MAPPE DEI SERVIZI A RETE

- mappa delle reti fognarie, impianti depurazione, impianti di smaltimento rifiuti, ed eventuale quadro valutativo (Vedi HERA Imola)
- mappa della rete idrica, ed eventuale quadro valutativo (Vedi HERA Imola)

- mappa degli elettrodotti, ed eventuale quadro valutativo (Vedi ENEL Bologna)
- mappa della rete del gas, ed eventuale quadro valutativo (Vedi HERA Imola)
- mappa degli impianti di telecomunicazione e telefonia mobile, ed eventuale quadro valutativo (Vedi PLERT Provincia di Bologna)
- mappa dell'impianto dei Pubblica Illuminazione, rilievo e quadro valutativo in formato digitale aggiornato al 14/10/2005.

### **7.1.8 IL SISTEMA RURALE**

Le Norme di Piano per le zone agricole sono state redatte con i seguenti obiettivi:

- Individuazione di criteri ed azioni di salvaguardia ambientale nella più complessa sistemazione delle risorse territoriali ed ambientali quale elemento unitario ed ecologico;
- Garanzia di un'ampia possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente tutelato da parte degli operatori agricoli anche consentendo cambi di destinazione d'uso;
- Allargamento della possibilità di intervento con trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente tutelato anche da parte dei non operatori agricoli.

Gli interventi di trasformazione d'uso in tal modo consentiti sono finalizzati al recupero degli edifici esistenti tutelati (spesso di notevole pregio, ma in precario stato di conservazione) consentendone il cambio di destinazione d'uso. Tali trasformazioni sono consentite per le parti abitative non più collegate alle attività agricole, ma anche mediante trasformazione di stalle e fienili per usi abitativi. Tra le destinazioni d'uso compatibili sono previste (oltre all'abitazione) anche le attività agrituristiche e l'artigianato artistico. La norma è estesa anche agli edifici esistenti compresi all'interno delle zone di tutela fluviale per i quali l'alternativa sarebbe risultata il congelamento di ogni possibilità di trasformazione.

## **7.2 LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.**

Risalgono al 6 agosto 1962 due Delibere del Consiglio Comunale di Imola (n. 237 e n. 238) che in contemporanea formulano al Ministero dei Lavori Pubblici, come allora era previsto dalla legislazione, contemporaneamente, l'una la richiesta per l'avvio dell'elaborazione della Variante Generale al Piano Regolatore Comunale (quello dell'immediato dopoguerra dei primi anni cinquanta) e, l'altra, l'autorizzazione affinché il Sindaco del Comune di Imola avanzi richiesta allo stesso Ministero "onde disporre la formazione del Piano Regolatore Intercomunale (PRI) per il Comprensorio di Imola". Fontanelice era già tra i Comuni; come peraltro tutti quelli della Vallata del Santerno, aderenti a tale Comprensorio. Per varie vicende il PRI non fu possibile, ma da allora le vicende urbanistiche dei vari Comuni e della relativa loro forma associativa (variata nel tempo) è sempre risultata molto intrecciata, sia pure con qualche smagliatura nei periodi di minore efficacia dell'intesa sovracomunale, oppure per l'inserimento di nuovi Comuni in essa (Castel San Pietro Terme, poi Medicina).

	PRECEDENTI	PRG	PDF	PEEP	PRG / VG
<b>BORGTOSSIGNANO</b>	-	-	<b>1968</b>	<b>1976</b>	<b>1975</b>
<b>CASALFIUMANESE</b>	-	-	<b>1969</b>	<b>1973</b>	<b>1975</b>
<b>CASTEL DEL RIO</b>	-	-	<b>1969</b>	<b>1973</b>	<b>1975</b>
<b>CASTEL GUELFO</b>	-	-	<b>1971</b>	<b>1973</b>	<b>1975</b>
<b>CASTEL SAN PIETRO T.</b>	-	<b>1969</b>	<b>1964</b>	<b>1964</b>	-
<b>DOZZA IMOLESE</b>	-	-	<b>1971</b>	<b>1973</b>	<b>1975</b>
<b>FONTANELICE</b>	<b>1954</b>	<b>1969</b>	-	<b>1974</b>	-
<b>IMOLA</b>	<b>1953</b>	<b>1969</b>	-		-
<b>MEDICINA</b>	-	<b>1969</b>	-		<b>1975</b>
<b>MORDANO</b>	-	-	<b>1968</b>	<b>1969</b>	<b>1977</b>
		PAE	PPCS	VG PRG	VG PRG
<b>BORGTOSSIGNANO</b>		<b>1978</b>	<b>1980</b>	<b>1982</b>	<b>1999</b>
<b>CASALFIUMANESE</b>		<b>1979</b>	<b>1979</b>	<b>1982</b>	<b>1999</b>
<b>CASTEL DEL RIO</b>		-	<b>1980</b>	<b>1982</b>	<b>1997</b>
<b>CASTEL GUELFO</b>		-	<b>1980</b>	<b>1983</b>	<b>1999</b>
<b>CASTEL SAN PIETRO T.</b>			<b>1979</b>	<b>1982</b>	<b>1999</b>
<b>DOZZA IMOLESE</b>		<b>1978</b>	<b>1978</b>	<b>1986</b>	<b>1999</b>
<b>FONTANELICE</b>		-	<b>1983</b>	<b>1983</b>	<b>1994</b>
<b>IMOLA</b>			<b>1979</b>	<b>1983</b>	<b>1999</b>
<b>MEDICINA</b>				<b>1980</b>	<b>1992</b>
<b>MORDANO</b>			<b>1978</b>	<b>1982</b>	<b>1997</b>

In particolare si nota come la redazione dei vari strumenti urbanistici presenta delle temporalità non casuali, sia per disposizioni di legge, sia per coordinamento delle intese intercomunali. Fontanelice (similmente ad Imola, che però aveva già redatto un Piano di Ricostruzione post-bellico) affronta subito il tema della riedificazione con un PRG fin dal 1954, mentre gli altri Comuni pervengono a dotarsi di una strumentazione urbanistica negli anni di riforma e di attese della disciplina (Piano di Fabbricazione o PRG intorno agli anni 1968 - 1969).

Costituite le Regioni nel 1972 e il Comprensorio di Imola, tutti i Comuni si dotano del PEEP (tra il 1973 e il 1976, 1974 per Fontanelice) che, se nel caso di Imola intende far fronte alla crescita dell'urbanesimo, per gli altri Comuni viene adottato quasi stravolgendone la finalità e, cioè, per dotare questi centri urbani di nuova residenza popolare, ma di qualità più che dignitosa, al fine di temperare l'esodo dei propri cittadini. E' anche l'occasione per dotare i Comuni con Pdf di PRG (1975), pur senza introdurre vistose variazioni dei complessivi assetti territoriali. Un ulteriore rafforzamento del riequilibrio intercomunale si ottiene, sul finire degli anni ottanta, con la redazione delle Discipline Particolareggiate per i Centri Storici dei vari Comuni (PPCS), che intendono rivalutare il patrimonio edilizio esistente in tali centri mediante l'indicazione di insiemi opportuni di interventi che possano conciliare i diversi valori architettonici degli edifici con un loro utilizzo adeguato alle moderne necessità di vita civile. La cooperazione, come già era avvenuto per la concretizzazione dei PEEP, diviene un utile strumento per rendere attuale l'indicazione di tipo culturale ed urbanistico. Le due VG più recenti ai vari PRG comunali, mantengono una forte scansione temporale (che favorirà l'attuale redazione coordinata dei PC e RUE), ma anche una maggiore indipendenza di

elaborazione. Se le VG dei primi anni ottanta, specie per i Comuni minori, possono ancora risentire del coordinamento complessivo dell'esistente Comprensorio, sviluppando i temi del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale, quelle degli anni novanta (attualmente vigenti) sono già meno interdipendenti pur iniziando a farsi carico di alcune tematiche in divenire: invarianti e caratteri strutturali del territorio rispetto alle azioni attuative locali, concezione della risorsa territorio come assetto ecologico complessivo con propri equilibri e limiti. La particolare collocazione del Capoluogo (e delle Frazioni) di Fontanelice ha espresso una graduale formazione di compagini edificate che stanno saturando le potenzialità per nuove espansioni abitative, mentre, con talvolta necessarie, talvolta un po' forzate eccezioni (comunque molto limitate), si è raggiunto il limite della possibilità di insediare attività secondarie di tipo tradizionale (industriale o industrial - artigianale). Anche il tema della Via Selice - Montanara (per la quale non sono possibili accettabili varianti) tende a proporre un assetto che deve far conto sull'innovazione intesa sotto l'aspetto disciplinare (perequazione territoriale) come sotto quella dello sviluppo (attività sostenibili o di riproduzione delle risorse).

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di Ricostruzione</b>	Delibera C.C. n. 3 del 27/06/1946	Decreto Ministeriale n. 3520 del 31/12/1946	Giulio Pallotta	Arch. Vittorio Fiorentini
<b>Piano Regolatore Generale/ P.D.F.</b>	Delibera C.C. n. 21 del 13/05/1969	Decreto Regione Emilia Romagna n. 471 del 13/09/1973	Renato Volta	Ing. Cleto Morelli
<b>Piano Regolatore Generale Variante Generale</b>	Delibera C.C. n. 5 del 12/02/1977	Delibera Giunta Regionale n. 4373 del 04/12/1978	Renato Volta	Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Fontanelice</b>	Delibera C.C. n. 57 del 30/05/1983	Delibera Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 18 del 07/04/1984	Giulio Pallotta	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra, Arch. Massimo Gianstefani
<b>Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale</b>	Delibera C.C. n. 100 del 19/12/1983	Delibera Giunta Regionale n. 5057 del 03/09/1985	Giulio Pallotta	Arch. Alessandro Bettini Arch. Franco Capra

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Regolamento edilizio</b>	Delibera. C.C. n. 56 del 29/08/1968	Delibera della Giunta R.E.R. n. 83 del 4/09/1979	----	-----
<b>Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale</b>	Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1994	Delibera Giunta Provinciale n. 917 del 04/11/1996	Gianfranco Baganè	Arch. Mario Piccinini
<b>Variante Specifica art. 15 L.R. 47/1978</b>	Delibera C.C. n. 14 del 15/05/1997	Delibera C.C. n. 55 del 23/12/1997	Athos Ponti	Geom. Bruno Mazzolani
<b>Variante Specifica art. 15 L.R. 47/1978</b>	Delibera C.C. n. 70 del 18/12/1998	Delibera C.C. n. 19 del 28/04/1999	Athos Ponti	Geom. Bruno Mazzolani
<b>Variante Specifica art. 15 L.R. 47/1978</b>	Delibera C.C. n. 29 del 20/03/2002	Delibera C.C. n. 12 del 14/04/2003	Athos Ponti	Arch. Mario Piccinini
<b>Accordo di Programma "Via VIII Dicembre"</b>	Delibera C.C. n. 56 del 29/12/2003	Decreto Presidente della Provincia di Bologna P.G. n. 214919/2005 del 17/08/2005	Vanna Verzelli	Arch. Paola Bassi
<b>Accordo di Programma "Centro Storico"</b>	Delibera C.C. n. 34 del 14/07/2005	(In corso di approvazione)	Vanna Verzelli	Arch. Francesco Zucchini

## **8. COMUNE DI IMOLA**

### **8.1 IL PRG VIGENTE**

#### **8.1.1 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Il PRG attualmente vigente nel Comune di Imola si configura come "Terza Variante Generale al PRG" del 1955 (di seguito denominata Variante Generale).

Il piano è stato elaborato con l'obiettivo di cancellare le incertezze della Seconda Variante del 1985, che era giunta a rapida saturazione delle sue potenzialità di edificazione residenziale e produttiva. Infatti questa, pur avendo individuato correttamente i problemi da affrontare per alcune aree urbane particolarmente significative (Osservanza, Lungofiume, Stazione, etc ...), non aveva fornito risposte alla città in termini di dotazione funzionale.

Il nuovo PRG si è trovato quindi a affrontare problemi vecchi e nuovi relativi alle infrastrutture e alle aree da trasformare. Quindi doveva fornire per questi temi soluzioni aggiornate e convincenti, che possedessero un carattere strategico e che conservassero validità negli anni futuri. Prima dell'approvazione della Terza Variante Generale nel 2001, con apposite varianti sono stati anticipati alcuni passaggi preliminari (intesi come conformi al nuovo contesto in elaborazione) per la realizzazione dell'Area Programma A e per il recupero dell'"Ex Cogne".

Il nuovo piano viene elaborato in un periodo (anni '90) in cui si affrontano e discutono i temi dell'ecologia ambientale e della sostenibilità dello sviluppo, in cui si riorganizza la struttura e le competenze dell'A.M.I., in cui si organizza e potenzia la struttura tecnica del Circondario.

Contemporaneamente viene approvata la Legge 142/90, di riforma degli assetti delle istituzioni locali. Il nuovo piano venne adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 29/04/1999 e successivamente approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione della Giunta Provinciale n. 488 del 17 dicembre 2001. Questo nuovo piano accoglie le indicazioni di riforma promosse dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, già alla base di alcune leggi regionali, tra cui la L.R. 20/2000. Al centro di questo contenuti vi è la consapevolezza che le linee tracciate dai piani non possono mai prefigurare tutte le evenienze che in seguito si concretizzeranno. A fronte di questa consapevolezza, fu costituito presso il Servizio Programmazione e Pianificazione del Comune di Imola l'Ufficio di Piano, che insieme all'avvio dell'allestimento di un nuovo SIT (Sistema Informativo Territoriale) realizzeranno le premesse necessarie ad un nuovo tipo di pianificazione, che si pone come "processo" nella quotidianità e non più come elaborazione di alcuni momenti. Prima di giungere all'elaborazione della Terza Variante Generale i tecnici dell'Ufficio di Piano hanno provveduto ad esplorare la situazione urbanistica del Comune (analisi speditiva del sistema insediativo), a valutare i vincoli e gli indirizzi derivanti dalla pianificazione sovracomunale vigente e in formazione, ed analizzare sommariamente le condizioni del territorio (analisi speditiva del sistema ambientale) e quelle delle strutture operative dell'Amministrazione.

## **8.1.2 LA STRUTTURA DEL PIANO**

La Variante Generale si compone di:

- relazione generale e appendice quantitativa: che illustra il percorso seguito;
- relazione geologica: che contiene le indicazioni relative agli aspetti geomorfologici;
- tavole relative alle disposizioni strutturali: 1a, 1b, 1c, 1d;
- tavole relative alle disposizioni programmatiche: 2a, 2b;
- apparato normativo: composto da norme e definizioni (N.T.A.) e quattro Appendici:
  - Appendice 1: gli ambiti di progettazione unitaria;
  - Appendice 2: unità di spazio componenti l'insediamento urbano;
  - Appendice 3: unità di spazio di interesse storico site nel territorio urbano, ma al di fuori dell'insediamento urbano storico;
  - Appendice 4: unità di spazio di interesse storico site nel territorio non urbano.

La Variante Generale è articolata in due componenti:

- strutturale;
- programmatica.

La componente strutturale contiene le scelte riguardanti la tutela dell'integrità e dell'identità culturale del territorio e quelle concernenti le opere e gli interventi di carattere strategico, che hanno cioè bisogno di tempi lunghi per la loro attuazione. Essa è valida a tempo indeterminato e le sue modifiche devono seguire le procedure della "variante". La componente programmatica contiene le scelte relative alle priorità sociali, agli investimenti pubblici e privati realisticamente attivabili nel breve periodo, alle opere e agli interventi concretamente fattibili nel medesimo periodo. Essa è valida per cinque anni.

### **8.1.2.1 LA COMPONENTE STRUTTURALE**

Le trasformazioni fisiche disciplinate dalla componente strutturale del piano comprendono tutta la gamma delle trasformazioni che possono essere indotte nelle unità edilizie e nelle altre unità di spazio (negli edifici e negli altri manufatti, nei lotti e nelle altre parti del territorio), dalla conservazione assoluta, al ripristino della situazione preesistente, al restauro, alla ristrutturazione edilizia, alla nuova edificazione e alla costruzione di opere e manufatti, alla ristrutturazione urbanistica e così via. Nella componente strutturale del piano si definiscono le trasformazioni fisiche che sono ammissibili (e cioè che si possono fare o non fare), in funzione dell'esigenza di tutelare e valorizzare, o ripristinare, o migliorare, la qualità e la funzionalità degli elementi del territorio.

Le utilizzazioni compatibili disciplinate nella parte strutturale del piano comprendono tutta la gamma delle utilizzazioni, indicate in un larghissimo "menu" delle attività considerate nelle classificazioni dell'ISTAT, che hanno incidenza sulle funzioni urbane e territoriali. Nella componente strutturale del piano si definiscono, per ciascun elemento del territorio, tutte le

utilizzazioni che sono compatibili: una gamma che, per ciascun elemento del territorio, è più o meno ampia ma sempre più estesa delle «destinazioni d'uso» normalmente disciplinate dai PRG. Queste ultime, ossia la scelta, all'interno della gamma delle utilizzazioni compatibili, degli usi di cui ottenere l'attivazione, ovvero degli usi di cui è consentita l'attivazione nel quinquennio considerato, sono indicate, se necessario, nella componente programmatica del piano.

### **8.1.2.2 LA COMPONENTE PROGRAMMATICA**

La componente programmatica indica quali sono le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni che, nel periodo considerato, sono consentite o prescritte in relazione ai medesimi elementi territoriali. Essa quindi non considera tutte le unità di spazio e tutti gli elementi del territorio, ma solo quelli per i quali, nel quinquennio di riferimento, si intende:

- operare, mediante trasformazioni (fisiche, funzionali o patrimoniali) prodotte dalla pubblica amministrazione o dagli operatori privati;
- selezionare le possibilità operative (fisiche e/o funzionali) consentite dalla componente strutturale.

In particolare, la componente programmatica indica:

- gli immobili (aree ed edifici) da utilizzare come spazi pubblici e/o d'uso collettivo confermando le utilizzazioni attuali oppure previa trasformazione fisica e/o funzionale oppure previa acquisizione organizzati nel Piano dei Servizi;
- gli strumenti urbanistici attuativi da predisporre, distinguendo quelli d'iniziativa pubblica e quelli d'iniziativa privata;
- le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi già formati, o in corso di formazione, che si intende siano realizzate nel periodo considerato;
- gli interventi da operare nel settore delle infrastrutture, ivi comprese le infrastrutture da realizzare, da ristrutturare, da trasformare nelle caratteristiche fisiche, funzionali, patrimoniali.

La componente programmatica definisce altresì quali trasformazioni fisiche (tra quelle indicate ammissibili) e quali trasformazioni funzionali (tra quelle indicate come compatibili) sono attivabili nel periodo considerato mediante concessioni o autorizzazioni edilizie o altri provvedimenti abilitativi.

### **8.1.2.3 GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA: ELEMENTI QUANTITATIVI**

Il piano individua nelle tavole di PRG i perimetri degli ambiti di progettazione unitaria, disciplinati da piani attuativi, o da progetti di sistemazione (sostanzialmente progetti di opere pubbliche), le cui disposizioni sono dettate dalle schede che compongono l'Appendice 1 (una per ogni ambito). Ognuna di tali schede reca essenzialmente:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'ambito interessato;
- il tipo di piano attuativo, o di progetto di sistemazione, previsto;



- le condizioni per l'effettività delle trasformazioni e le verifiche necessarie per garantire il controllo dell'impatto delle trasformazioni sul sistema ambientale e sul sistema della mobilità;
- le direttive per la definizione del piano attuativo, o del progetto di sistemazione, riguardanti le trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte e le utilizzazioni compatibili e/o prescritte nell'ambito, che dallo strumento di pianificazione urbanistica devono essere previste e disciplinate;
- l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali effettuabili prima dell'entrata in vigore definizione del piano attuativo, o del progetto di sistemazione. Le disposizioni delle norme relative agli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi vigenti si limitano a ribadire la validità di tali strumenti.

