

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.10**

## **Analisi dell'evoluzione urbanistica del comune di Mordano**

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 Zucchni, *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'Agenzia 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

IL PRG VIGENTE .....	1
1. La struttura del Piano e l'impianto normativo.....	1
2. I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo .....	1
3. Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano.....	1
3.1 Trend demografico, sociale e produttivo. ....	1
3.2 Criteri e previsioni di crescita demografica .....	2
3.3 Previsioni residenziali.....	2
3.4 Previsioni produttive.....	2
4. Il Sistema Naturale e Ambientale.....	3
4.1 La struttura geomorfologica e idro-geologica, ambiti e unità di paesaggio.....	3
4.2 Le altre componenti del sistema ambientale .....	3
5. Il Sistema Insediativo.....	4
5.1 Relazioni e peculiarità dei centri principali.....	4
5.2 Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive) .....	4
5.2.1 Il Centro Storico.....	5
5.2.2 Aree di completamento .....	5
5.2.3 Aree di espansione.....	5
5.2.4 Aree produttive.....	5
5.3 Il Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi).....	5
5.4 Assetto infrastrutturale e mobilità.....	6
6. Il sistema rurale. ....	6
6.1 Gli insediamenti e nuclei extra-urbani (modalità di censimento e metodologie di intervento).....	6
6.2 Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuove costruzioni). ....	7
7. Evoluzione del PRG.....	7
8. Considerazioni finali.....	9
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.....	10



## **IL PRG VIGENTE**

### **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.

### **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.

### **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.

#### **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).

### 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**

### 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>mc</b>	<b>Alloggi 360 mc/All.</b>	<b>Stanze</b>	<b>Abitanti 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.

### 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.

## **4. Sistema naturale ed ambientale**

### **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:

1. sottounità di paesaggio degli argini attuali (Fiume Santerno);
2. sottounità di paesaggio della piana alluvionale recente di fiumi meandriiformi;
3. sottounità di paesaggio dei dossi di pianura;
4. sottounità di paesaggio della piana alluvionale antica di fiumi meandriiformi;
5. 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.

### **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 (reliqui 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 comma1) 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).

## **5. Il sistema insediativo**

### **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.

### **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.



### **5.2.1 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.

### **5.2.2 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.

### **5.2.3 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.

### **5.2.4 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>.

## **5.3 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 m2) e per le attrezzature civiche e religiose (4,07 m2).

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 m2 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>
Istruzione	5,05	5,05	6,0	6,0
Attr. civiche	10,13	4,07	4,75	4,0
Di cui attr. religiose	(2,06)	(2,06)	(1,84)	(1,2)
Verde e sport	17,77	18,23	29,05	12,00
Parcheggi	3,69	7,49	7,93	3,00
<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

#### **5.4 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.

### **6. Il sistema rurale**

#### **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. 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

## **6.2 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.

## **7. 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 Consiglio Comunale n. 28 del 10 aprile 1968	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. Il dello febbraio 1970	Vito Bamabi	Arch. Alessandro Tutino
<b>Piano Regolatore Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 94 del 5 settembre 1977	Delibera Giunta Regionale n. 4603 del 23.12.1978	Vito Bamabi	Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Mordano</b>	Delibera Consiglio Comunale 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 Consiglio Comunale n. 53 del 31 aprile 1982	Delibera Giunta Regionale n. 8269 del 31.12 1984	Renato Tozzoli	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra
<b>Regolamento Edilizio</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 28 del 10 aprile 1968	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna n. Il 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 Consiglio Comunale n. 69 del 12 dicembre 1997	Delibera Giunta Provinciale n. 291 del 7 giugno 1999	Daniele Montroni	Arch. Mario Piccinini
<b>Piano Regolatore Variante Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 69 del 12 dicembre 1997	Delibera Giunta Provinciale n. 291 del 7 giugno 1999	Daniele Montroni	Arch. Mario Piccinini
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 61 del 26/10/2001	Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 03/05/2002	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante specifica art.15</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2003	Delibera Consiglio Comunale n. 33 del 06/04/2004	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli
<b>Piano Regolatore Variante Generale/ variante di rettifica per errori materiali</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 13 del 21/02/2003	Delibera Consiglio Comunale 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 Consiglio Comunale n. 73 del 22/10/2004	Delibera Consiglio Comunale 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 Consiglio Comunale n. 9 del 31/01/2005	Delibera Consiglio Comunale n. 38 del 08/06/2005	Roberto Andalò	Geom.Calderoni Alfonso (tecnici del piano particolareggiato: Ing.Baruzzi, Arch.Bettini, Ing.Ciarlariello, 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 Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2003	Delibera Consiglio Comunale n. 56 del 30/07/2004	Roberto Andalò	Ing. Gianfranco Giovannini Geom.Calderoni Alfonso
<b>Variante parziale art.14 L.47/78</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 08/04/2005	Delibera di Giunta Provinciale...(non ancora approvata)	Roberto Andalò	Arch.Alessandro Seravalli

## 8. 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

## IL PRG VIGENTE

### PRG di impianto approvato con deliberazione della G.R. 4603 del 23.12.1978.

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 PRG 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

### 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
A dicembre 1976	1991	1723	3714
Incremento in zona residenziale	227	400	627
Incremento in zona di espansione residenziale	538	306	844
Incremento in zona di espansione artigianale	130	---	130
Totale abitanti teorici	2886	2429	5315

La superficie minima da raggiungere con la standard urbanistico era di 30 mq/abitante.

Standard	Mordano capoluogo	Bubano	Totale	Per abitante
Aree per l'istruzione (6mq/ab)	20440 mq	11750 mq	32190 mq	6,06 mq/abitante
Aree attrezzature di interesse comune (3 mq/ab) e Aree attrezzate a parco (16 mq/ab)	54580 mq	47300 mq	101880 mq	19,17 mq/abitante
Aree per parcheggi (5mq/ab)	Mq 10760	Mq 10920	Mq 21680	5,00 mq/abitante
	In zona di espansione Mq 3340	Mq 1530	Mq 4870	
Totale	Mq 89120	Mq 71500	Mq 160620	30,22 mq / abitante
Mq/abitante	30,88	29,73	30,22	

### 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
A dicembre 1975	3759
Incremento popolazione al 1985	3816
Totale abitanti teorici al 1992/94	4836

Standard	Totale comune	Per abitante
Aree per l'istruzione	22.700 mq	4,69 mq/abitante
Aree attrezzature di interesse comune	Attrezzature civiche	25.150 mq
	Attrezzature religiose	7.550 mq
	Zone cimiteriali	13.250 mq
Aree attrezzate a parco (G5)	44.910 mq	16,91 mq/abitante
Spazio pubblico attrezzato per lo sport (G6)	36875 mq	
Aree per parcheggi (G9)	Mq 16325	3,38 mq/abitante
Attrezzature sportive di interesse generale F1	214000	
Aree a parco territoriale	106400 mq	
Mq/abitante		33,55 mq/abitante