Quando saranno state realizzate le trasformazioni previste, le nuove parti di città saranno disciplinate dalle disposizioni dettate dal nuovo PRG per il tipo di area urbana che le trasformazioni avranno configurato. Nel piano sono individuati 78 ambiti di cui:

- 23 di tipo R (aree da ristrutturare);
- 35 di tipo N (aree di nuovo impianto);
- 78 di tipo PSU (aree con progetto di sistemazione unitaria).

Nella tabella 1 che segue sono riportate le quantità edilizie degli ambiti di progettazione unitaria inseriti nella componente strutturale. Sono indicate le superfici utili previste per ciascun ambito di trasformazione, distinte fra:

- superfici previste dal precedente piano che vengono confermate e superfici aggiuntive previste dal nuovo PRG;
- superfici destinate a residenza, terziario/commerciale e industria.

SIGLA	DENOMIN.	S.U. CONFER. RESID. (MQ)	S.U. CONFER. TERZ. COMM. (MQ)	S.U. CONFER. INDUST. (MQ)	S.U. NUOVE RESID. (MQ)	S.U. NUOVE TERZ. COMM. (MQ)	S.U. NUOVE INDUST. (MQ)
N	AREE DI NUOVO IMPIANTO	<b>21.100</b>	<b>0</b>	<b>145.900</b>	<b>114.050</b>	<b>24.350</b>	<b>397.250</b>
R	AREE DA RISTRUTTURARE	<b>9.330</b>	<b>27.000</b>	<b>11.500</b>	<b>71.245</b>	<b>7.125</b>	<b>0</b>
	TOTALE	<b>30.430</b>	<b>27.000</b>	<b>156.500</b>	<b>185.295</b>	<b>31.475</b>	<b>397.250</b>

Tab. 1 - Quantità edilizie degli ambiti della componente strutturale

### 8.1.3 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE

La Variante Generale si era posta come obiettivo quello di riordinare e verificare criticamente le decisioni sul territorio espresse negli strumenti urbanistici vigenti o in fieri per tradurle, con le necessarie modifiche e integrazioni, in un atto di pianificazione che non sia fine a se stesso.

La Variante Generale doveva essere la base, e il primo momento, di un processo di pianificazione continuo e sistematico, capace di coniugare flessibilità e coerenza, di rispondere tendenzialmente in tempo reale alle dinamiche della società e all'evolversi delle esigenze, e di essere gestito con la massima autonomia e nella massima trasparenza del processo delle decisioni dalle strutture del potere locale. Doveva essere, infine, un atto di pianificazione che assumesse, come priorità logica e culturale, l'individuazione delle qualità e delle risorse del territorio, della loro tutela e valorizzazione, e l'introduzione di nuove qualità sia morfologiche che funzionali. Infatti la pianificazione deve proporsi, tra l'altro, di far sì che la città e le sue trasformazioni forniscano una offerta di spazi adeguata alle esigenze della prevedibile domanda di spazi, con il ragionevole margine (un misurato eccesso di offerta rispetto alla domanda) che è necessario per tener conto della maggiore o minore realizzabilità, in tempi certi, delle previsioni della pianificazione, soprattutto in quei settori in cui l'intervento è determinato dalle iniziative di singoli operatori privati. Ma essa deve proporsi anche di far sì che la soddisfazione delle esigenze di spazio non contraddica l'esigenza di tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio. Per fare ciò è essenziale lavorare contemporaneamente lungo due direzioni: da un lato, valutare e "misurare", con il massimo rigore, le diverse componenti della domanda di spazi. Dall'altro lato, determinare con il massimo rigore le condizioni che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni.

#### **8.1.4 IL SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE**

Il territorio comunale di Imola si caratterizza per la sua grande varietà: esso, infatti comprende al suo interno una parte collinare, una valliva e una pianeggiante. Dal punto di vista geologico il comune imolese può essere suddiviso in fasce sostanzialmente parallele alla linea di demarcazione fra collina e pianura o alla via Emilia, che sono in successione:

- le formazioni argillose;
- le formazioni sabbiose (le sabbie gialle);
- la fascia pedemontana dei conoidi;
- la pianura alluvionale.

Trasversalmente a questo sistema si collocano le vallate dei fiumi appenninici (Sillaro e Santerno), caratterizzati dalla successione dei terrazzi alluvionali, fino allo sbocco in pianura attraverso i conoidi, che costituiscono quindi un importante elemento di giunzione.

Dal punto di vista paesaggistico possiamo rileggere la stessa successione utilizzando differenti denominazioni:

- la collina dei calanchi;
- la prima quinta collinare;
- il sistema dei centri urbani lungo la via Emilia;
- la campagna centuriata;
- le vallate.

La compresenza di differenti formazioni geologiche ha fortemente influenzato anche i caratteri degli insediamenti umani.

#### **8.1.4.1 LA STRUTTURA IDROGEOLOGICA**

Il Comune è interamente compreso nel bacino idrografico del fiume Reno, ed è percorso dai torrenti Sillaro e Santerno, entrambi affluenti di destra. In particolare il Comune comprende la parte terminale della vallata del Santerno, che ha inizio in territorio toscano, una cinquantina di chilometri a monte della città.

La Variante Generale, al fine di salvaguardare le caratteristiche fisiche del territorio ed al fine di ridurre i rischi derivanti dai fenomeni di origine naturale, detta specifiche disposizioni riferite alle condizioni di:

- pericolosità geomorfologica;
- pericolosità idraulica;
- vulnerabilità idrogeologica.

Rispetto alla pericolosità geomorfologica vengono individuate le seguenti categorie di aree:

- aree ad elevata pericolosità geomorfologica: le frane attive e le fasce ad esse circostanti;
- aree caratterizzate da fragilità intrinseca: le frane quiescenti e le fasce ad esse circostanti;
- aree a forte rischio di instabilità: le scarpate fluviali rocciose e le fasce a monte del ciglio delle scarpate, anch'esse caratterizzate da un'elevata instabilità;
- aree a scadente qualità geotecnica: soggette nel passato ad escavazioni o a movimenti di terra, per le quali possono verificarsi problemi connessi alla scarsa capacità portante;

Rispetto alla pericolosità idraulica vengono individuate le seguenti categorie di aree:

- aree ad elevato rischio di allagamento: nelle quali le esondazioni dei fiumi e dei canali esistenti si manifestano in modo più intenso e frequente;
- aree a medio rischio di allagamento: nelle quali sono più consistenti i tempi di ritorno delle esondazioni e meno elevata l'intensità dei fenomeni;

Rispetto alla vulnerabilità idrogeologica il piano individua un'area ad alta vulnerabilità idrogeologica: la porzione di territorio in cui sono concentrate le più importanti vie di alimentazione dell'acquifero sotterraneo da parte delle acque del Santerno.

#### **8.1.4.2 LE ALTRE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

La Variante Generale detta specifiche disposizioni riferite alla salvaguardia dei materiali archeologici. Le aree di interesse archeologico sono classificate in base alla rilevanza dei ritrovamenti già effettuati, al fine di conservare i siti, e in base alla potenzialità di rinvenimento di altre testimonianze. Inoltre sono tutelati gli elementi delle centuriazioni, per i quali è prescritto il mantenimento delle essenziali caratteristiche configurative.

Poiché le caratteristiche di naturalità debbono essere mantenute ove sussistenti, e debbono essere ripristinate ove scomparse, la Variante Generale al PRG esclude trasformazioni urbanistiche e limita fortemente quelle edilizie negli elementi e complessi di interesse naturalistico, così individuati:

- zone di tutela naturalistica: Boschi della Frattona e delle Quaranta Grotte;
- altri boschi;
- elementi vegetazionali di pregio: singole alberature, piantate, siepi e filari;
- calanchi;
- salse.

Inoltre sono stati individuati, ed assoggettati a disciplina specifica, nel territorio extraurbano anche i seguenti elementi:

- impianti di lavorazione degli inerti;
- discariche;
- bacini di accumulo delle acque meteoriche.

### **8.1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

La città di Imola è situata lungo la via Emilia e fa parte di un sistema di città ed insediamenti commerciali che costituiscono un'unica grande città lineare, che si propaga da Bologna fino alla riviera romagnola, con poche soluzione di continuità. Questa città lineare si caratterizza per la presenza di una serie di polarità urbane (Imola, Faenza, Forlì, Cesena, Rimini) di media grandezza (fra i 50mila e i 100mila abitanti), poste ad una quindicina di chilometri l'una dall'altra, allo sbocco di una o più vallate, che coincidono grosso modo con i rispettivi ambiti di influenza. In particolare Imola costituisce il centro capoluogo dei comuni delle vallate del Sillaro e del Santerno (nove comuni in tutto).

Le dinamiche delle trasformazioni del territorio e della struttura socio-economica dipendono in larga misura dal doppio ruolo territoriale svolto dalla città: da un lato centro principale di riferimento per un circondario di circa 100mila abitanti, dall'altro appendice estrema dell'area metropolitana di Bologna. L'effetto cumulativo di questi due ruoli porta ad una concentrazione della popolazione e delle attività nella città di Imola.

#### **8.1.5.1 LA STRUTTURA INSEDIATIVA DEL COMUNE**

Il Comune di Imola si estende su una superficie di circa 204,94 Km<sup>2</sup>, comprende oltre alla città anche i centri abitati di: Casola Canina, Chiusura, Fabbrica, Giardino, Linaro, Montecatone, Piratello, Ponticelli, San Prospero, Sasso Morelli, Selva, Sesto Imolese, Spazzate Sassatelli e Zello.

I dati salienti riguardanti la distribuzione della popolazione nel Comune di Imola sono sintetizzati nella tabella 2 che segue.

	1971		1981		1991	
<b>CAPOLUOGO</b>	<b>74%</b>	<b>42.111</b>	<b>78%</b>	<b>47.365</b>	<b>80%</b>	<b>50.294</b>
<b>CENTRI</b>	<b>6%</b>	<b>3.152</b>	<b>6%</b>	<b>3.663</b>	<b>6%</b>	<b>3.949</b>
<b>NUCLEI</b>	<b>3%</b>	<b>1.574</b>	<b>1%</b>	<b>805</b>	<b>2%</b>	<b>1.164</b>
<b>CASE SPARSE</b>	<b>18%</b>	<b>10.387</b>	<b>14%</b>	<b>8.728</b>	<b>11%</b>	<b>7.160</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>57.224</b>	<b>100%</b>	<b>60.661</b>	<b>100%</b>	<b>62.567</b>

*Tab. 2 - Popolazione residente in centri, nuclei e case sparse: raffronto storico e percentuale*

Come si evince dalla tabella 5 la maggior parte della popolazione residente è concentrata nel capoluogo. All'esterno del centro di Imola la popolazione è distribuita in modo sparso sia in piccoli nuclei di modesta consistenza (meno di 100 abitanti), sia nella case sparse. Fanno eccezione i soli centri di Sasso Morelli, Ponticelli e Sesto Imolese, che per caratteristiche fisiche e dimensioni sono gli unici in grado di avere forma e funzioni urbane, sia pure in modo limitato. All'interno del Comune di Imola sembra riflettersi una tendenza al progressivo accentramento della popolazione nel capoluogo, che, di conseguenza, amplia sempre di più le sue dimensioni, quali che siano gli indicatori che vogliamo considerare (superficie, popolazione residente, unità locali).

#### **8.1.5.2 ANALISI DEGLI EDIFICI**

A supporto del PRG sono stati effettuati due censimenti relativi agli edifici di interesse storico testimoniale siti nel territorio extraurbano e nel territorio urbano. Questi ultimi sono costituiti dalle unità edilizie che compongono il centro storico e dagli altri edifici di interesse storico testimoniale situati al di fuori del perimetro delle mura.

La ricognizione effettuata si è basata sulla seguente cartografia storica:

- Catasto Pontificio Gregoriano 1817-1835;
- Cartografia I.G.M. d'impianto del 1892;
- Catasto Italiano 1921-34.

Ci si è avvalsi anche della documentazione relativa al precedente censimento effettuato nel 1973 e successivamente aggiornato nel 1985. La consultazione della cartografia storica ha portato alla costruzione di una mappa dei siti rurali che a partire dalla prima metà dell'ottocento risultavano edificati. I siti così individuati sono stati oggetto della successiva schedatura propedeutica alla classificazione tipologica degli edifici, dalla quale discende in modo diretto la disciplina di piano. Nel centro urbano sono stati condotti i sopralluoghi necessari per individuare gli edifici di interesse testimoniale siti all'esterno del perimetro delle mura, da schedare e classificare attraverso l'analisi tipologica.

#### **8.1.5.3 IL TERRITORIO URBANO**

Il territorio urbano è articolato, ai fini della sua disciplina, in funzione di due criteri, i quali, sovrapponendosi e incrociandosi, determinano le regole per la graduale costruzione del futuro assetto fisico e funzionale della città.

Tali criteri sono:

- struttura dell'organizzazione morfologica delle varie parti della città, cioè l'assetto fisico così come si è venuto a determinare per effetto dei modi in cui l'urbanizzazione è avvenuta;
- carattere della trasformazione dell'organizzazione morfologica che si desidera, e che quindi si prescrive o si consente.

I due criteri sopra indicati determinano diversi tipi di zone, ciascuna delle quali è quindi caratterizzata da un determinato assetto attuale e da una determinata tendenza dinamica.

L'organizzazione morfologica del territorio urbano è definita nelle seguenti categorie:

- zone a organizzazione morfologica complessa;
- zone a organizzazione morfologica specialistica.

Le zone a organizzazione morfologica complessa sono le aree propriamente urbane, caratterizzate da una compresenza di funzioni diverse, da tipologie insediative differenti ma sempre connotate dalla dominanza di edilizia «di base» (e cioè derivata dall'archetipo più consolidato: la «casa») e dalla contemporanea presenza di tipologie edilizie specialistiche e di spazi pubblici di vario tipo.

Sono a loro volta articolate in:

- insediamenti urbani storici, intesi come le zone urbane di conformazione pre-otto novecentesca che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali delle unità edilizie e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;
- zone ad impianto modulare, con tessuto compiuto e con tessuto incompiuto: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, deriva dalla progressiva lottizzazione del territorio; sono distinte in funzione del differente grado di consolidamento dell'organizzazione morfologica;
- zone ad impianto singolare, laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, deriva da una progettazione unitaria che abbia conferito a ciascuna delle parti individuate caratteristiche peculiari.

Le zone a organizzazione morfologica specialistica sono le aree il cui impianto urbanistico è stato progettato e realizzato in vista di una determinata funzione, che possiede un carattere prevalente e talvolta esclusivo. Sono a loro volta articolate, a seconda delle caratteristiche dell'impianto, in:

- zone ad impianto modulare e zone ad impianto variabile: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati

e scoperti, derivano dalla progressiva lottizzazione del territorio, avvenuta secondo gli schemi tipici delle zone industriali, artigianali e simili, distinte a seconda del differente grado di consolidamento della organizzazione morfologica;

- zone ad impianto singolare: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, derivano da una progettazione unitaria che abbia conferito a ciascuna delle parti individuate caratteristiche peculiari; sono distinte in relazione alle specifiche funzioni per le quali sono state progettate e configurate: produzione di beni, erogazione di servizi di interesse generale, attrezzature tecnologiche;
- zone con dominanza di spazi scoperti: la cui configurazione è caratterizzata dalla larga prevalenza di consistenti spazi non edificati; presentano una coerente utilizzabilità per la fruizione collettiva, potendo però indifferentemente essere di proprietà e/o di gestione pubblica o privata. A loro volta sono distinti in relazione al ruolo prevalente che esercitano all'interno della città: la fruizione collettiva o la rigenerazione biologica.

#### **8.1.5.4 PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI**

Nella elaborazione della Variante Generale è stata posta molta attenzione anche al bilancio tra l'offerta di spazi e la domanda di spazi. L'offerta di spazi è fornita dalla disponibilità delle unità di spazio (zone, lotti, edifici, altri manufatti) a essere trasformati per essere adibiti a vari tipi di utilizzazioni. Della offerta di spazi fanno perciò parte le utilizzazioni e le destinazioni d'uso cui le diverse unità di spazio sono adibibili, le limitazioni e i vincoli che condizionano l'utilizzabilità, le trasformazioni fisiche necessarie perché le utilizzazioni possano aver luogo, le procedure prescritte perché le trasformazioni siano effettuate e le utilizzazioni poste in essere. Di essa fanno parte anche gli elementi che condizionano l'effettiva disponibilità degli spazi, quali le disponibilità finanziarie, le situazioni patrimoniali, gli incentivi e disincentivi di vario ordine e così via. La domanda di spazi è costituita dalle diverse esigenze, espresse dalla società, che richiedono, per la loro soddisfazione, unità di spazio idoneamente attrezzate. Costituiscono la domanda di spazio di alloggi necessari per la residenza, le aree e i capannoni necessari per le attività produttive di beni e servizi, gli spazi e le attrezzature necessarie per soddisfare le esigenze collettive dell'istruzione, dello sport, della ricreazione, della cultura ecc., gli spazi necessari perché si svolgano le relazioni tra luoghi e funzioni (strade, ferrovie, ecc.). Naturalmente anche la domanda di spazio sarà in larga misura determinata dalle condizioni dei soggetti, dalla loro disponibilità finanziaria, dalla loro effettiva propensione a intervenire e così via.

Nelle analisi socio-economiche a supporto della Variante Generale al PRG sono state calcolate separatamente la quota di fabbisogno che deriva da condizioni di disagio abitativo e la quota che deriva dall'evoluzione della domanda solvibile espressa dalle famiglie ipotizzabile nel prossimo decennio. Il traguardo temporale per le previsioni relative alla dinamica della popolazione e, di conseguenza, alla relativa domanda di abitazioni, è stato fissato al 2011.

Sono stati elaborati due scenari distinti: nel primo si sono proiettate le condizioni abitative attuali, considerando unicamente i cambiamenti nel numero e nella composizione dei nuclei familiari;

	ABITAZIONI	STANZE	SU (MQ)
<b>SCENARIO TENDENZIALE 1996-2011</b>	<b>3.974</b>	<b>14.803</b>	<b>256.052</b>

nel secondo si è ipotizzato un processo tendenziale di miglioramento delle condizioni abitative.

	ABITAZIONI	STANZE	SU (MQ)
<b>SCENARIO CON ADEGUAMENTO DEI MODELLI ABITATIVI 1996-2011</b>	<b>4.084</b>	<b>17.754</b>	<b>362.364</b>

Nel dimensionamento del PRG, per tenere conto in misura adeguata delle dinamiche del mercato abitativo, si è scelto di utilizzare il secondo scenario. Pertanto il fabbisogno residenziale relativo al periodo 1996-2011 è determinato dalla somma del fabbisogno sociale e del fabbisogno relativo al secondo scenario. Il fabbisogno totale è stimato in 394.000 mq.

	ABITAZIONI	STANZE	SU (MQ)
<b>FABBISOGNO SOCIALE</b>	<b>514</b>	<b>1.448</b>	<b>31.636</b>
<b>SCENARIO CON ADEGUAMENTO DEI MODELLI ABITATIVI 1996-2011</b>	<b>4.084</b>	<b>17.754</b>	<b>362.364</b>
<b>FABBISOGNO TOTALE</b>	<b>4.598</b>	<b>19.202</b>	<b>394.000</b>

Tab. 3 - Fabbisogno totale

Per determinare l'offerta di abitazioni che deve essere reperita dalla Variante Generale occorre innanzitutto detrarre dal fabbisogno 1996-2011 le quote di abitazioni realizzate fino al 1997. Per effettuare questa valutazione si è fatto riferimento ai dati relativi all'attività edilizia, riferiti al periodo 1996-1997. Una parte del fabbisogno di spazi può essere soddisfatta inoltre dall'offerta residua del vecchio PRG.

Nella tabella 4 sono indicate oltre alle quote di abitazioni realizzati al 1997, le superfici delle abitazioni da ultimare in aree in corso di realizzazione e delle abitazioni previste nelle aree ricomprese in ambiti soggetti a piani attuativi che vengono riconfermati dal PRG.

	SU (MQ)
<b>FABBISOGNO DI SPAZI</b>	<b>394.000</b>
<b>ATTIVITÀ EDILIZIA 1996-1997</b>	<b>- 31.027</b>
<b>AREE IN CORSO DI REALIZZAZIONE (DA AMBITI V)</b>	<b>- 140.786</b>
<b>AREE DA REALIZZARE</b>	<b>- 30.430</b>
<b>QUANTITÀ DA REPERIRE CON IL NUOVO PRG</b>	<b>191.757</b>

Tab. 4 - Quantità di SU da reperire con il nuovo PRG

Le superfici da destinare a residenza che devono essere reperite con il PRG ammontano pertanto a mq 191.757. L'offerta aggiuntiva della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 5 che segue:



<b>SIGLA</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>PRG (MQ)</b>
<b>N</b>	<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>114.050</b>
<b>R</b>	<b>AREE DA RISTRUTTURARE</b>	<b>71.245</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>185.295</b>

Tab. 5 - SU previste residenziale (componente strutturale - anno 2011)

Come si vede dalla tabella 8 è prevista la seguente ripartizione:

- 80.000 mq circa in ambiti di progettazione unitaria da ristrutturare;
- 110.000 mq circa in ambiti di progettazione unitaria di nuovo impianto.

Una parte di questi ultimi (di poco inferiore al 30%) è localizzata in aree libere comprese all'interno del territorio urbanizzato. Perciò nelle vere e proprie aree di espansione sono previsti, all'incirca, mq 80.000 (mq 30.000 nelle frazioni e 50.000 mq circa nel capoluogo). A questi vanno aggiunte le quote derivanti dalle possibilità di ampliamento e nuova edificazione consentite dalle normative nei lotti liberi ricadenti all'interno delle aree urbane. Tali quantità non sono indicate nel bilancio, in quanto la loro attuazione non può essere programmata.

Infine una parte delle superfici aggiuntive, corrispondente a poco più di mq 30.000, dovrà soddisfare le esigenze di tipo sociale e di conseguenza sarà attuata con interventi di edilizia sovvenzionata promossi dallo IACP e da altri soggetti. In relazione alla componente programmatica l'offerta della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 6 che segue:

<b>Sigla</b>	<b>Denominazione</b>	<b>PRG (mq)</b>
<i>N</i>	<i>Aree di nuovo impianto</i>	<i>90.200</i>
<i>R</i>	<i>Aree da ristrutturare</i>	<i>55.745</i>
	<b>Totale</b>	<b>145.945</b>

Tab. 6 - Sup. coperta prevista produtt. (componente programmatica - anno 2006)

#### **8.1.5.5 IL TERRITORIO NON URBANO**

Il nuovo piano individua nel territorio non urbano:

- le componenti della morfologia di origine naturale, cioè, oltre agli invasi ed alvei di corsi d'acqua, laghi e bacini, le zone agricole, articolate in funzione degli obiettivi di tutela dei caratteri del paesaggio;
- gli elementi e complessi di interesse naturalistico, quali aree boscate, calanchi, salse, e simili;
- le altre componenti territoriali, quali i bacini di accumulo delle acque meteoriche, le discariche, gli impianti di lavorazione degli inerti.

Per ciascuna zona e per ogni categoria di elementi sono previste specifiche disposizioni, che sviluppano e precisano le norme della pianificazione paesistica regionale.

I due obiettivi fondamentali che la Variante generale si pone per il territorio extraurbano sono la tutela dell'identità culturale e la salvaguardia delle potenzialità produttive primarie.

Per questo si prevede di orientare l'offerta di spazi all'interno delle strutture insediative già esistenti, ammettendo la formazione di nuovi "insediamenti rurali" soltanto in presenza di aziende agricole con superficie coltivabile di entità tale da garantirne la vitalità economica.

La Variante Generale al PRG prevede la seguente articolazione del territorio extraurbano:

- zone agricole di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone agricole di tutela dei caratteri del paesaggio collinare;
- zone agricole perturbane;
- zone agricole di tutela di elementi della centuriazione;
- zone agricole di preminente interesse produttivo.

Sono stati individuati nel territorio extraurbano anche i seguenti elementi:

- Impianti di lavorazione degli inerti
- Discariche
- Bacini di accumulo delle acque meteoriche.

Il nuovo PRG conferma le disposizioni del vigente Piano comunale delle attività estrattive (P.A.E.), del quale vengono condivisi obiettivi e contenuti.

#### **8.1.5.6 INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI**

La maggior parte della popolazione risiede nel centro urbano. Il rimanente è distribuito in modo sparso sul territorio e nessuno dei nuclei e delle frazioni possiede caratteristiche veramente urbane. Oggi il territorio si presenta composto da una serie di piccoli e piccolissimi centri, e da una zona agricola fortemente infrastrutturata. I caratteri di questa infrastrutturazione derivano solo in parte dalle regole insediative storiche; anzi, le trasformazioni indotte dalle esigenze produttive e il susseguirsi di interventi grandi e piccoli di trasformazione edilizia, in alcuni tratti, rischiano già di confondere o di cancellare la trama insediativa ereditata dal passato. Per la Variante Generale al PRG è stato effettuato uno studio specifico del territorio extraurbano.

#### **8.1.5.7 POSSIBILITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA AGRICOLA**

La Variante Generale prevede il sostanziale mantenimento delle caratteristiche fisiche e funzionali delle zone agricole nel loro complesso e la tutela degli elementi specifici, che caratterizzano le diverse parti del territorio. In particolare il piano propone di limitare fortemente le possibilità di incremento degli spazi destinati alla residenza, per contrastare la tendenza alla dispersione delle abitazioni nel territorio. Al fine di incentivare il riutilizzo degli edifici esistenti sono definite possibilità differenziate di trasformazione e di utilizzazione per gli edifici abitativi e per gli edifici specialistici. In via generale, è prevista la possibilità di interventi di ristrutturazione, senza realizzare nuove unità edilizie e incrementare le unità immobiliari. Per gli edifici specialistici sono previste utilizzazioni per attività produttive anche

differenti da quelle in atto, ed è tassativamente escluso il riuso per funzioni abitative. Infine, ad alcune categorie di edifici è concesso un limitato incremento edilizio, in ampliamento.

### 8.1.6 IL SISTEMA ECONOMICO-SOCIALE

Per la sua collocazione geografica, per le sue caratteristiche fisiche ed economiche e per le sue vicende storiche il territorio imolese costituisce un sottosistema del più grande sistema territoriale facente capo a Bologna. Il ruolo della città rispetto a questo sistema non è univoco, ed assume più o meno importanza a seconda degli indicatori presi a riferimento.

Per i servizi alle imprese Imola dipende in larga misura da Bologna, per il mercato del lavoro ha un duplice ruolo di serbatoio nei confronti del capoluogo e di attrazione nei confronti del circondario e delle zone limitrofe situate anche al di fuori della provincia (il Lughese e il Faentino), per i servizi alle famiglie costituisce un polo autonomo rispetto a Bologna, ma sostanzialmente paritario nei confronti di Faenza e Lugo, esercitando la propria influenza solamente all'interno del circondario. Per l'elaborazione della Variante Generale è stato condotto un'attenta analisi socio-economica i cui risultati sono stati pubblicati nel 1998.

L'analisi ha indagato:

- le caratteristiche della popolazione insediata, e le prevedibili dinamiche evolutive della struttura demografica;
- le caratteristiche dei settori economici presenti, le prevedibili loro dinamiche evolutive, le possibilità insediative di attività appartenenti a settori non presenti, o scarsamente presenti;
- le quantità e le caratteristiche della domanda di spazi, in essere e prevedibile, per le diverse funzioni, abitativa, produttiva di beni, erogatrice di servizi.

### 8.1.7 LA STRUTTURA DEMOGRAFICA E SOCIALE

Imola appartiene all'insieme dei comuni che registrano una crescita sistematica fino all'ultimo rilevamento effettuato che risale al 1991, come si evince dalla tabella 7.

	1971	1981		1991	
<b>BOLOGNA</b>	<b>490.528</b>	<b>459.080</b>	<b>- 6%</b>	<b>404.378</b>	<b>- 12%</b>
<b>BORGO TOSSIGNANO</b>	<b>2.618</b>	<b>2.574</b>	<b>- 2%</b>	<b>2.602</b>	<b>1%</b>
<b>CASALFIUMANESE</b>	<b>2.342</b>	<b>2.440</b>	<b>4%</b>	<b>2.587</b>	<b>6%</b>
<b>CASTEL DEL RIO</b>	<b>1.331</b>	<b>1.153</b>	<b>- 13%</b>	<b>1.095</b>	<b>- 5%</b>
<b>CASTEL SAN PIETRO</b>	<b>13.808</b>	<b>15.648</b>	<b>13%</b>	<b>17.922</b>	<b>15%</b>
<b>DOZZA</b>	<b>2.751</b>	<b>4.043</b>	<b>47%</b>	<b>4.943</b>	<b>22%</b>
<b>FONTANELICE</b>	<b>1.616</b>	<b>1.560</b>	<b>- 3%</b>	<b>1.621</b>	<b>4%</b>
<b>IMOLA</b>	<b>57.224</b>	<b>60.661</b>	<b>6%</b>	<b>62.567</b>	<b>3%</b>
<b>MEDICINA</b>	<b>12.727</b>	<b>12.580</b>	<b>- 1%</b>	<b>12.066</b>	<b>- 4%</b>
<b>MORDANO</b>	<b>3.667</b>	<b>3.782</b>	<b>3%</b>	<b>3.834</b>	<b>1%</b>

Tab. 7 - Raffronto della popolazione residente fra Bologna ed il Circondario

Imola si pone in controtendenza rispetto alle altre città medie e grandi collocate sulla via Emilia. Per i capoluoghi di provincia e per i centri maggiori ad una notevole crescita avvenuta fino al 1971 ha fatto seguito una stasi e poi una diminuzione negli anni '80.

La crescita della popolazione di Imola però non è avvenuta ai danni dei centri minori e del suo comprensorio, compresi quelli situati nella vallata del Santerno, che presentano una certa stabilità, con l'eccezione di Castel del Rio. Alla fine del 1996 la popolazione residente nel Comune di Imola ammontava a 63.825 unità, pari al 55% di quella del Circondario.

Rispetto alla rilevazione censuaria del 1991 si è avuto un incremento del +2% circa, dovuto interamente al contributo positivo fornito dalla componente migratoria, che è riuscita a compensare un saldo naturale costantemente negativo. Anche la struttura per età della popolazione ha subito significative modificazioni nel decennio 1981-1991: diminuiscono i giovani con meno di 15 anni, aumentano gli ultrasessantacinquenni e cresce in misura contenuta la fascia intermedia.

L'analisi dello scenario tendenziale della popolazione evidenzia una dinamica positiva dovuta alla componente migratoria che è in grado di compensare il saldo naturale negativo.

### **8.1.8 IL SISTEMA PRODUTTIVO**

Lo scenario del sistema produttivo può essere compreso solamente travalicando i confini comunali. Per ciò che riguarda le imprese imolese possono essere sinteticamente evidenziati i seguenti punti di forza:

- attenzione alle innovazioni di prodotto;
- disponibilità ad investire nella ricerca e nello sviluppo;
- buona dinamicità delle piccole e medie imprese rispetto alle dinamiche del mercato.

Costituiscono invece segnali di debolezza:

- la dipendenza rispetto alle funzioni finanziarie, commerciali e direzionali nei confronti di Bologna;
- l'influenza del mercato dei suoli;
- la potenzialità di valorizzazione immobiliare;

L'industria del distretto imolese è caratterizzata da produzioni orientate ad una forte specializzazione del settore meccanico e ad una organizzazione della produzione suddivisa per fasi produttive che ha dato origine alla diffusione di imprese specializzate, a processi di decentramento e sub-forniture.

In base ai dati del Censimento dell'Industria e dei Servizi del 1991 il settore industriale contava complessivamente 1.153 unità locali, pari al 25,6% delle imprese che operavano nel territorio comunale imolese. Il settore manifatturiero è l'asse intorno al quale ruota l'intero sistema produttivo industriale imolese.

Nel corso del decennio 1981-1991 la superficie coperta utilizzata dalle attività produttive nel territorio imolese ha fatto registrare un incremento di oltre il + 48%.

L'analisi dei fabbisogni di spazi per attività produttive ha evidenziato una domanda aggiuntiva di spazi di circa 560.000 dovuti ad un incremento stimato del + 14,4% di unità occupate.

### 8.1.8.1 PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE

Nelle analisi socio-economiche, a supporto della Variante Generale al PRG, il fabbisogno di spazi per le attività produttive è stato calcolato sulla base di due esigenze distinte del mondo produttivo:

- la crescita e lo sviluppo dei settori produttivi esistenti sul territorio;
- la necessità di razionalizzare gli spazi già a disposizione delle imprese.

Il fabbisogno di spazi è dato dalla somma della componente di crescita e sviluppo e dall'applicazione della componente di razionalizzazione. In pratica si prevede che il nuovo piano consenta alle imprese esistenti di razionalizzare la propria produzione in parte ampliandosi nel lotto di pertinenza e in parte attraverso l'utilizzo di nuove aree.

	<b>SUP. COPERTA (MQ)</b>
<b>FABBISOGNO DA RAZIONALIZZARE</b>	<b>266.618</b>
<b>FABBISOGNO DA CRESCITA SVILUPPO</b>	<b>559.993</b>
<b>SPAZI DA REPERIRE PER RILOCALIZZAZIONI</b>	<b>39.837</b>
<b>SPAZI LEGATI ALLO SCALO MERCI</b>	<b><u>30.000</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>896.448</b>

*Tab. 8 - Fabbisogno di spazi per att. produttive al 2006*

Sulla base delle ipotesi di evoluzione demografica è stato possibile ricostruire la popolazione attiva nel «bacino» al 2011 e, da questo dato, risalire al numero di ipotetici addetti. Ipotizzando che il peso percentuale del polo produttivo imolese all'interno del distretto produttivo corrispondente al bacino occupazionale non sia destinato a variare in modo significativo, così come sembra emergere dalle tendenze in atto, è possibile stimare che il fabbisogno massimo di spazi al 2011 si attesti attorno a 900.000 mq. Il dato non si discosta molto da quello stimato al 2006 e prefigura una dinamica del fabbisogno di spazi aggiuntivi che tende a rallentare nel tempo, andamento confermato dalle rilevazioni relative agli ultimi anni. Analogamente a quanto effettuato per la residenza, per determinare l'offerta di spazi che deve essere reperita dalla Variante Generale, occorre innanzitutto detrarre dal fabbisogno stimato per il periodo 1991-2006 le superfici realizzate finora.

Per effettuare questa valutazione si è fatto riferimento ai dati relativi all'attività edilizia, riferiti al periodo 1992-1995. La capacità residua del PRG è stata calcolata considerando le aree ancora da realizzare, per le quali è altamente probabile una riconferma, e quelle realizzate dopo il 1995. In questo modo i dati seguenti possono essere sommati ai dati relativi all'attività edilizia 1992-1995.

Sulla base dei dati indicati nelle tabelle precedenti è possibile quantificare la parte della domanda di spazi che deve essere soddisfatta dal nuovo PRG.

	SUP. COPERTA (MQ)
FABBISOGNO DI SPAZI	896.448
QUANTITÀ REALIZZATE 1992-1995	- 59.610
QUANTITÀ IN CORSO DI REALIZZAZIONE (DA AMBITI V12, V13, V14, V15, V16, V17, V18 E ATTUAZIONE DIRETTA)	- 343.200
QUANTITÀ DA REALIZZARE (AREA PROGRAMMA D3, AMPLIAMENTO SACMI, AREA D1 - VIA POIANO, AREA D1 - VIA POIANO, AMBITO VIA TURATI, PIP PASQUALA, AMBITO SCALO MERCI - VAR. 45)	- <u>146.600</u>
QUANTITÀ DA REPERIRE CON IL NUOVO PRG	347.038

Tab. 9 - Quantità da reperire con il nuovo PRG

Secondo le stime devono essere reperite dal PRG, entro l'orizzonte temporale del 2006 circa 347.000 mq di superficie coperta, corrispondenti a circa 900.000 mq di superficie territoriale.

L'offerta aggiuntiva della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 13 che segue:

SIGLA	DENOMINAZIONE	PRG (MQ)
<b>N</b>	<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>361.200</b>
<b>R</b>	<b>AREE DA RISTRUTTURARE</b>	<b><u>5.625</u></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>366.825</b>

Tab. 10 - Sup. coperta prevista terz./comm. - produtt. (componente programmatica - anno 2006)

In relazione alla componente strutturale, a queste quantità può essere aggiunto un incremento stimato in circa 60.000 mq, la cui attuazione può essere differita al secondo quinquennio.

SIGLA	DENOMINAZIONE	PRG (MQ)
<b>N</b>	<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>421.600</b>
<b>R</b>	<b>AREE DA RISTRUTTURARE</b>	<b><u>7.125</u></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>428.725</b>

Tab. 11 - Sup. coperta prevista terz./comm. - produtt. (componente strutturale - anno 2011)

### 8.1.9 IL BILANCIO STRUTTURALE: SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI

La legge urbanistica della Regione Emilia Romagna (L.R. 47/1978) imponeva di commisurare l'entità delle aree da riservare per attrezzature di interesse collettivo agli abitanti teoricamente insediabili negli spazi messi a disposizione dal PRG, secondo indici astratti definiti per legge.

Le superfici sono riferite agli abitanti teorici, mentre più correttamente la previsione dovrebbe fare riferimento alla popolazione effettivamente prevista, di gran lunga inferiore.

Pertanto, per ovviare a ciò il nuovo PRG opera un bilancio distinto per la componente strutturale e per la componente programmatica

L'art. 46 della L.R. 47/1978 e succ. modifiche e integrazioni prevede che il PRG assicuri una dotazione minima di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo negli insediamenti residenziali pari a 30 mq per abitante teorico.

Per il calcolo della capacità insediativa è stato utilizzato un indice di affollamento pari a 0,75 abitanti teorici per stanza, secondo quanto stabilito per legge. L'offerta di spazi della Variante Generale al PRG assomma a 185.779 mq di superficie utile (compresa l'edilizia sovvenzionata); da questo si può dedurre che a tale superficie corrispondano 9.298 stanze, equivalenti a 6.973 abitanti teorici. Pertanto la capacità insediativa teorica così calcolata risulta:

<b>COMPONENTE</b>	<b>STANZE</b>	<b>ABIT. INSEDIABILI</b>
<b>ABITAZ. REALIZZATE FINO AL 1997</b>	<b>119.630</b>	<b>89.772</b>
<b>ABITAZ. IN CORSO DI REALIZZAZIONE O CONFERMATE DA REALIZZARE</b>	<b>8.560</b>	<b>6.420</b>
<b>FABBISOGNO DA REPERIRE CON IL NUOVO PRG</b>	<b><u>9.298</u></b>	<b><u>6.973</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>137.488</b>	<b>103.165</b>

*Tab. 12 - Capacità insediativa teorica*

Per effettuare correttamente il bilancio del piano, in relazione alle attrezzature di quartiere, si è ritenuto opportuno suddividere il territorio comunale in macrozone. Nel territorio extraurbano le macrozone (Forese nord, Forese sud) corrispondono alle principali frazioni, per le quali il piano individua una gamma di attrezzature sufficientemente ampia e articolata. Il territorio urbano è suddiviso in 4 porzioni (Centro est, Ovest, Sud, Ovest), ciascuna delle quali comprende una parte delle addizioni urbane di impianto più antico e una parte delle aree urbane più recenti.

Utilizzando i parametri previsti dalla legge regionale (stanze e indice di affollamento), è possibile stimare l'entità della popolazione teoricamente insediabile in ciascuna macrozona, e il conseguente fabbisogno di spazi per attrezzature di interesse collettivo. Nella tabella 13 che segue sono riepilogati, distinti per macrozona le quantità complessive delle attrezzature per interesse collettivo.

<b>STANDARD</b>	<b>MACROZONA</b>						<b>TOTALE</b>
	<b>CENTRO EST</b>	<b>OVEST</b>	<b>SUD</b>	<b>NORD FERROVIA</b>	<b>FORESE NORD</b>	<b>FORESE SUD</b>	
<b>SCUOLA OBBLIGO</b>	<b>91.730</b>	<b>125.070</b>	<b>110.930</b>	<b>22.390</b>	<b>63.980</b>	<b>17.500</b>	<b>431.600</b>
<b>INTER. COMUNE</b>	<b>50.820</b>	<b>80.280</b>	<b>44.095</b>	<b>49.520</b>	<b>32.149</b>	<b>15.970</b>	<b>272.834</b>
<b>STRUTT. RELIGIOSE</b>	<b>49.900</b>	<b>32.640</b>	<b>28.500</b>	<b>24.530</b>	<b>56.310</b>	<b>37.540</b>	<b>229.420</b>
<b>AREE VERDI /SPORTIVE</b>	<b>448.035</b>	<b>386.985</b>	<b>833.775</b>	<b>426.090</b>	<b>287.215</b>	<b>91.140</b>	<b>2.473.240</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>166.165</b>	<b>90.940</b>	<b>140.345</b>	<b>272.545</b>	<b>40.770</b>	<b>61.210</b>	<b>771.975</b>

*Tab. 13 - Capacità insediativa teorica*

La tabella 14 riassume i dati relativi alla componente strutturale del PRG e verifica il soddisfacimento degli standard riferiti ai 103.165 abitanti teorici insediabili nelle stanze esistenti e previste dal piano. Il valore indicato nella colonna deficit/surplus rappresenta la differenza fra il fabbisogno e il totale della tabella 13.

TIPOLOGIA	STANDARD (MQ/AB)	FABBISOGNO	DEFICIT/SURPLUS (MQ)
<b>SCUOLA OBBLIGO</b>	<b>6</b>	<b>618.990</b>	<b>- 187.390</b>
<b>INTERESSE COMUNE</b>	<b>2,8</b>	<b>288.862</b>	<b>- 16.028</b>
<b>STRUTTURE RELIGIOSE</b>	<b>1,2</b>	<b>123.798</b>	<b>105.622</b>
<b>AREE VERDI/SPORTIVE</b>	<b>16</b>	<b>1.650.640</b>	<b>822.600</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>4</b>	<b>412.660</b>	<b>359.315</b>
<b>ISTRUZIONE SUPERIORE</b>	<b>1,5</b>	<b>154.748</b>	<b>432.563</b>
<b>ATTREZZATURE OSPEDALIERE</b>	<b>1</b>	<b>103.165</b>	<b>227.155</b>
<b>PARCHI URBANI</b>	<b>15</b>	<b>1.547.475</b>	<b>350.925</b>

Tab. 14 - Verifica degli standard rispetto agli abitanti teorici (componente strutturale)

### 8.1.10 IL BILANCIO PROGRAMMATICO: SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI

Per la Variante Generale è stato effettuato un bilancio distinto per la componente programmatica. Esso fa riferimento alla popolazione teoricamente insediabile in ciascuna delle macrozone in cui è stato suddiviso il territorio comunale. Per effettuare il bilancio si sarebbe dovuto fare riferimento alla popolazione stimata attraverso le indagini socio-economiche, e pari a 65.310 abitanti al 2006. Ciò perché la componente programmatica assume come obiettivo prioritario il soddisfacimento degli standard con riferimento agli abitanti effettivamente presenti a quella data.

Nelle tabelle di verifica, prudenzialmente, si è assunto come valore di riferimento la popolazione calcolata sommando agli abitanti presenti (pari a 63.132 al 31.08.97) gli abitanti teorici insediabili nelle stanze in corso di realizzazione e previste negli ambiti di attuazione prioritaria, per un totale di 73.749 abitanti.

STANDARD	MACROZONA						TOTALE
	CENTRO EST	OVEST	SUD	NORD FERROVIA	FORESE NORD	FORESE SUD	
<b>SCUOLA OBBLIGO</b>	<b>- 31.780</b>	<b>31.290</b>	<b>41.780</b>	<b>1.650</b>	<b>- 78</b>	<b>- 7.394</b>	<b>35.468</b>
<b>INTER. COMUNE</b>	<b>- 6.606</b>	<b>36.952</b>	<b>23.089</b>	<b>42.058</b>	<b>16.980</b>	<b>1.633</b>	<b>114.106</b>
<b>STRUTT. RELIG.</b>	<b>24.726</b>	<b>13.988</b>	<b>14.676</b>	<b>20.452</b>	<b>47.998</b>	<b>33.991</b>	<b>155.831</b>
<b>AREE VERDI/ SPORT.</b>	<b>115.325</b>	<b>106.915</b>	<b>628.755</b>	<b>376.890</b>	<b>51.842</b>	<b>43.016</b>	<b>1.322.743</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>77.055</b>	<b>9.505</b>	<b>82.915</b>	<b>233.220</b>	<b>1.438</b>	<b>20.634</b>	<b>424.767</b>

Tab. 15 - Verifica degli standard (deficit/surplus) rispetto agli abitanti presenti al 1997 (63.132 ab.)



STANDARD	MACROZONA						TOTALE
	CENTRO EST	OVEST	SUD	NORD FERROVIA	FORESE NORD	FORESE SUD	
SCUOLA OBBLIGO	- 42.895	19.378	17.587	- 12.147	- 1.541	- 8.609	-28.227
INTER. COMUNE	- 11.793	31.393	11.799	35.619	16.297	1.066	84.381
STRUTT. RELIG.	22.503	11.606	9.837	17.693	47.706	33.748	143.093
AREE VERDI/ SPORT.	85.685	75.150	564.240	340.098	47.942	39.776	1.152.891
PARCHEGGI	69.645	1.564	66.786	224.022	463	19.824	382.304

Tab. 16 - Verifica degli standard (deficit/surplus) rispetto agli abitanti teorici (73.749 ab.)

### 8.1.11 L'ASSETTO INFRASTRUTTURALE E LA MOBILITÀ

A supporto della Variante Generale al PRG sono state effettuate elaborazioni riguardante il sistema della mobilità, in particolare:

- gli scenari della domanda e dell'offerta;
- i modelli per la definizione dell'assetto della domanda e dell'offerta;
- le caratteristiche tecniche delle infrastrutture;
- le modalità e le fonti per l'aggiornamento sistematico delle informazioni raccolte.

Contestualmente agli studi è stato redatto il Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) della città, secondo quanto disposto dall'art. 36 del Codice della Strada. Compito di tale strumento è quello di formulare, sulla base della costruzione del quadro quantitativo della domanda e offerta di trasporto e dell'analisi diagnostica dei dati raccolti, gli interventi di riorganizzazione complessiva degli spazi per la circolazione e la sosta finalizzati al miglioramento della mobilità e dell'ambiente urbano.

L'armatura viaria prevista dalla Variante Generale al PRG resta impostata su di un'asse est-ovest a servizio sia dei movimenti di attraversamento che di scambio, e su di un'asse nord-sud efficientemente raccordato al precedente, cui resta affidata, oltre alla continuità della S.S. 610 (Selice-Montanara) la funzione di raccordo con l'autostrada e l'eventuale sistema delle complanari da e per le direttrici di maggior carico e di collegamento tra la Pedagna e la zona industriale. Tale armatura è sostanzialmente costituita da rami di viabilità esistente (per l'asse est-ovest l'itinerario Pisacane - Resistenza - Marconi - Amendola e per l'asse nord-sud l'itinerario I° Maggio - Cooperazione - Montanara), alla quale alcuni interventi mirati garantiscono adeguate prestazioni e margini di capacità.

Accanto all'armatura viabilistica fondamentale è presente la rete stradale di supporto alla quale restano affidati importanti funzioni di connessione e distribuzione. In questo contesto il PRG inoltre identifica i luoghi per i quali le funzioni di traffico attribuite presentano elementi di particolare conflittualità con le funzioni urbane delle strade.

Uno degli elaborati fondamentali del P.G.T.U. è la classificazione della rete stradale secondo il Nuovo Codice della Strada, che prevede tre categorie di strade urbane e cioè la classe D (strade urbane di scorrimento), la classe E (strade urbane di quartiere) e la classe F (strade

urbane locali). Accanto alla rete stradale primaria, destinata a soddisfare le necessità del traffico meccanizzato, si sono voluti anche individuare, come elemento fondativo della struttura del piano, quei tratti viari sui quali insistono importanti funzioni urbane ma che sono invece interessati da volumi di traffico elevati, incompatibili con tali funzioni.

#### **8.1.11.1 LA RETE CICLO-PEDONALE**

La Variante Generale prevede il completamento e il potenziamento della viabilità ciclopedonale, in particolare attraverso le seguenti scelte:

- incrementare il numero di sottopassi della linea ferroviaria (in corrispondenza della Stazione ferroviaria e degli ambiti di trasformazione a carattere residenziale posti a nord e sud della linea ferroviaria);
- prevedere una direttrice privilegiata Nord-Sud che attraversa il centro e si prolunga all'esterno della città lungo il Canale dei Molini;
- prevedere una serie di collegamenti trasversali fra le colline e il Santerno, anch'essa connessa con itinerari extraurbani (verso la Frattona, le quaranta Grotte, ecc.).

#### **8.1.1.2 LE VARIANTI PARZIALI SUCCESSIVE ALLA TERZA VARIANTE GENERALE DEL 1999**

Dopo l'approvazione della Terza Variante Generale del 1999 fino ad arrivare al 31/12/2006 sono state approvate 9 varianti parziali, denominate con le lettere dell'alfabeto dalla A alla I, alcuni accordi di programma in variante al P.R.G. (Osservanza, Nuova Caserma dei Vigili del Fuoco, Complesso edilizio ex Orfanotrofio maschile, ecc.) ed alcune varianti normative. Ogni variante ha comportato modifiche cartografiche e/o normative, sia delle N.T.A. che delle sue Appendici. Tutte queste però non hanno rappresentato uno stravolgimento dell'architettura o dell'impostazione della Variante Generale, ma semplicemente l'adeguamento dello strumento urbanistico ai fini della sua concreta attuazione.

Tra le varianti parziali più significative si possono ricordare la A, C, F ed I caratterizzate da una pluralità di oggetti, che hanno comportato modifiche sia normative che cartografiche. A seguito delle varianti parziali le superfici utili per gli ambiti di progettazione unitaria sono modificate. Segue nelle tabelle 17, 18 e 19 il confronto tra i valori di SU (superficie utile) fissati con la Terza Variante Generale e quelli vigenti al 31/12/1996 rispettivamente per residenza, terziario/commerciale e industria.

<b>SIGL A</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>VARIANTE GENERALE (MQ)</b>	<b>PRG AL 31.12.96 (MQ)</b>	<b>DIFFERENZA (MQ)</b>	<b>%</b>
<b>N</b>	<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>135.150</b>	<b>133.715</b>	<b>- 1.435</b>	<b>- 1,06</b>
<b>R</b>	<b>AREE DA RISTRUTTURARE</b>	<b><u>80.575</u></b>	<b><u>89.763</u></b>	<b><u>+ 9.188</u></b>	<b><u>+ 11,40</u></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>215.725</b>	<b>223.478</b>	<b>+ 7.753</b>	<b>+ 3,59</b>

*Tab. 17 - Residenza: confronto fra il pianificato dalla VG e il pianificato al 31.12.96*

SIGLA	DENOMINAZIONE	VARIANTE GENERALE (MQ)	PRG AL 31.12.96 (MQ)	DIFFERENZA (MQ)	%
N	AREE DI NUOVO IMPIANTO	24.350	18.350	- 6.000	- 24,64
R	AREE DA RISTRUTTURARE	<u>34.125</u>	<u>20.500</u>	<u>- 13.625</u>	<u>- 39,93</u>
	<b>TOTALE</b>	<b>58.475</b>	<b>38.850</b>	<b>- 19.625</b>	<b>- 33,56</b>

Tab. 18 - Terziario/commerciale: confronto fra il pianificato dalla Vg e il pianificato al 31.12.96

SIGLA	DENOMINAZIONE	VARIANTE GENERALE (MQ)	PRG AL 31.12.96 (MQ)	DIFFERENZA (MQ)	%
N	AREE DI NUOVO IMPIANTO	543.150	622.550	+ 79.400	+ 14,62
R	AREE DA RISTRUTTURARE	<u>11.500</u>	<u>0</u>	<u>- 11.500</u>	<u>- 100</u>
	<b>TOTALE</b>	<b>554.650</b>	<b>622.550</b>	<b>+ 67.900</b>	<b>+ 12,24</b>

Tab. 19 - Industria: confronto fra il pianificato dalla VG e il pianificato al 31.12.96

## 8.2 LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

### 8.2.1 IL PRG DI PRIMO IMPIANTO

Imola è stata una delle prime città a dotarsi di piano regolatore. Il primo "Piano Regolatore Generale del Comune" di Imola fu adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 5/8/1953 ed approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 8/10/1955. Precedentemente erano stati fatti alcuni tentativi di pianificazione costituiti da:

- Piano di Risanamento del 1886: elaborato a seguito della Legge n. 2892 del 15/01/1885, che era finalizzato al recupero delle parti più degradate della città;
- Piano regolatore interno e Piano di ampliamento esterno, entrambi del 1930: elaborati a seguito della Legge n. 2359 del 25/06/1865. Il primo prese in esame la sistemazione del centro cittadino, il risanamento di alcuni rioni e l'apertura o ampliamento di alcune strade; il secondo, invece, definiva gli interventi necessari per giungere ad un nuovo assetto urbanistico.

Alla base del Piano Regolatore Generale del 1955 fu sicuramente la nuova Legge Urbanistica nazionale (L. 1150/1942), che pur mantenendo accentrata presso il Ministero dei Lavori Pubblici l'autorità preposta all'approvazione dei piani, destinava ai Comuni il potere di regolazione dell'intero territorio sia sotto il profilo propriamente fisico e morfologico, sia sotto il profilo funzionale e, quindi sociale.

Il piano si componeva di:

- Relazione Illustrativa suddivisa in due parti (Stato Attuale e Situazione di PRG);

- Norme Tecniche di Attuazione (che prescrivono indici e criteri edificatori ben individuati e precisi);
- Elaborati grafici (Allegato A che rappresenta lo stato attuale in tavole a scala 1:2000 e 1:5000, Allegato B che rappresentano in 20 tavole alle scale 1:2000 e 1:5000 la pianificazione della zona urbana e quella delle frazioni nonché uno studio speciale per la regolazione del traffico di afflusso e deflusso all'Autodromo).

Il piano fu il frutto di un attento censimento, che permise l'individuazione degli insediamenti residenziali, dei nuclei suburbani, delle principali urbanizzazioni a servizio della residenza, sia esistenti che di progetto.

Caratteristica saliente del piano del 1955 fu il fatto che riguardava l'intero territorio comunale (vengono prese infatti in considerazione le maggiori frazioni del forese) specificandone sia le infrastrutture, nella loro gerarchia, sia alcuni elementi geomorfologici (zone a calanco, zone a parco).

Il piano si caratterizzava inoltre per la zonizzazione del tessuto urbano, con la collocazione delle nuove aree per l'espansione dei servizi all'interno di zone già interessate da edificazione recenti e quindi con situazioni immobiliari già consolidate e in qualche misura stabilizzate. Con questa struttura il piano si pose come finalità la compattazione e razionalizzazione dello sviluppo fino ad allora conseguito. L'obiettivo principale infatti fu quello di attenuare il ruolo di asse accentratore della Via Emilia, allontanando da essa concentrazioni di servizi, per demandarle ad altre interne alle varie zone di espansione (sud, est e ovest).

Per quanto concerne il centro urbano il piano calcolava la presenza di 24.650 abitanti su 20.121 vani (con un indice medio di densità di 0,8 vani per abitante) ponendosi l'obiettivo di elevare tale indice al valore di 1,20 ed individuò, per il cinquantennio successivo di sua proiezione e di sua validità, un numero di abitanti totali pari a 64.683, di cui 46.013 già allora residenti e 18.670 previsti come di teorico nuovo insediamento. Questa stima si è rivelata in sé attendibile, ma non commisurata alle successive inattese necessità relative alla quantificazione degli spazi residenziali, pubblici e di servizio, mettendo quindi in guardia da una pianificazione solo quantitativa.

### **8.2.2 LA PRIMA VARIANTE GENERALE DEL 1973**

Alla fine degli anni '60 l'amministrazione comunale imolese, ritenendo ormai esaurita la funzione del precedente piano del 1955, decise di redigere la "Variante generale al Piano Regolatore Comunale", che venne adottata nel 1969 ed approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 241 del 3/7/1973, dopo un lungo iter, che è dipeso principalmente dalla costituzione delle Regioni a statuto ordinario (Regione Emilia Romagna).

Il piano si pose due obiettivi fondamentali: il contenimento della rendita fondiaria e l'ordinato sviluppo della città.

A questo fine individuò, a sud ed ad una certa distanza dal nucleo urbano esistente, un nuovo quartiere (la Pedagna), dotato di una sua centralità, di propri servizi e di autonome e moderne reti tecnologiche. Specularmente, a nord, individuò le aree destinate alla produzione di tipo artigianale ed industriale, tra la autostrada (di nuova costruzione) e la ferrovia.

Di fondamentale importanza nella elaborazione della Variante Generale del 1973 fu la Legge n. 765 del 6/8/1967 (Legge Ponte) che introdusse per la prima volta il concetto della partecipazione dei privati alle spese per la urbanizzazione della città. Dopo l'approvazione della Variante Generale fino ad arrivare al 1981 sono state approvate circa quaranta varianti parziali cartografiche e normative.

### **8.2.3 IL PIANO DEL CENTRO STORICO**

Un'analisi dettagliata del Centro storico della città nasce allorché nei primi anni '70 l'Amministrazione Comunale affidò ad un gruppo di laureandi in architettura l'incarico di rilevare tutti i dati strutturali ed i più importanti dati sociali della zona storica di Imola.

La rilevazione, completa di foto, di planimetrie catastali delle unità immobiliari e delle relative schede, fu successivamente tradotta in una serie di cartografie (alla scala 1:1000) e trovò un'elaborazione sistematica in un'apposita Relazione. Questo materiale servì da base alla elaborazione della "Variante al PRG per la disciplina particolareggiata del Centro Storico" che fu approvata (con Deliberazione dell'Ufficio di Presidenza del Comprensorio Imolese n. 10 del 6/4/1981), in conformità alla recente L.R. n. 47/78 e alla Legge n. 457/78, relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente. Essa si componeva di un apparato normativo specifico, con categorie di intervento coerenti con quelle previste dalle leggi sovraordinate. Dopo l'approvazione del piano fino ad arrivare al 1986 sono state approvate 4 varianti.

### **8.2.4 LA SECONDA VARIANTE GENERALE DEL 1985**

Negli anni '80 il Comune di Imola elaborò la "Seconda Variante Generale al PRG" che si caratterizzò per l'inserimento delle Aree programma (A: area di nuovo impianto quale ricucitura tra la Pedagna e i Cappuccini, B: area verde di rispetto ambientale tra il Santerno e la Via Santa Lucia, C: area a parco fluviale, D: Autodromo, E: stazione ferroviaria, F: Osservanza, G: area di servizi per la zona industriale della Via Selice, H: Ospedale di Montecatone). Le volontà espresse dalla Variante furono, tra le altre, il superamento della zonizzazione esasperata del territorio, l'attenzione ai problemi di ricucitura del tessuto urbano, nonché la priorità alla qualità dell'ambiente.

La Seconda Variante Generale, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 12/03/1985, fu approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5164 del 3/11/1987. Tra i suoi meriti si ricorda quello di rimettere a fuoco gli ambiti problematici prodottisi a seguito della Prima Variante Generale. Dopo l'approvazione della Seconda Variante Generale fino ad arrivare al 2001 sono state approvate circa cinquanta varianti parziali cartografiche e normative. Le più importanti di queste sono sicuramente la Variante n. 25 del 1992, la

Variante n. 30 del 1993 Disciplina delle zone territoriale omogenee A e la Variante n. 45 del 1998, che anticipa alcuni contenuti delle successiva Terza Variante al PRG.

ANNO	PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI IMOLA	NORMATIVA VIGENTE
1865		L. n. 2248 del 20/03/1865 Disposizione sulle opere pubbliche L. n. 2359 del 25/06/1865 Espropriazione per causa di utilità pubblica
1885		L. n. 2892 del 15/01/1885 Risanamento della città di Napoli
1886	PIANO DI RISANAMENTO	
1930	PIANO REGOLATORE INTERNO PIANO DI AMPLIAMENTO ESTERNO	
1934		R.D. n. 1265 del 27/07/34 Testo unico delle leggi sanitarie
1939		L. n. 1497 del 29/06/39 Protezione delle bellezze naturali
1942		L. n. 1150 del 17/08/42 Legge Urbanistica
1953-55	PIANO REGOLATORE GENERALE	
1962		L. n. 167 del 18/04/62 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare
1967		L. n. 765 del 6/08/67 Legge Ponte Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica
1968		D.I. n. 1404 del 01/04/68 Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 D.I. n. 1444 del 2/04/68 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765
1969-73	PRIMA VARIANTE GENERALE	L. n. 865 del 22/10/71 Legge sulla casa Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942, n. 1150; L. 18 aprile 1962, n. 167; L. 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata
1977		L. n. 10 del 28/01/77 Norme per la edificabilità dei suoli
1978		L.R. n. 47 del 7/12/78 Tutela e uso del territorio L. n. 457 del 5/08/78 Piano Decennale Norme per l'edilizia residenziale
1979-81	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO	
1985		L. n. 431 del 8/08/85 Legge Galasso
1985-87	SECONDA VARIANTE GENERALE	
1989		L. n. 13 del 9/01/89 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
1990		L. n. 142 del 8/06/90 Ordinamento delle autonomie locali
1999-2001	TERZA VARIANTE GENERALE	L.R. n. 20 del 24/03/00 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio D. Lgs. n. 267 del 18/08/00 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali
2001		D.P.R. n. 380 del 6/06/01 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Tab. 20 - Confronto fra Pianificazione del Comune di Imola e le principali normative in materia

## **9. COMUNE DI MEDICINA**

### **9.1 IL PRG VIGENTE**

#### **9.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La Variante Generale n. 2 al Piano Regolatore è stata adottata nel 1992 con delibera CC. n. 94 del 29/07/92 e approvata con Delibera Giunta Regionale n. 2090 del 06/06/95. il quadro di riferimento della VG n. 2 è costituito dal Piano Paesistico Regionale che individua particolari zone di tutela dei principali corsi d'acqua e le zone di bonifica, dal Piano Territoriale Regionale e dallo Schema di Piano Territoriale Infraregionale che evidenzia le prospettive di potenziamento delle relazioni tra Medicina e Castel San Pietro Terme in rapporto all'apertura del nuovo Casello Autostradale lungo la Strada Provinciale S. Carlo.

Gli elaborati che costituiscono la VG n. 2 sono:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Planimetrie di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Relazione Geologica;

Gli elaborati grafici comprendono l'evoluzione storica del capoluogo e delle frazioni individuando lo stato di fatto dalla fine del '700 al 1990 con cartografia riguardante anche i periodi: 1830, 1830/1896, 1896/1926, 1926/1946, 1946/1968, 1968/1980.

#### **9.1.2 I PRINCIPI ED I CRITERI CHE HANNO GUIDATO LE MODALITÀ DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E SVILUPPO**

La VG n. 2 al P.R.G. recepisce i vincoli del Piano Paesistico Regionale rappresentati da:

- invasi di bacini e corsi d'acqua con le relative zone di tutela (II.2.01);
- zone di tutela naturalistica corrispondenti alle principali zone umide (II.2.04);
- zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (II.2.03).

Anche in relazione alle disposizioni del Piano Paesistico vengono individuati e tutelati ambiti di interesse storico – testimoniale:

- a) aree della Partecipanza Agraria di Villa Fontana;
- rappresenta un vasto territorio di circa 860 ettari suddiviso in 5 poderi (con casa colonica) e di 19 appezzamenti (senza casa colonica) coltivati con il sistema della terziera (2/3 al proprietario e 1/3 al coltivatore). La forma organizzativa va fatta risalire al basso medioevo quando la zona a nord della S. Vitale era costituita da terreni paludosi che non consentivano un facile utilizzo a scopo agricolo; tramite l'organizzazione il partecipante contribuisce alla vasta opera di bonifica delle aree interessate anche attraverso la deviazione dei corsi d'acqua ricevendo in cambio, fino al 1760, beni in natura e

successivamente la quota degli affitti dei terreni. *Si allega: ALL.3): estratto della tesi di laurea svolta dal sac. Vincenzo Galletti: proprietà collettiva nell'Emilia – la partecipazione di Villa Fontana, ALL. 4): consorzio partecipante di Villa Fontana statuto – regolamento ALL.5): bibliografia per la partecipazione agraria di Villa Fontana.*

b) rete della viabilità storica (individuata con riferimento alle mappe IGM di primo impianto) (tav 5/1, 2, 3, 4, 5, 6).

Sono state approfondite le valenze paesistico-ambientali delle zone di bonifica individuando e tutelando i grandi rilevati artificiali in terra costruiti come arginature di casse di espansione ora soggetti a colture agrarie.

Sono inoltre stati individuati alcuni manufatti idraulici (es. botti) da tutelare.

Vengono tutelate le tipiche "larghe" – fasce lungo la viabilità principale di profondità commisurata a quella delle corti rurali esistenti – entro cui contenere la creazione di eventuali nuove corti. Questa misura si affianca a quella adottata per la generalità delle zone agricole di collocare la nuova edificazione in edifici a corte rurale all'interno di tale corte o a stretta adiacenza ad essa.

La VG n. 2 accorpa la gran parte delle aree vincolate dal Piano Paesistico ipotizzando un parco agricolo naturale con caratteristiche proprie degli ambienti umidi della pianura. Vengono inoltre tutelati e valorizzati gli insediamenti agricoli sparsi quali elemento di pregio del paesaggio oltre che per la loro valenza storica (II.2.07). La VG n. 2 riprendendo le indicazioni del Progetto Palinsesto ricompreso nel Piano Infraregionale della Provincia di Bologna:

- salvaguarda le visuali dell'intorno ambientale dalla viabilità pubblica avendo come obiettivo la tutela del sistema costituito dalla strada, dagli edifici storici e dal loro intorno ambientale (II.2.08);
- vengono introdotti controlli sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del Centro Storico di Medicina al fine di salvaguardare importanti punti di visuale esterni all'abitato;
- vengono introdotti specifici vincoli conservativi per giardini di pregio e parchi privati esistenti introducendo contemporaneamente Norme rivolte al controllo della qualità delle nuove essenze da mettere a dimora (II.2.06).

### **9.1.3 IL DIMENSIONAMENTO ED I CRITERI DI PREVISIONE DEL PIANO**

#### **9.1.3.1 TREND DEMOGRAFICO E SOCIALE**

Tra i censimenti del 1951 e 1981 la popolazione nella provincia viene incrementata del 21,8% (3° posto nella graduatoria Regionale).

Tra i comprensori che costituiscono il territorio provinciale vi è un andamento diversificato; per tutti gli anni '50 e '60 crescono il comprensorio di Bologna e quello di Imola mentre i comprensori di pianura e di montagna subiscono un marcato depauperamento demografico confermando il trend nazionale del periodo caratterizzato da forte urbanizzazione della popolazione attiva.



Negli anni '70 il comprensorio imolese accentua la tendenza alla crescita, il comprensorio bolognese subisce un leggero decremento demografico recuperano popolazione invece sia il comprensorio della montagna che quello della pianura. Gli anni '80 sono caratterizzati dallo spostamento della popolazione verso le periferie anche in relazione al decentramento produttivo dal capoluogo bolognese. Rispetto al quadro generale il Comune di Medicina si caratterizza nel modo seguente:

	1951	1961	1971	1981	1990
abitanti	15.093	13.894	12.727	12.580	12.467
variazioni decennali:		1951/61	1961/71	1971/81	1981/90
- assolute		-1.199	-1.167	-147	-113
- relative		-7,90%	-8,40%	-1,20%	-0,90%

Nel periodo 1981/90 vi è un decremento della popolazione dello 0,90% ma negli ultimi anni del decennio viene modificata la tendenza al saldo negativo in relazione al quoziente di saldo migratorio che risulta per il 1990 a due cifre come indicato nella seguente tabella:

PERIODO	TASSO DI NATALITA'	QUOZIENTE SALDO NATURALE	QUOZIENTE SALDO MIGRATORIO
1970-72	12,9	2,4	-4,2
1973-75	10,7	-1,0	-0,9
1976-78	9,3	-1,3	2,2
1979-81	8,7	-3,4	-0,1
1980-82	8,2	-4,1	-1,4
1983-85	6,9	-3,5	0,1
1986-88	7,0	-3,2	4,3
1989-90	7,6	-4,1	10,0

### 9.1.3.2 TREND PRODUTTIVO

In agricoltura il territorio medicinese, in gran parte, è caratterizzato dall'assenza di appoderamento e da grandi proprietà coincidenti in larga misura con le aree bonificate più di recente. Nel 1982 la superficie aziendale complessiva nel Comune di Medicina era di 14.883 ettari e la superficie agricola utilizzabile di 13.076 ettari.

Gli addetti del settore agricolo, nel censimento dell'agricoltura del 1982, erano 2.045 tra titolari e famigliari coadiuvanti. Dall'inizio degli anni '80 si stimava, a livello provinciale, che fosse proseguita la contrazione tra gli attivi in agricoltura: -40% dei lavoratori dipendenti; -12% dei lavoratori indipendenti. Più del 65% dei terreni coltivati sono indirizzati alla produzione di grandi colture estensive quali cereali, foraggere, bietola da zucchero e determinano anche le forme del paesaggio agrario che risulta relativamente spoglio di alberature e organizzato su una larga maglia di fossi e viabilità minore.

Il comparto frutticolo rappresenta, al 1982, meno del 4% della SAU (superficie agricola utilizzata). Vi è stata l'estensione delle colture ortive in pieno campo e delle colture della

patata e della cipolla; settori che si sono dotati di idonee strutture di commercializzazione e stoccaggio.

Il comparto zootecnico è in lenta contrazione a seguito della riduzione del numero degli attivi. All'inizio degli anni '70 erano più di 300 le aziende zootecniche che erano già meno di 200 nel 1975 con contrazione proseguita anche negli anni '80. Alla riduzione si affianca l'aumento della dimensione media delle aziende.

Per quanto riguarda l'industria, nel decennio 1980/90 si rileva un aumento del numero degli addetti a fronte di una sostanziale stabilità del numero delle attività produttive che però subiscono un incremento della dimensione media in particolare nel comparto delle costruzioni mentre il settore metalmeccanico conferma la struttura occupazionale che, rispetto alla media provinciale, risulta sotto strutturato. Al 1981 gli addetti del settore industriale risultavano 1.632

Le attività terziarie appaiono in espansione con una sostanziale equivalenza tra il numero degli addetti nel comparto commerciale e degli addetti nella Pubblica Amministrazione e nei servizi. Al 1981 gli addetti nel settore risultavano 1.494.

### **9.1.3.3 CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA**

Il dimensionamento residenziale della VG n. 2 è stato fatto ipotizzando che la dimensione media del nucleo familiare si riduca da 2,64 a 2,48 componenti per nucleo familiare e che il tasso di accentramento della popolazione passi dall'attuale 69% al 76% alla fine del decennio.

Combinando l'effetto dell'incremento della popolazione, del frazionamento dei nuclei familiari e del tasso di accentramento della popolazione, i nuclei familiari previsti al 2001 nei centri abitati ammontano a 4170 (circa 900 in più di quelli al 1991). Le aree per nuovi insediamenti residenziali previste dalla Variante (compreso le aree già previste dalla variante generale 1 al PRG non ancora attuate) ammontano a circa 37 ettari di superficie territoriale quindi al lordo di strade, parcheggi, verde pubblico e altri servizi pubblici e sociali con una edificabilità complessiva che ammonta a 975 alloggi e 3300 stanze circa.

Il dimensionamento attribuisce alla stanza una superficie utile media di mq. 30 e all'alloggio una SU media di mq. 100.

I nuovi alloggi sono localizzati principalmente nel capoluogo e in Villa Fontana mentre nelle frazioni minori sono state localizzate le quantità necessarie per fare fronte alla ipotizzata domanda interna.

Circa 630 alloggi sono ubicati nel capoluogo, 130 alloggi a Villa Fontana mentre i 230 alloggi restanti sono distribuiti tra gli altri centri abitati.

Previsioni quantitative per nuovi insediamenti residenziali

	Superficie fondiaria (zona di completamento)	Superficie territoriale (zona di espansione)	Superficie utile	Numero alloggi	Numero stanze
<b>Capoluogo</b>	23.985	236.620	64.130	627	2.142
<b>Villa fontana</b>	6.060	38.250	11.650	117	389
<b>Ganzanigo</b>	4.150	20.730	7.270	73	242
<b>Fossatone</b>	1.450	8.000	2.780	28	93
<b>S. Antonio</b>	9.360	5.850	5.020	51	168
<b>Portonovo</b>	4.820	4.740	4.645	47	155
<b>Altri</b>	7975	0	3190	32	106
<b>TOTALE NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE</b>	<b>57.800</b>	<b>314.190</b>	<b>98.685</b>	<b>975</b>	<b>3.295</b>

Gli abitanti teorici insediabili (alloggi esistenti + nuovi alloggi previsti) sono quantificabili in 18.627 ricavati applicando al totale delle stanze esistenti (21.540) ed edificabili (3.295) un indice di affollamento di 0,75. Si riporta inoltre una tabella riguardante il numero degli alloggi che comprende anche gli alloggi inseriti con varianti parziali successive alla VG n. 2:

	1990	VG n. 2	VARIANTI PARZIALI																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Capoluogo</b>	2.377	627	21	6	55	24	58							202						
<b>Fossatone</b>	85	28					15													
<b>Ganzanigo</b>	186	73																		
<b>Portonovo</b>	117	47																		
<b>S. Antonio</b>	241	51					-13													
<b>Villa Fontana</b>	411	117																		
<b>Altri</b>	51	32																		
<b>TOTALE</b>	<b>3.468</b>	<b>975</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>24</b>	<b>60</b>						<b>41</b>	<b>202</b>		<b>56</b>				<b>88</b>

#### 9.1.3.4 PREVISIONI PRODUTTIVE

Le aree produttive ricomprese nella VG n. 1, all'epoca di adozione della VG n. 2, erano state attuate solo in piccola parte pertanto il dimensionamento delle aree per nuovi insediamenti produttivi viene fatto corrispondere a livello puramente quantitativo alle quantità già previste dalla VG n. 1 modificando però la dislocazione territoriale. Il PRG prevede per il capoluogo la conferma degli insediamenti lungo la S. Vitale e del comparto in località San Rocco attiguo alla Trasversale di Pianura che viene ridotto. Fuori dal capoluogo viene potenziata la zona produttiva di Fossatone con caratterizzazione di insediamento propriamente industriale localizzando circa sette nuovi ettari di territorio per tale destinazione. La superficie territoriale destinata a nuovi insediamenti produttivi (compreso verde e parcheggi pubblici) è di 45 ettari per attività industriali, artigianali e grossiste, 2 ettari per attività commerciali ed espositive, 2 ettari per insediamenti alberghieri. Gli insediamenti

sono localizzati per circa 21 ettari nella frazione di Fossatone, per 1,5 ettari a Villa Fontana ed il restante a Medicina. Previsioni quantitative per nuovi insediamenti produttivi

Zona urbanistica	Capoluogo (St)	Villa Fontana (St)	Fossatone (St)	
D7 (commerciale ed espositivo)	19.900			
D8 (manifatturiere)	145.825		78.750	
D9 (artigianali)	66.720	9.380		
D10 (pubblici esercizi e alberghi)	19.500			
<b>SOMMANO</b>	<b>251.945</b>	<b>9.380</b>	<b>78.750</b>	<b>340.075</b>

## 9.1.4 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE

### 9.1.4.1 LA STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA E IDRO-GEOLOGICA, AMBITI ED UNITÀ DI PAESAGGIO

#### STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

La parte preponderante del territorio comunale è interessata da terreni fortemente argillosi di natura alluvionale antica nella parte meridionale o alluvionale recente nella parte più settentrionale del territorio. Localmente si possono trovare aree caratterizzate da terreni fortemente sabbiosi o ghiaiosi in corrispondenza delle rotture delle arginature e dei tratti terminali delle strutture deltizie che sfociavano fino all'800 nella "Valle di Medicina".

#### STRUTTURA IDROGEOLOGICA

Il territorio comunale risulta compreso nel PTCP nella Unità di Paesaggio (UdP) n. 1 "Pianura delle Bonifiche " e n. 4 "Pianura Orientale". La Pianura delle Bonifiche (UdP n. 1), che comprende la parte nord del territorio medicinese, ha costituito il recapito dei fiumi del territorio bolognese ed è stata sottratta all'allagamento permanente o periodico solo dopo l'inalveamento artificiale del Reno e la deviazione ad est dell'Idice e del Sillaro. La presenza di consistenti coltri di sedimenti argillosi rappresenta una forte limitazione all'uso agricolo dei suoli a cui si aggiunge una facile esondabilità per ristagno pluviale. La Pianura Orientale (UdP n. 4), che comprende il territorio sud del comune di Medicina, presenta un andamento morfologico che vede l'alternanza di dossi, che costituiscono le porzioni di pianura alluvionale più rilevante, e di conche che sono zone topograficamente più depresse della pianura alluvionale. La principale funzione idrologica di queste aree è quella di fungere da casse di espansione naturale alle piene eccezionali dei canali fluviali quindi hanno funzione di regimazione ed equilibrio idraulico.

### 9.1.4.2 LE ALTRE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

Il territorio del Comune di Medicina è il più vasto territorio del Comune di Bologna dopo quello di Imola (156 kmq), è totalmente pianeggiante (da 38 mt. slm a sud a 8 mt. slm a nord), è caratterizzato da una alternanza di dossi e avvallamenti (vecchie paludi/risaie progressivamente bonificate) da cui la presenza di una fitta rete di scoli e canali di bonifica. I corsi d'acqua principali di origine naturale sono da ovest ad est i torrenti Idice, Quaderna,

Gaiana e Sillaro sul confine orientale; le loro grandi arginature pensili costituiscono uno dei più vistosi segni paesaggistici di origine artificiale rilevabili nella campagna medicinese. Il principale corso d'acqua artificiale è il Canale Emiliano Romagnolo la cui funzione è estranea al reticolo di bonifica e costituisce bensì riserva d'acqua per il territorio che attraversa.

Il canale di Medicina deriva le sue acque dal Sillaro a Castel San Pietro Terme e attraversa da sud a nord, in gran parte coperto, il centro di Medicina. Il Piano Paesistico Regionale individua due tipologie principali che caratterizzano il paesaggio del territorio Medicinese: nel settore settentrionale prevalgono le larghe della bonifica; gli unici centri urbani presenti in questo ambito sono quelli di S. Antonio e Portonovo; le strade sono spesso rilevate sul piano di campagna e costituiscono la successione lineare degli insediamenti di origine storica.

Confrontando le mappe IGM di primo impianto si nota che la viabilità è quasi interamente presente nella seconda metà dell'800. In questo settore vi è la presenza di alcune zone umide tra cui la Cassa del Quadrone costituitasi in oasi faunistica della provincia di Bologna.

Nel settore meridionale il paesaggio è caratterizzato da una maglia poderale più fitta con alternanza di colture estensive ed intensive ed è caratterizzato da insediamenti sparsi con la tipica forma della corte colonica con i due corpi edilizi principali dell'abitazione e dei servizi (abitazione e fienile ) tra loro separati o riuniti in un unico corpo allungato. Tra loro anche alcune ville o palazzi padronale 6/700 (Palazzo Albergati, Ca' San Paolo). Il territorio del Comune di Medicina ha come struttura viabilistica portante la "T" costituita da San Vitale e dalla S. Carlo al cui incrocio sorge il Capoluogo.

A nord della S. Vitale vi è il tracciato parallelo ad essa della strada provinciale n. 3 "Trasversale di Pianura" che di fatto costituisce separazione tra il territorio tradizionalmente abitato e antropizzato a sud rispetto alla zona delle paludi a nord oggetto di recente bonifica.

Il sistema primario della viabilità interna al territorio comunale è completato da un grande anello costituito da strade comunali e provinciali minori che partendo dalla S. Vitale collega i vari centri e nuclei abitati nel quadrante settentrionale del territorio raccordandoli con la limitrofa viabilità ferrarese e imolese. Lungo la direttrice S. Vitale, oltre al capoluogo, vi sono le frazioni di Ganzanigo e Crocetta ad est, di Villa Fontana e Fossatone ad ovest, a nord, al centro dell'area di bonifica le frazioni di S. Antonio e Portonovo. Le zone produttive sono dislocate nel capoluogo tra la S. Vitale e la Trasversale di Pianura e adiacenti alla frazione di Fossatone. Al centro dell'area di bonifica tre aree a parco pubblico e un'altra area di parco urbano a sud del capoluogo adiacente alle nuove zone residenziali di espansione.

## **9.1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **9.1.5.1 RELAZIONI E PECULIARITÀ DEI CENTRI PRINCIPALI**

Le fasi di accrescimento dei centri urbani sono individuate tramite confronto delle mappe storiche catastali e delle varie cartografie moderne disponibili e si possono così riassumere:

## **MEDICINA**

il nucleo è costituito dal borgo murato di forma quasi quadrata fino alla prima metà del 600; successivamente avviene la prima espansione oltre le mura con la creazione del Borgo Maggiore affiancato al Canale di Medicina; tra la fine dell'800 e l'inizio del 900 costruzione di Ville lungo la direttrice S. Vitale. Tra gli anni 50 e 60 crescita insediativa radiale con particolare sviluppo del settore ad est del centro storico. Dopo l'adozione del PRG di impianto, tra il 68 e l'80, prende corpo lo sviluppo residenziale a sud e si consolida l'insediamento artigianale lungo la Circonvallazione e la S. Vitale Ovest.

Nel corso degli anni 80 (VG al PRG n. 1) si completano di interventi residenziali previsti a sud dell'abitato e si avvia l'insediamento artigianale in località S. Rocco a nord in prossimità della Trasversale di Pianura.

## **VILLA FONTANA**

racchiude un piccolo nucleo storico che trova nel Palazzo sede della partecipazione agraria uno degli episodi di maggior interesse; l'espansione avviene con continuità rispetto al Borgo storico in parallelo alla strada ferrata.

Gli altri centri minori sono accomunati dall'essere, fino al secondo dopo guerra, dalle edificazioni lungo strada o all'intersezione di strade; Portonovo ha un piccolo nucleo storico incentrato sull'ottocentesco centro amministrativo dell'azienda agricola che si estende attorno a questo centro. Negli anni 50 e 60 la crescita avviene secondo tipologie uni/bifamiliari.

### **9.1.5.2 AMBITO URBANIZZATO (CENTRO STORICO; PERIFERIA; AREE SPECIALISTICHE; AREE PRODUTTIVE)**

La disciplina urbanistica per gli insediamenti storici è formulata dalla VG n. 2 sulla base di un riesame complessivo delle caratteristiche specifiche di tali insediamenti.

#### **9.1.5.3 IL CENTRO STORICO**

Rispetto alle previsioni della VG n. 1 che introduce la tutela della zona A nello strumento urbanistico generale, due sono le variazioni sostanziali che introduce la VG n. 2:

amplia il perimetro del centro storico di Medicina e del nucleo storico di Villa Fontana, così da ricomprendervi taluni edifici ormai largamente storicizzati: le ville e i villini dei primi decenni del novecento, dislocati al contorno dell'insediamento più antico o lungo le sue principali direttrici di uscita;

- 1) individua e tutela il nucleo storico originario del piccolo centro di Portonovo, costituito in prevalenza da edifici non particolarmente antichi (costruiti fra la fine dell'800 e i primi decenni del 900), ma già ampiamente storicizzati.

#### **9.1.5.4 AREE DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE**

Le aree per nuovi insediamenti residenziali ammontano complessivamente a circa 37 ettari per circa 975 alloggi e 3300 stanze. L'ubicazione di tali aree è al 65% il capoluogo, 12% a Villa Fontana e il residuo 24% è distribuito fra gli altri centri abitati. Il criterio seguito in tale

localizzazione individua nel capoluogo ed in parte in Villa Fontana i reali recapiti della principale domanda insediativa di varia origine mentre le quote attribuite alle frazioni fanno riferimento alla possibile domanda insorgente dalle frazioni stesse.

#### 9.1.5.5 AREE PRODUTTIVE

La variante generale 2 affronta il tema delle aree produttive soprattutto in termini di migliore caratterizzazione funzionale dei vari insediamenti esistenti e previsti e di più coerente dislocazione territoriale delle previsioni.

Nel capoluogo prevede che gli insediamenti produttivi lungo la San Vitale più compenetrati nel tessuto urbano siano rivolti ad attività di carattere terziario e piccolo artigianale, lasciando al comparto di espansione in località San Rocco attiguo alla Trasversale di pianura e, fuori dal capoluogo, alla zona produttiva di Fossatone, una caratterizzazione rivolta all'insediamento di tipo industriale.

#### 9.1.6 SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI (STANDARD, ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI)

In riferimento alla consistenza teorica della popolazione la dotazione di servizi pubblici e sociali raggiunge uno standard di 31,4 mq/abitante soddisfacendo la dotazione minima richiesta di 30 mq/abitante. Analizzando le singole voci riportate alle tabelle 5.2 e 2.2.3 rispettivamente a pagina 76 e pagina 93 della relazione illustrativa della VG n. 2 gli standard urbanistici per le zone G sono i seguenti:

	<b>Stato di fatto 1990</b>	<b>VG n. 2</b>	<b>L.R. 47/78</b>
<b>Istruzione</b>	2,7	2,6	6,0
<b>Attrezzature civiche</b>	4,0	3,4	4,0
<b>di cui attr. Religiose</b>	(1,2)	(2,4)	(1,2)
<b>verde e sport</b>	16,0	21,1	12,0
<b>parcheggi</b>	4,0	4,2	3,0
<b>TOTALE</b>	<b>26,7</b>	<b>31,3</b>	<b>25,0</b>

Emerge una sottodotazione degli standard per l'istruzione pur in previsione di aree per mq. 15.630 per scuole superiori e una leggera sottodotazione per lo standard delle attrezzature civiche.

#### 9.1.6.1 ASSETTO INFRASTRUTTURALE E LA MOBILITÀ

Il tema della mobilità a scala territoriale è affrontato innanzitutto con la previsione della riattivazione, con finalità di servizio di tipo suburbano, della ferrovia Budrio-Medicina-Massalombarda, intervento peraltro previsto sia nel Piano Territoriale Regionale che nel Piano Infrastrutturale della Provincia di Bologna, e da quest'ultima assoggettato ad uno specifico studio di fattibilità. La riattivazione è prevista sostanzialmente sulla sede originaria, comporta il ripristino delle stazioni di Medicina e Villa Fontana e la realizzazione di opere infrastrutturali per la viabilità di attraversamento.

In corrispondenza della stazione di Medicina si prevede di organizzare un nodo di interscambio ferro-gomma sia per il traffico veicolare privato che per il trasporto pubblico mediante sistemazione di aree alle spalle della Stazione ferroviaria.

Per quanto concerne la viabilità, la funzione di grande asse di attraversamento generale del territorio medicinese svolta attualmente dalla s.s. S. Vitale viene assegnata alla più protetta e scorrevole Trasversale di Pianura nel tratto tra Villa Fontana e Ganzanigo, previa realizzazione del necessario fra i due assi in corrispondenza di Villa Fontana. Con questa soluzione si crea una sorta di grande circonvallazione est-ovest del principale sistema urbano medicinese rappresentato appunto dall'insieme dei centri di Villa Fontana, Medicina e Ganzanigo, e si consente al corrispondente tratto della S. Vitale di svolgere al meglio la funzione più propriamente urbana che ormai da tempo la caratterizza in prevalenza.

Un altro tema che la Variante introduce è quello di una modifica del tracciato della strada provinciale S. Carlo in corrispondenza dell'abitato di Medicina. Nella prospettiva dell'attivazione del nuovo casello autostradale è ipotizzabile un certo incremento di traffico lungo la S. Carlo, in quanto asse di raccordo fra l'arteria autostradale, s.s. S. Vitale e Trasversale di Pianura, e ciò rende appunto necessario evitare che questo ulteriore traffico vada a interessare il centro abitato. Trattandosi di variante ad una viabilità provinciale, lo strumento urbanistico comunale si limita ad individuare la fascia territoriale che potrebbe essere interessata, lasciando all'ente competente il compito di definire il tracciato effettivo come in effetti è avvenuto.

## **9.1.7 IL SISTEMA RURALE**

### **9.1.7.1 GLI INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI (MODALITÀ DI CENSIMENTO E METODOLOGIA D'INTERVENTO)**

Gli insediamenti sparsi sono rappresentati per la quasi totalità da corti coloniche; la Variante opera una selezione di quelli che conservano una effettiva integrità morfologica che li rende, al di là degli specifici caratteri storico-tipologici dei singoli edifici, componenti rilevanti del paesaggio agrario della pianura.

La conservazione e il recupero di questi immobili è incentivata da particolari disposizioni che ne consentono il riuso anche a fini residenziali, mentre per episodi di maggiore consistenza e valenza storico-architettonica, quali il palazzo Albergati e Ca' S. Paolo, si propongono riusi anche per ricettività congressistica, attività culturali, pubblici esercizi.

Nell'intento di stimolare un processo di riuso e di ripristino tipologico anche degli edifici agricoli di impianto storico che hanno subito alterazioni e modifiche, la VG n. 2 estende a questi edifici il sistema di incentivi già formulato per gli edifici vincolati, a condizione che gli interventi di ripristino vadano a recuperare integralmente, a seconda della classe tipologica di appartenenza, i caratteri originari desumibili dal repertorio tipologico visualizzato nelle Norme di Attuazione del P.R.G..



Sono individuate tre tipologie di edifici:

- edificio isolato per abitazione a due piani;
- edificio di servizio per stalla e fienile;
- edificio unitario per abitazione e stalla-fienile.

#### **9.1.7.2 POSSIBILITÀ D'INTERVENTO EDILIZIO NELLE ZONE AGRICOLE (RECUPERO E NUOVE COSTRUZIONI)**

La normativa per le zone agricole si propone di:

- disincentivare il frazionamento poderale mediante la previsione di una maggiore superficie d'intervento per le aziende ottenute da frazionamento di aziende esistenti;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente prevedendo un "premio" di edificabilità nel caso di recupero dell'esistente, rispetto all'intervento di nuova costruzione.

Nelle aziende esistenti sprovviste di fabbricati l'unità minima di intervento è di 5 ettari; nelle aziende di nuova formazione è differenziata in rapporto agli indirizzi culturali.

La quantità base di edificazione a fini abitativi per ciascuna azienda è di 160 mq. di Su, incrementabile, previo Piano di Sviluppo Aziendale che ne dimostri la necessità, di 120 mq. per alloggio del familiare coadiuvante. L'unità minima aziendale di riferimento è riducibile a 2 ettari ed edificabile per 120 mq. di SU, previo P.S.A. che dimostri il raggiungimento del "reddito di riferimento" per le unità lavorative familiari impiegate in azienda.

Si prevede la possibilità di realizzare un piccolo edificio di servizio anche nelle aziende esistenti al di sotto dei 2 ettari. Per i fabbricati storici si prevede la possibilità di scorporarli dal fondo senza perdita di possibilità edificatoria e di destinarli anche a residenza civile, a condizione che vengano recuperati nel rispetto della tipologia storica. Per la generalità dei fabbricati abitativi esistenti che risultino eccedenti il fabbisogno aziendale si prevede parimenti una possibilità di riuso anche per residenza non agricola.

## **9.2 LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE**

### **9.2.1 IL PIANO DI FABBRICAZIONE DEL 1956**

Non è stato possibile reperire tra i documenti di archivio del Comune di Medicina il Piano di Fabbricazione del 1956; esiste unicamente la delibera di approvazione del Consiglio Comunale del Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione in forma grafica. Vi è agli atti inoltre la spedizione di n. 5 copie del Regolamento Edilizio alla Prefettura di Bologna (allegato 2). E' agli atti nella Biblioteca Comunale di Medicina il Regolamento Edilizio del 1928 (allegato 1)

## **9.2.2 IL PRG D'IMPIANTO DEL 1969**

### **9.2.2.1 GLI OBIETTIVI GENERALI E DI INDIRIZZO DEL PIANO (LA FILOSOFIA)**

Il P.R.G. di impianto adottato nel 1969 basa i propri obiettivi su tematiche che l'urbanistica del periodo aveva sviluppato nel territorio bolognese e più in generale nel territorio emiliano romagnolo. Un primo tema riguarda il riequilibrio economico della regione per contrastare la congestione urbanistica dell'asse della Via Emilia a cui si contrappone un progressivo impoverimento economico delle aree di pianura e di montagna. Vi è un'adesione alle tesi allora correnti di un asse viario cispadano con funzioni di riequilibrio rispetto all'asse est-ovest della via Emilia unitamente alla necessità di creare direttrici di sviluppo nord-sud sul territorio.

Il Piano Intercomunale Bolognese (l'istituzione delle Regioni è successiva alla data di adozione del Piano) aveva elaborato uno schema viario con una maglia viaria gerarchizzata in alternativa alla Via Emilia che prevedeva collegamenti monte-valle perpendicolari alla via Emilia fino ai porti di Venezia e Ravenna. La Provincia di Bologna stava elaborando in quel momento la realizzazione del tratto San Giovanni in Persicelo-Medicina della Trasversale di Pianura e quindi il P.R.G. inquadra la viabilità primaria in questo contesto.

### **9.2.2.2 LE CARATTERISTICHE ESSENZIALI SU CUI SI È BASATO IL PIANO**

Il Piano, dal punto di vista economico, intende valorizzare l'agricoltura, le industrie di trasformazione e conservazione e la zootecnia connesse con l'agricoltura ed ipotizza che l'economia medicinese non subirà sostanziali trasformazioni qualitative e che l'agricoltura continuerà a rappresentare un settore fondamentale dell'economia medicinese; l'evolversi però di forme più moderne di produzione agricola accrescerà il livello dei servizi connessi e dell'industria di trasformazione. Per il settore industriale, a fronte di una previsione di incremento della produzione edilizia e di una modernizzazione delle attività artigianali, non si prevede un sostanziale incremento in quanto tale espansione è condizionata dalla realizzazione di nuove direttrici di sviluppo che potranno essere prese a livelli territoriali più alti di quello comunale (provinciali e regionali).

### **9.2.2.3 VIABILITA' E TRASPORTI**

Il P.R.G. di impianto è caratterizzato da scelte nette per le infrastrutture stradali e ferroviarie introducendo il tracciato della nuova trasversale di pianura con direzione est-ovest e della nuova direttrice nord-sud provinciale S. Carlo / S. Antonio. Il tracciato della ferrovia, dotato di congrue aree di rispetto, viene salvaguardato.

### **9.2.2.4 CENTRO STORICO**

Per la salvaguardia del centro storico il P.R.G. rimanda ad un successivo Piano Particolareggiato; introduce comunque tre categorie di intervento e cioè restauro conservativo per gli edifici di pregio, il risanamento conservativo per il tessuto edilizio diffuso e la conservazione degli allineamenti orizzontali e verticali preesistenti.

Il P.R.G. prevede una vasta area di rispetto del Radiotelescopio Croce del Nord, impianto di dimensioni a scala territoriale (640 mt X 564 mt) inaugurato nel 1964 ( allegato 6).

#### **9.2.2.5 DIRETTRICI DI SVILUPPO E RELATIVO DIMENSIONAMENTO; DIFFERENZIAZIONE DELLE AREE (RESIDENZIALI E PRODUTTIVE)**

Dal dopoguerra alla fine degli anni 60 il territorio di Medicina ha subito una progressiva diminuzione della popolazione residente; in particolare le frazioni e le case sparse sono state abbandonate a favore delle abitazioni nel capoluogo del territorio dotato di maggiori servizi e con offerta di lavoro nei servizi e nell'artigianato e una parte della popolazione ha lasciato il territorio medicinese per spostarsi verso il capoluogo regionale.

#### **9.2.2.6 DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA**

Le zone di espansione residenziale nel capoluogo sono previste nel quadrante sud-ovest dell'abitato mentre la parte sud-est è caratterizzata da aree per servizi pubblici quali ospedale e centro sportivo. La domanda arretrata è potenzialmente esaurita soddisfatta dal numero delle stanze costruite dal 62 al 67 in particolare nelle frazioni; per la domanda futura il Piano prevede la prosecuzione dell'andamento medio della domanda degli ultimi tre anni per i successivi dieci anni a cui aggiunge un 10% delle stanze esistenti al 61 per il rinnovo edilizio.

Le aree residenziali previste nel Piano sono state dimensionate quindi attribuendo 100 metri cubi ogni stanza calcolato con il criterio sopra esposto e concentrate in particolare nel capoluogo. Popolazione residente al 1967: 12.925 abitanti

Nella relazione non è indicato un calcolo teorico del fabbisogno; la domanda futura è dimensionata sul trend delle abitazioni costruite negli anni 1962/67 di 328 stanze/anno.

Nella tabella 5.3 sono indicate le superfici territoriali/fondiarie previste:

Superficie territoriale (zone di espansione): 21 ettari

Superficie fondiaria (zone di completamento): 48 ettari

#### **9.2.2.7 DIMENSIONAMENTO DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA**

Viene introdotta nel capoluogo una zona industriale a nord tra il canale di Medicina ed i due assi sovracomunali S. Carlo / Trasversale di Pianura. La zona industriale di completamento è collocata in una fascia territoriale tra la S. Vitale e la ferrovia ad ovest dell'abitato. È previsto il completamento degli insediamenti industriali e artigianali già in corso. Il P.R.G. attua un sovradimensionamento delle nuove aree industriali ed artigianali con l'obiettivo di favorire l'insediamento di nuove industrie. Sono previsti 14 ettari in zone di completamento e 36 ettari in zone di espansione.

#### **9.2.2.8 LA DOTAZIONE DI STANDARD PREVISTA DIVISA PER VERDE, SCUOLE, PARCHEGGI, CHIESE E ALTRO**

Carenza di scuole con dispersione nelle frazioni di piccole scuole elementari costituite da pluriclassi edifici vecchi di almeno 50 anni per la scuola elementare, scuole medie senza

dotazioni delle attrezzature e degli spazi adeguati alla riforma scolastica avviata all'inizio degli anni 60, scuole materne tutte di tipo confessionale e disperse nelle frazioni.

Il P.R.G. prevede l'accentramento delle scuole nei centri maggiori in complessi scolastici ubicati in aree facilmente raggiungibili con linee di trasporto scolastico, prevede due nuovi asili nido nel capoluogo e quattro nelle frazioni, scuole materne: due nuovi edifici nel capoluogo e quattro nelle frazioni, scuole elementari: ristrutturazione e cambio d'uso all'attuale edificio e costruzione di un nuovo edificio nel capoluogo e tre nuovi edifici nelle frazioni, nuova scuola media nel capoluogo.

Per le attrezzature sportive il P.R.G. prevede l'ampliamento della zona sportiva del capoluogo con la creazione di nuovi campi per la pallacanestro, la pallavolo e la nuova piscina affiancati al campo di calcio esistente. Previsione di aree attrezzate per il gioco e lo sport in tutte le frazioni. Ampliamento dell'attuale ospedale per creare un ospedale di zona di livello provinciale.

	<b>P.R.G. DI IMPIANTO</b>
<b>Istruzione</b>	6,8
<b>Attrezzature civiche</b>	4,3
<b>di cui attr. Religiose</b>	(2,2)
<b>verde e sport</b>	15,8
<b>parcheggi</b>	3,2
<b>TOTALE</b>	<b>30,1</b>

### **9.2.3 LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. – 1980**

#### **9.2.3.1 GLI OBIETTIVI GENERALI E DI INDIRIZZO DELLA VARIANTE AL PIANO**

Il P.R.G. del 1980 conferma le linee di sviluppo espresse nel P.R.G. di impianto pur riducendo ed in qualche caso eliminando (variante S. Carlo e nuova direttrice S. Antonio) i tracciati degli assi di scorrimento ipotizzati nel P.R.G. precedente. Vengono attenuati inoltre i vincoli di rispetto della sede ferroviaria che diventerà alla fine degli anni 80 sede del nuovo acquedotto AMI tra le frazioni di Villa Fontana e Ganzanigo.

Nel P.R.G. del 1980 si introduce la nuova zona industriale di Fossatone localizzata tra la S. Vitale e la Trasversale di Pianura. Gli orientamenti urbanistici principali sono formulati nell'ambito degli studi preparatori per la redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (Comprensorio della pianura Bolognese) e sono:

- Riconoscimento della particolare qualificazione agricola del comprensorio;
- Favorire nel produttivo il consolidamento e la riqualificazione delle attività artigianali ed industriali esistenti

- Recupero e risanamento del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente accentrato e sparso
- Per le zone di espansione residenziale: favorire interventi organici di edilizia convenzionata a prezzi ed affitti concordati

La variante generale 1 al P.R.G. rimanda allo strumento di programmazione sovracomunale alcune future scelte da tenersi con ottica comprensoriale

- localizzazione di nuove aree attrezzate industriali ed artigianali
- localizzazione di complessi scolastici per l'istruzione superiore
- localizzazione dei complessi sanitari di interesse sovracomunale
- definizione della viabilità comprensoriale

#### **9.2.3.2 LE CARATTERISTICHE ESSENZIALI SU CUI È BASATA LA VARIANTE. I PROBLEMI INFRASTRUTTURALI DA AFFRONTARE NEL P.R.G. A SCALA COMUNALE:**

- intervenire su quattro punti di possibile esondazione periodica delle acque superficiali (torrente Quaderna e torrente Gaiana subito a monte della S. Vitale, scolo Fossatone in prossimità dell'omonimo centro abitato, confluenza dei torrenti Quaderna, Gaiana e scolo Acquarolo)
- presenza di un elettrodotto da 220 KWatt e di due metanodotti che attraversano il territorio da est a ovest
- sistema stradale intercomunale basato sulla S. Vitale nella direzione est-ovest e sulla Provinciale S. Carlo/Provinciale S. Antonio nella direzione nord-sud
- sistema stradale interno che realizza un collegamento ad anello tra i principali centri abitati del territorio comunale

#### **9.2.3.3 SERVIZI:**

- presenza di strutture di ricerca di interesse nazionale (Radiotelescopio Croce del Nord)
- servizi di interesse comunale e comprensoriale quali ospedale, centro sportivo con campo sportivo, pista, palestra e piscina
- carenza, per tutti i centri abitati, di attrezzatura di verde pubblico e centro sportivo
- diffusa presenza di strutture associative – elemento caratteristico della vita sociale e culturale della comunità

Contiene una indagine urbanistica e della struttura sociale del centro storico che sta alla base della normativa specifica di salvaguardia del patrimonio abitativo del centro storico.

Sono state fatte schede riguardanti le abitazioni censendo gli alloggi occupati e vuoti valutando le stanze e gli occupanti, il titolo di godimento ed il grado di occupazione degli alloggi occupati, la struttura della popolazione (attivi/non attivi), il percorso casa-lavoro e la posizione professionale dei residenti; sono state fatte valutazioni sul patrimonio edilizio valutando gli edifici in precarie condizioni e gli edifici abitabili e sicuri dal punto di vista strutturale. Analoga indagine è stata svolta per il nucleo storico di Villa Fontana.

#### **9.2.3.4 DIRETTRICI DI SVILUPPO E RELATIVO DIMENSIONAMENTO; DIFFERENZIAZIONE DELLE AREE (RESIDENZIALI E PRODUTTIVE)**

- Consolidamento dell'attività agricola mediante ristrutturazione aziendale e sviluppo delle infrastrutture tecniche al servizio dell'attività agricola (viabilità minore, opere di irrigazione)
- Intervento sulle infrastrutture sociali al servizio degli insediamenti rurali

La popolazione, nel decennio 1970/80, ha un saldo naturale negativo ed anche un saldo migratorio negativo; il P.R.G. ha come ipotesi/obiettivo l'annullamento del saldo migratorio e naturale negativo ponendosi l'obiettivo di passare dai 12.688 abitanti dell'anno 1978 ai 12.896 dell'anno 1988. Per calcolare il fabbisogno abitativo il P.R.G. valuta inoltre l'aumento del numero di famiglie dovuto all'abbassamento del numero di componenti e la necessità di tipologie abitative (statisticamente Indice di affollamento) minori rispetto all'esistente giungendo a determinare il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi in 978 oltre al recupero di 472 pari al 48% del fabbisogno dei nuovi alloggi ipotizzati. Le stanze sono quindi 3.912 e la superficie utile complessiva 97.800. Al 1971 su un totale di 4666 addetti il 57% sono addetti all'agricoltura, il 24% all'industria ed il restante 19% nel terziario. Abbiamo quindi un quadro di attivi in maggioranza nel settore agricolo che caratterizza l'economia medicinese mentre vi è un rallentamento del tasso di occupazione nell'industria. Il P.R.G. ipotizza comunque un fabbisogno nel decennio di circa 800 addetti per circa 20 ettari di area industriale elevata a circa 30 ettari a seguito di aziende già pervenute ed in corso di definizione.

#### **9.2.3.5 LA DOTAZIONE DI STANDARD PREVISTA DIVISA PER VERDE, SCUOLE, PARCHEGGI, CHIESE E ALTRO**

	<b>VG n. 1</b>
<b>Istruzione</b>	5,8
<b>Attrezzature civiche</b>	4,3
<b>di cui attr. Religiose</b>	(2,2)
<b>verde e sport</b>	16,0
<b>parcheggi</b>	4,2
<b>TOTALE</b>	<b>30,3</b>

#### **9.2.3.6 GLI OBIETTIVI "DI CONTINUITÀ" RAVVISABILI NEI VARI STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI CHE SONO STATI RIPROPOSTI NELL'ATTUALE PRG**

Un primo obiettivo con cui si sono confrontati tutti i soggetti che si sono occupati della pianificazione comunale è la tutela del territorio che per questa realtà è strettamente collegata alla dimensione economica e produttiva della sua popolazione; si tratta in una prima fase, di una tutela "attiva" di una difesa delle aree agricole produttive sottratte alla valle dalla bonifica nei confronti di una popolazione che nel 1961 per il 62% è impiegata nell'agricoltura per approdare negli anni '90 (ancora il 30% circa della popolazione è impegnata nel settore agricolo), alla tutela mediante anche la "salvaguardia" con la costituzione di parchi naturalistici a nord nelle aree vallive ed a sud a livello più urbano, con la valorizzazione del tracciato dello storico Canale di Medicina.

Collegato alla tutela vi è un secondo obiettivo comune ai tre P.R.G. costituito dalla azione di contrasto alla emigrazione della popolazione cercando di creare le condizioni per lo sviluppo dell'industria (particolarmente di trasformazione di prodotti agricoli) per lo sviluppo del terziario e dei servizi: idonea rete di infrastrutture per la mobilità collegate ad un buona disponibilità di aree industriali, sviluppo dei servizi scolastici e socio sanitari, previsione di aree residenziali collegate a tipologie edilizie a bassa densità come da tradizione locale:

insufficienti ( si pensi ad es. alla realizzazione della trasversale di pianura che procede per fasi decennali e non è ancora stata completata) si può dire pienamente raggiunto solo negli ultimi anni con un consistente sviluppo abitativo del Capoluogo che ha portato quasi a raddoppiare le previsioni di dimensionamento iniziali della VG2 del 1992.

Tra le componenti da considerare oltre all'evidente miglioramento dei collegamenti con la rete autostradale ( Casello autostradale a Castel San Pietro Terme e nuova S.Carlo) vi è anche il cambio di prospettiva nei rapporti con il territorio a seguito dell'adesione al Circondario Imolese che ha fatto della peculiarità di Medicina, che ovviamente continua a mantenere forti legami con l'area bolognese, anche un territorio di riferimento e di cerniera per il territorio imolese.

Tornando sull'importanza delle infrastrutture di collegamento logistico accanto gli obiettivi raggiunti vanno segnalate anche alcune carenze; si è già detto della Trasversale di Pianura che realizzata per tratti disgiunti non canalizza traffico di attraversamento in modo adeguato, ma anche la ferrovia è rimasta sulla carta con la complicazione che l'antico tracciato è stato in parte ceduto ad AMI per la realizzazione di un acquedotto.

# **10. COMUNE DI MORDANO**

## **10.1 IL PRG VIGENTE**

### **10.1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO**

La seconda Variante Generale al Piano Regolatore è stata adottata nel 1997 e approvata nel 1999. Recepisce la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico approvata nel 1981, ampliandola. Viene riconosciuta come zona A oltre al centro di Mordano anche il centro di Bubano, la chiesa ed il convento di San Francesco.

Il quadro di riferimento della Variante Generale al Piano Regolatore è costituito dai due strumenti sovraordinati:

- Il Piano Paesistico Regionale;
- Il Piano Territoriale Infraregionale dei Comuni dell'Imolese.

Il Piano è composto oltre che dalla Relazione Generale Illustrativa, dalle Norme Tecniche di Attuazione, dall'Indagine storica ed ambientale in zona extraurbana, dal Piano dei Servizi e dalla Relazione Geologica.

Gli elaborati grafici comprendono il Piano delle Tutele, l'evoluzione storica delle frazioni, la zonizzazione e le modalità di attuazione, la Disciplina Particolareggiata della zona A.

### **10.1.2 I PRINCIPI E I CRITERI CHE HANNO GUIDATO LE MODALITÀ DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E SVILUPPO.**

Fra i contenuti e le finalità del piano, dichiarati nella Relazione Generale, figurano:

- la tutela dei caratteri del paesaggio con particolare riferimento alla struttura della centuriazione romana;
- l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente in zona sparsa individuando gli edifici di valore storico testimoniale per i quali consentire il cambio di destinazione d'uso comprendendo fra questi stalle e fienili;
- la valorizzazione del carattere prevalentemente residenziale della frazione di Bubano sotto l'aspetto insediativo e dei servizi;
- il completamento della struttura produttiva prevedendo l'ampliamento della zona industriale di Via Cavallazzi.

### **10.1.3 IL DIMENSIONAMENTO E I CRITERI DI PREVISIONI DEL PIANO**

Si tratta di specificare come si è giunti al dimensionamento e alle sue previsioni anche economiche, e le direttrici di sviluppo perseguite.



### 10.1.3.1 TREND DEMOGRAFICO, SOCIALE E PRODUTTIVO

La popolazione di Mordano nel 1900, secondo i dati del censimento, contava 3320 abitanti così suddivisi: 450 abitanti nel castello, 1459 nelle campagne e 1411 a Bubano. Al censimento del 1921 il Comune di Mordano annoverava 3651 abitanti. Rispetto al 1981 le variazioni della popolazione residente nell'area imolese registrano un trend positivo +3,9%, mentre nella Provincia di Bologna assistiamo ad un calo dell'1,9% e dello 0,9% nella Regione Emilia – Romagna. Per Mordano gli abitanti passano da 3840 nel 1987 a 4016 nel 1996 con un aumento di 176 unità. Se analizziamo la popolazione residente rispetto alla distribuzione nel territorio si può notare un calo di popolazione nei centri e nei nuclei che passa dal 1971 al 1991 dal 84,3% al 68,7%, mentre la popolazione nelle case sparse passa dal 15,7% al 31,3% nello stesso periodo di tempo. Dal 1991 al 1996 le nuove costruzioni industriali hanno riguardato una superficie di 9796 m<sup>2</sup>, mentre gli ampliamenti sono stati di circa 11.333 m<sup>2</sup> di Superficie lorda utile(Slu).

### 10.1.3.2 CRITERI E PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA

Numero abitanti al 1995 3.962

Abitanti insediabili nelle aree  
di espansione Ca,Cb,B3,B4 1.065

---

**Totale abitanti al 2007 5.027**

### 10.1.3.3 PREVISIONI RESIDENZIALI

La capacità insediativa teorica è data dalla somma delle capacità insediative reali e dalle nuove previsioni insediative ed è espressa in alloggi, stanze e abitanti, (considerando l'alloggio di 360 mc,1 abitante insediabile ogni 120 mq e l'alloggio medio di 4 stanze).

	<b>Alloggi</b>	<b>Stanze</b>	<b>Abitanti</b>
Capacità insediativa reale *	1.415	4.939	3.962
Nuove previsioni insediative	355	1.420	1.065
<b>Capacità insediativa teorica</b>	<b>1.770</b>	<b>6.359</b>	<b>5.027</b>

\*La capacità insediativa reale è determinata dal numero di abitazioni idonee al 1995.

<b>Nuove Aree insediative</b>	<b>Abitanti</b>			<b>1:120 mc</b>
Aree di espansione Ca (aree in attuazione)	26.733	74	296	223
Zone di espansione Cb	82.137	230	920	688
Sottozone B3	12.404	34	136	103
Sottozone B4	6.110	17	68	51
<b>Totale nuova previsione insediative</b>	<b>127.374</b>	<b>355</b>	<b>1420</b>	<b>1065</b>

Complessivamente considerando le nuove aree di espansione, quelle in attuazione e le zone di completamento la previsione insediativa risulta di 127.374 mc con un incremento teorico di 1065 abitanti con una previsione di 355 nuovi alloggi teorici così dislocati: Chiavica 28, Bubano 99, Mordano 228.

#### **10.1.3.4 PREVISIONI PRODUTTIVE**

Il trend di sviluppo delle nuove costruzioni industriali, nel periodo 1991-1996, ha messo in evidenza l'esigenza di prevedere la possibilità di adeguamenti per le aziende già insediate nel territorio di Mordano. Le nuove aree di completamento previste hanno una superficie fondiaria di 26.940 m2 pari ad una slu di 12.121mq. E' stato previsto inoltre il potenziamento delle aree produttivo-artigianali sulla Via Cavallazzi ed una zona di espansione sulla Via Selice per una S.T. pari a mq 147.647 ed una slu di 59.058 m2.

#### **10.1.4 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE**

##### **10.1.4.1 LA STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA E IDRO-GEOLOGICA, AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO.**

###### **STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA**

La Variante ha assunto come matrice la conoscenza delle risorse territoriali ed ambientali quale elemento fondante per la definizione di un sistema di tutele. Il PTPR infatti conferisce ai comuni il compito di specificare, approfondire ed attuare i contenuti del piano. Lo studio degli aspetti geomorfologici ed ambientali è esteso all'intero territorio comunale. Dalla sovrapposizione della carta geologica e geomorfologia si è giunti alla identificazione delle principali sotto-unità comunali di paesaggio considerando i seguenti aspetti:

- le invarianti di paesaggio;
- gli elementi geologici;
- gli elementi morfologici;
- i caratteri antropici.

Le risultanti sottounità di paesaggio rappresentate in una carta di sintesi, sono le seguenti:

- sottounità di paesaggio degli argini attuali (Fiume Santerno);
- sottounità di paesaggio della piana alluvionale recente di fiumi meandriiformi;
- sottounità di paesaggio dei dossi di pianura;
- sottounità di paesaggio della piana alluvionale antica di fiumi meandriiformi;
- sottounità di paesaggio della piana esondabile depressa.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione risulta tutelato il sistema dei dossi di pianura e la tutela subordina la realizzazione dei manufatti edilizi alla salvaguardia delle caratteristiche del sistema stesso. Il sistema dei dossi di pianura è un insieme di microrilievi che si sviluppano nel settore ovest del territorio comunale associabili all'azione morfologica di un paleoalveo. Il

sistema individua tutti i dossi che necessita di salvaguardia sia da un punto di vista geomorfologico che paesistico.

### **STRUTTURA IDROGEOLOGICA**

Il territorio del Comune di Mordano risulta compreso nel Piano Territoriale Infraregionale nell'ambito della Media e Bassa Pianura (MPB) costituito da terreni alluvionali di recente sedimentazione.

In tale ambito sono presenti tre sub-ambiti:

- sub-ambito delle conche a morfologia più depressa della bassa pianura imolese (MPBv);
- sub-ambito dei dossi di pianura (MBPd);
- sub-ambito della pianura intermedia(MBPi).

Nelle tavole di piano sono indicate le vulnerabilità degli acquiferi, cioè le aree che hanno dimostrato una propensione alla ricezione di sostanze inquinanti e alla loro trasmissione in profondità, sono state quindi individuate le aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi, distinguendo le zone a basso, medio ed alto grado di vulnerabilità. Rispetto a questo tema nelle norme sono individuati i divieti e le condizioni senza le quali non sono ammesse nuove costruzioni né cambi di destinazione d'uso di stalle e fienili.

#### **10.1.4.2 LE ALTRE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE (VEGETAZIONE E RISULTANZE ANTROPICHE).**

La lettura del territorio, nelle sue componenti storiche ed ambientali, ha costituito l'oggetto di una ricerca che ha sviluppato i seguenti argomenti:

- zone archeologiche;
- manufatti aventi valore testimoniale;
- zone umide;
- sistemi boschivi;
- patrimonio edilizio rurale di valore architettonico, storico o tipologico;
- sistema della centuriazione;
- altre emergenze geologiche territoriali (relitti geomorfologici).

Per ognuno di questi argomenti sono state suggerite norme di tutela e per gli edifici sono state definite modalità di intervento per il recupero.

Il territorio comunale, che conserva tuttora evidenti i tracciati ortogonali dell'antica centuriazione romana, è attraversato dal Canale dei Mulini "segno visibile su tutto il territorio" proveniente da Imola lungo il quale si è formato l'abitato di Bubano.

In riferimento al sistema della centuriazione vengono individuate le seguenti tutele:

- tutela dei tracciati;
- norme per l'inserimento delle alberature;

- norme nel caso si debbano realizzare o ridisegnare le strade.

Per quanto riguarda il Canale dei Mulini vengono estese le fasce di tutela. Il PTPR individua a nord di Bubano un'ampia Area di studio (art.32 comma 1) che comprende anche il tratto a nord del canale, a tale riguardo è stato proposto un progetto di valorizzazione e tutela di ambito sovracomunale di concerto con il Comune di Massalombarda. L'area della prima cava della Fornace Brunori è stata indicata come area di equilibrio ecologico. Con la previsione di un progetto di recupero paesaggistico-vegetazionale di iniziativa pubblica che valorizzi l'ambiente acquatico determinatosi a seguito dell'attività di cava.(zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R.11/88 Art.28).

## **10.1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **10.1.5.1 RELAZIONI E PECULIARITÀ DEI CENTRI PRINCIPALI;**

Nel Comune sono presenti tre centri: Mordano, Bubano e la Borgata di Chiavica.

I due centri principali, Mordano e Bubano, sono allineati lungo la strada provinciale Cavallazzi che divide trasversalmente il Comune e collega Sasso Morelli con Bagnara di Romagna.

### **10.1.5.2 AMBITO URBANIZZATO (CENTRO STORICO; PERIFERIA; AREE SPECIALISTICHE; AREE PRODUTTIVE);**

Il centro di Mordano è situato in prossimità della riva sinistra del Santerno a meno di un chilometro dal Comune di Bagnara di Romagna posto sull'altra riva del Santerno. Il capoluogo ha origine in un borgo di fondazione romana; il borgo fu ricostruito intorno al XIII secolo. L'abitato storico presenta tuttora la caratteristica impronta medioevale, racchiuso dalla cinta muraria caratterizzata da bastioni e contrafforti in parte alterati da restauri ottocenteschi. Resti di una rocca sforzesca sono presenti anche a Bubano. Tramite la lettura della cartografia storica, sono state costruite le carte dell'accrescimento storico che hanno consentito di verificare il grado di invarianza degli edifici e la loro datazione. La cartografia di riferimento è la seguente: Rilievo catastale del 1813-1826, sviluppo catastale del 1961 e sviluppo catastale del 1976.

### **10.1.5.3 IL CENTRO STORICO**

La Variante Generale recepisce la disciplina del "Piano del Centro Storico" approvato con Del. del C.C. n. 129 del 10/11/1981. Viene riconosciuta come zona A, oltre al centro di Mordano anche il centro di Bubano, la chiesa ed il Convento di San Francesco. Per il Centro Storico di Mordano è stato individuato, come modalità attuativa, il Piano di Recupero Ex art. 27 e 28 L. 457/78. Nelle tavole di piano sono indicate le unità minime di intervento, le unità edilizie e le categorie di intervento secondo quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.

### **10.1.5.4 AREE DI COMPLETAMENTO**

Successivamente sono state individuate le zone di completamento B sature distinguendole sulla base di un criterio di datazione degli edifici in zone non recenti presenti prima del 1960

(B2) e recenti (B3). Sono state inoltre individuate zone edificate incompatibili con il tessuto edilizio circostante o di degrado fisico-ambientale suscettibili di nuove destinazioni. Per tali aree si propongono interventi di recupero, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni tendenti a ricostituire il tessuto urbano.

Infine sono stati individuati i lotti liberi di completamento B4 a vocazione prevalentemente residenziale.

#### **10.1.5.5 AREE DI ESPANSIONE**

Per il capoluogo sono state previste due nuove zone di espansione situate lungo il lato ovest del centro abitato per dare continuità al suo accrescimento sviluppatosi in questa direzione nel rispetto della forma del centro definita dalle maglie della centuriazione. Vengono inoltre riconfermate alcune aree di espansione in corso di attuazione. Per il centro di Bubano vengono previste due aree di espansione a nord del centro abitato. A Chiavica viene individuata una nuova zona residenziale. Per quanto riguarda la morfologia delle previsioni insediative sono state utilizzate le considerazioni scaturite dal Piano dei Servizi in particolare per quanto riguarda il disegno del verde urbano cercando di superare la frammentazione del verde pubblico. Tale scelta ha comportato il reperimento di aree da destinare a verde pubblico in misura maggiore allo standard di legge (per ogni metro quadrato edificabile è prevista la cessione di 1,5 m<sup>2</sup>. di verde pubblico extra-standard).

L'indice di edificabilità territoriale pari a 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> è stato applicato ad una S.T ridotta ricavata dalla S.T totale meno le aree di cessione.

#### **10.1.5.6 AREE PRODUTTIVE**

Le zone produttive artigianali sono concentrate prevalentemente lungo l'asse est-ovest della via Cavallazzi su cui è stato previsto il potenziamento di St 147.647 mq e lungo la Via Selice in cui è prevista una nuova area pari a St mq 147.647 ed una slu di 59.058 m<sup>2</sup>.

#### **10.1.6 SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI (STANDARD, ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI)**

Il Piano dei servizi pone a confronto le previsioni della Prima Variante al Piano Regolatore del 1982 e successive varianti con lo stato di fatto al 1995 e con le previsioni della Variante Generale del 1996. Lo stato di attuazione dei servizi al 1995 evidenziava che complessivamente la quota degli standard soddisfaceva ampiamente quelli richiesti dalla L.R. 47/78 con 34,84 m<sup>2</sup> attuati. Analizzando le singole voci emergeva tuttavia una leggera sottodotazione per quanto riguardava gli standard per l'istruzione (5,05 m<sup>2</sup>) e per le attrezzature civiche e religiose (4,07 m<sup>2</sup>).

Le nuove previsioni a standard cercheranno di adeguare gli standard più bassi alle quantità richieste dalla Legge Regionale. Per il verde, pari a 18,23 m<sup>2</sup> realizzati, si cercherà di realizzare quote di verde pubblico con localizzazione non residuale utilizzando anche la

possibilità offerta dall'art. 18 della LR. 6/95 che consente di reperire "le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree previste dal Piano dei Servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici". Le nuove previsioni a verde pubblico prevedono per il capoluogo una fascia continua di verde pubblico e servizi lungo il lato ovest del centro abitato, mentre per il centro di Bubano è prevista una rivalutazione del confine naturale ad ovest costituito dal Canale dei Mulini. Il riepilogo degli standard urbanistici - zone G - per il Comune è il seguente:

	<b>V.G. P.R.G.1982 E SUCC. VARIANTI MQ/AB, 3962*</b>	<b>STATO DI FATTO 1995 MQ/AB, 3962*</b>	<b>VARIANTE GENERALE1995-2005 MQ/AB 4984**</b>	<b>L.R.47/78 MQ/AB.</b>
<b>ISTRUZIONE</b>	<b>5,05</b>	<b>5,05</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>ATTR. CIVICHE</b>	<b>10,13</b>	<b>4,07</b>	<b>4,75</b>	<b>4,0</b>
<b>DI CUI ATTR. RELIGIOSE</b>	<b>(2,06)</b>	<b>(2,06)</b>	<b>(1,84)</b>	<b>(1,2)</b>
<b>VERDE E SPORT</b>	<b>17,77</b>	<b>18,23</b>	<b>29,05</b>	<b>12,00</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>3,69</b>	<b>7,49</b>	<b>7,93</b>	<b>3,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>36,64 ***</b>	<b>34,84***</b>	<b>47,74***</b>	<b>25,00</b>

\* Abitanti residenti al 31/12/1995

\*\* Abitanti residenti al 1995 + abitanti previsti nelle zone di espansione

\*\*\* Sono compresi gli standard del centro storico e delle zone industriali

#### **10.1.6.1 ASSETTO INFRASTRUTTURALE E LA MOBILITÀ;**

L'assetto infrastrutturale principale è costituito dalla direttrice nord-sud Selice-Montanara e dalla strada Provinciale Cavallazzi che taglia il Comune di Medicina trasversalmente collegando Sasso Morelli, Bubano, Mordano e Bagnara di Romagna.

#### **10.1.7 IL SISTEMA RURALE**

##### **10.1.7.1 GLI INSEDIAMENTI E NUCLEI EXTRAURBANI (MODALITÀ DI CENSIMENTO E METODOLOGIA D'INTERVENTO);**

La lettura del territorio rurale nelle sue componenti storiche e ambientali ha costituito il tema di una ricerca che doveva sfociare nella redazione di una "Variante al P.R.G. di valenza ambientale" in adeguamento alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Tale studio ha recuperato e si è sovrapposto all'impianto della Variante Generale al P.R.G. ed per la zona extra-urbana. Gli argomenti sviluppati nella variante tematica sono stati i seguenti:

- zone archeologiche: elementi isolati ed elementi costitutivi della centuriazione;
- manufatti aventi valore testimoniale;
- zone umide;
- sistemi boschivi;
- patrimonio edilizio rurale di valore architettonico, storico o tipologico;

- emergenze geologiche territoriali (relitti geomorfologici).

Per ognuno di questi argomenti sono state individuate norme di tutela.

Per quanto riguarda gli edifici sono stati censiti 133 edifici di valore storico e/o testimoniale, per ognuno dei quali è stata definita la localizzazione rispetto alle maglie centuriate, il tipo edilizio, lo stato di conservazione, il livello di invarianza storica (la fonte di riferimento è costituita da una serie di cabrei della fine '700). La categoria prevalente il recupero e ripristino tipologico. Infine è stato indicato il grado di tutela individuando le categorie di intervento ammesse secondo quanto previsto dalla legislazione urbanistica regionale

#### **10.1.7.2 POSSIBILITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA AGRICOLA (RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE);**

Per le zone agricole la normativa prevede:

- possibilità per gli operatori agricoli che intervengono sul patrimonio edilizio esistente il recupero con cambio di destinazione d'uso di stalle e fienili, oppure in alternativa, ammettendo nuove costruzioni fino ad un massimo di 300 m<sup>2</sup>;
- consentire la possibilità di trasformazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente tutelato anche da parte dei non imprenditori agricoli.

Il numero di unità immobiliari che si possono ricavare dal recupero e dal cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali ,stalle e fienili non dovrà superare le due unità per edificio.

#### **10.1.8 EVOLUZIONE DEL PRG**

Varianti al PRG approvate ai sensi degli art. 14 e 15 della legge regionale 47/78 e s.m.i. dopo la Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione della G.P. n. 291/1999.

Elenco delle varianti significative:

- Variante specifica approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 22/2002.
- Variante specifica approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 33/2004.
- Variante approvata con deliberazione del G.P. n. 44 /2007.

#### **OBIETTIVI GENERALI**

Le varianti al PRG non hanno cambiato gli indirizzi e le scelte di pianificazione fatte con la variante generale approvata nel 1999, attenendosi alle scelte programmatiche di detto strumento

#### **ZONE RESIDENZIALI.**

Le varianti al piano hanno confermato le scelte della pianificazione della variante generale. I piani attuativi dei comparti residenziali sono stati tutti attuati e approvati due piani di recupero. Le scelte sulle aree residenziali non sono state modificate, con le varianti approvate e hanno mantenuto volumetrie basse e altezze limitate .

Gli standard previsti dalla VG/99 sono stati quasi interamente attuati o sono in attuazione.

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delibera CC n. 28 del 10 aprile 1968	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. II dello febbraio 1970	Vito Bamabi	Arch. Alessandro Tutino
<b>Piano Regolatore Generale</b>	Delibera CC n. 94 del 5 settembre 1977	Delibera GR n. 4603 del 23.12.1978	Vito Bamabi	Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Mordano</b>	Delibera CC n. 184 del 28/12/1978	Delibera Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 43 del 4 novembre 1980	Renato Tozzoli	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra, Arch. Massimo Gianstefani
<b>Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale</b>	Delibera CC n. 53 del 31 aprile 1982	Delibera GR n. 8269 del 31.12.1984	Renato Tozzoli	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delibera CC n. 28 del 10 aprile 1968	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. II dello febbraio 1970	Vito Bamabi	Arch. Alessandro Tutino

<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale</b>	Delibera CC n. 69 del 12 dicembre 1997	Delibera GP n. 291 del 7 giugno 1999	Daniele Montroni	Arch. Mario Piccinini
<b>Piano Regolatore Variante Generale</b>	Delibera CC n. 69 del 12 dicembre 1997	Delibera GP n. 291 del 7 giugno 1999	Daniele Montroni	Arch. Mario Piccinini
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15</b>	Delibera CC n. 61 del 26/10/2001	Delibera CC n. 22 del 03/05/2002	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15</b>	Delibera CC n. 52 del 30/09/2003	Delibera CC n. 33 del 06/04/2004	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante di rettifica per errori materiali</b>	Delibera CC n. 13 del 21/02/2003	Delibera CC n. 72 del 23/12/2003	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15 lett.A per esecuzione opere pubbliche</b>	Delibera CC n. 73 del 22/10/2004	Delibera CC n. 19 del 25/04/2005	Roberto Andalò	Geom.Paterna Ignazio e Ing.Foresti
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15-P.U.A.in variante al PRG</b>	Delibera CC n. 9 del 31/01/2005	Delibera CC n. 38 del 08/06/2005	Roberto Andalò	Geom.Calderoni Alfonso (tecnici del piano particolareggiato: Ing.Baruzzi, Arch.Bettini, Ing.Ciarliariello, Ing.Marani, Geom.Vincenti)
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15-P.U.A. in variante al PRG (accordo di programma con Immobiliare il Castello)</b>	Delibera CC n. 52 del 30/09/2003	Delibera CC n. 56 del 30/07/2004	Roberto Andalò	Ing. Gianfranco Giovannini Geom.Calderoni Alfonso
<b>Variante parziale art.14 L.47/78</b>	Delibera CC n. 31 del 08/04/2005	Delibera di GP..(non ancora approvata)	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli



### 10.1.9 CONSIDERAZIONI FINALI

La seconda Variante Generale al PRG adottata nel 1997 considera attentamente gli aspetti fisici del territorio e quelli antropici. Ha assunto come matrice la conoscenza delle risorse territoriali ed ambientali quale elemento fondante per la definizione di un sistema di tutele. La struttura geo-morfologica e idro-geologica concorre assieme ai caratteri antropici all'individuazione delle sotto-unità do paesaggio.

La lettura del territorio, nelle sue componenti storiche e ambientali, ha costituito il tema del quadro conoscitivo da cui sono scaturite le tutele quali quella del sistema della centuriazione e quella del Canale dei Mulini. I contenuti e le finalità del piano sono riassumibili nei seguenti punti:

- la tutela dei caratteri del paesaggio;
- l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, individuando gli edifici di valore storico-testimoniale per i quali consentire il cambio di destinazione d'uso comprendendo fra questi stalle e fienili;
- la conferma del carattere prevalentemente residenziale del centro di Mordano, con la previsione di un parco urbano;
- il rafforzamento della frazione di Bubano sia sotto l'aspetto insediativo che dei servizi;
- il completamento dell'attuale struttura produttiva, prevedendo l'ampliamento della zona industriale lungo via Cavallazzi;

Nel Comune sono presenti tre centri: Mordano, Bubano e la borgata di Chiavica. Per i centri, tramite il Piano dei Servizi, si è cercato di superare la frammentazione del verde pubblico. Le nuove previsioni insediative definite tramite schede morfologiche utilizzano infatti le considerazioni scaturite dal Piano dei Servizi, questa scelta ha comportato una maggiore richiesta di verde pubblico attrezzato, con la cessione di 1,5 mq per ogni mq costruito in aggiunta allo standard di legge.

Le Varianti al PRG approvate successivamente hanno confermato le scelte di fondo della seconda Variante Generale. I Piani Attuativi che erano stati previsti sono stati tutti attuati. Per quanto riguarda gli interventi edilizi in zona agricola:

- Edifici di pregio storico-architettonico e/o di valore testimoniale:
  - operatori agricoli:
  - uso residenziale ma anche altri usi uffici, servizi alle attività agricole, attività agrituristiche; al massimo 2 nuove unità immobiliari ad uso abitativo per edificio;
  - abitazione e stalla-fienile giustapposte: è consentita la trasformazione ad uso abitativo della stalla-fienile;
  - abitazione e stalla-fienile separati: è consentita la trasformazione della stalla-fienile all'uso abitativo;
  - nuove abitazioni: nel limite di 300 mq di SU (superficie minima del fondo 5 ha);

- operatori non agricoli:
- abitazione e stalla-fienile giustapposte: uso abitativo, attività agrituristiche, uffici;
- abitazione e stalla-fienile separati: trasformazione della stalla-fienile all'uso abitativo;
- non sono consentite nuove costruzioni
- Edifici che non presentano valore storico/architettonico e/o testimoniale:
- operatori agricoli:
- residenza collegata all'attività agricola, servizi agricoli, ristrutturazione ed ampliamento, trasformazione di stalle e fienili;
- nuove costruzioni: limite di 300 mq di SU (superficie minima del fondo 5 ha);
- operatori non agricoli:
- residenza non collegata all'attività agricola, ristrutturazione ed ampliamento, trasformazione di stalle e fienili in superficie abitativa;
- non sono consentite nuove costruzioni

## **10.2 IL PRG VIGENTE**

### **10.2.1 PRG DI IMPIANTO - 1978**

Il Comune di Mordano si dotò nel 1968 di un regolamento edilizio e di un programma di fabbricazione (approvato il 10.02.1970), che allineavano la strumentazione comunale alle leggi 1150/1942 e 765/1967 e razionalizzavano lo sviluppo edilizio dei due centri abitati di Mordano e Bubano.

Il PDF era volutamente sovradimensionato nell'intento di favorire la concentrazione di popolazione intorno ai due centri abitati. Il piano regolatore generale di primo impianto del Comune di Mordano fu approvato con deliberazione della Giunta Regionale 4603 del 23.12.1978 e fu redatto nel quadro delle indicazioni urbanistiche regionali e in sintonia con gli studi del piano territoriale di coordinamento comprensoriale.

Obiettivi generali erano:

- Prevedere un corretto dimensionamento delle aree di espansione determinato facendo uno studio della crescita demografica e dalla vicinanza delle aree industriali del Comune di Imola;
- Favorire l'inurbamento (la relazione al PRG evidenziava il 35 % degli occupati nell'industria abitavano in zona agricola);
- Classificare gli edifici secondo il loro valore architettonico;
- L'individuazione delle aree per la dotazione di servizi secondo gli standard;

Nel 1979 fu approvato il piano per il centro storico di Mordano (approvato 11/11/1980) , seguendo i criteri del recupero del tessuto edilizio economico e sociale del centro antico e

della ricostruzione intorno al centro storico di quel tessuto sociale e produttivo che ne determina lo spazio vitale.

Nel 1982 il Comune adottò variante generale al PRG (approvata il 31.12 1984), principalmente lo strumento prevedeva l'inserimento dell'area artigianale su via Cavallazzi (area Zaniolo) fra gli abitati di Mordano e Bubano; sotto il profilo residenziale venivano inserite aree idonee a soddisfare una produzione edilizia per un arco temporale di circa 10 anni

### 10.2.1.2 LA DOTAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO NEL PRG DI PRIMO IMPIANTO 1978

Lo standard era stato dimensionato partendo da un incremento demografico determinato secondo la tabella sulla popolazione sotto riportata (dato preso dalla relazione al PRG 1978)

ABITANTI	MORDANO	BUBANO	COMUNE
<b>A DICEMBRE 1976</b>	<b>1991</b>	<b>1723</b>	<b>3714</b>
<b>INCREMENTO IN ZONA RESIDENZIALE</b>	<b>227</b>	<b>400</b>	<b>627</b>
<b>INCREMENTO IN ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>	<b>538</b>	<b>306</b>	<b>844</b>
<b>INCREMENTO IN ZONA DI ESPANSIONE ARTIGIANALE</b>	<b>130</b>	<b>---</b>	<b>130</b>
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI</b>	<b>2886</b>	<b>2429</b>	<b>5315</b>

La superficie minima da raggiungere con la standard urbanistico era di 30 mq/abitante.

STANDARD	MORDANO CAPOLUOGO	BUBANO	TOTALE	PER ABITANTE
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (6MQ/AB)</b>	<b>20440 MQ</b>	<b>11750 MQ</b>	<b>32190 MQ</b>	<b>6,06 MQ/AB.</b>
<b>AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (3 MQ/AB) E AREE ATTREZZATE A PARCO (16 MQ/AB)</b>	<b>54580 MQ</b>	<b>47300 MQ</b>	<b>101880 MQ</b>	<b>19,17 MQ/AB.</b>
<b>AREE PER PARCHEGGI (5MQ/AB)</b>	<b>MQ 10760</b>	<b>MQ 10920</b>	<b>MQ 21680</b>	<b>5,00 MQ/AB.</b>
	<b>IN ZONA DI ESPANSIONE MQ 3340</b>	<b>MQ 1530</b>	<b>MQ 4870</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>MQ 89120</b>	<b>MQ 71500</b>	<b>MQ 160620</b>	<b>30,22 MQ / AB.</b>
<b>MQ/ABITANTE</b>	<b>30,88</b>	<b>29,73</b>	<b>30,22</b>	

### 10.2.1.3 LA DOTAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO NELLA VARIANTE GENERALE APPROVATA NEL 1984

Lo standard era stato dimensionato partendo da un incremento demografico determinato secondo la tabella sulla popolazione sotto riportata (dato preso dalla relazione al PRG 1984 riferito ad uno studio che prendeva in considerazione l'area del Comprensorio Imolese) e facendo riferimento all'attività edilizia dell'ultimo quinquennio (1977/81).

ABITANTI	MORDANO
<b>A DICEMBRE 1975</b>	<b>3759</b>
<b>INCREMENTO POPOLAZIONE AL 1985</b>	<b>3816</b>
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI AL 1992/94</b>	<b>4836</b>

<b>STANDARD</b>		<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>PER ABITANTE</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>		<b>22.700 MQ</b>	<b>4,69 MQ/ABITANTE</b>
<b>AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>	<b>ATTREZZATURE CIVICHE</b>	<b>25.150 MQ</b>	<b>8,57 MQ/AB.</b>
	<b>ATTREZZATURE RELIGIOSE</b>	<b>7.550 MQ</b>	
	<b>ZONE CIMITERIALI</b>	<b>13.250 MQ</b>	
<b>AREE ATTREZZATE A PARCO (G5)</b>		<b>44.910 MQ</b>	<b>16,91 MQ/AB.</b>
<b>SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT (G6)</b>		<b>36875 MQ</b>	
<b>AREE PER PARCHEGGI (G9)</b>		<b>MQ 16325</b>	<b>3,38 MQ/AB.</b>
<b>ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE GENERALE F1</b>		<b>214000</b>	
<b>AREE A PARCO TERRITORIALE</b>		<b>106400 MQ</b>	
<b>MQ/ABITANTE</b>			<b>33,55 MQ/AB.</b>