

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.3**

## **Analisi dell'evoluzione urbanistica del comune di Castel del Rio**

A cura di: Arch. Alessandro Bettini

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. Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano, le direttrici di sviluppo perseguite .....	2
2.1 Trend demografico, sociale e produttivo .....	2
2.2 Criteri e previsioni di crescita demografica .....	2
2.3 Previsioni residenziali.....	2
2.4 Previsioni produttive.....	3
3. Il Sistema Naturale e Ambientale.....	3
3.1 La struttura geomorfologica e idro-geologica, ambiti e unità di paesaggio.....	3
3.2 Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche).....	4
4. Il Sistema Insediativo.....	4
4.1 Relazioni e peculiarità dei centri principali.....	4
4.2 Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive) .....	5
4.2.1 Il Centro Storico.....	5
4.2.2 Aree di completamento.....	6
4.2.3 Aree di espansione.....	6
4.2.4 Aree produttive.....	7
4.3 Il Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi).....	7
4.4 Assetto infrastrutturale e mobilità .....	7
5. Il sistema rurale.....	8
5.1 Gli insediamenti e nuclei extra-urbani (modalità di censimento e metodologie di intervento).....	8
5.2 Possibilità di intervento edilizio in zona agricola.....	8
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.....	9
6. Il Programma di Fabbricazione (PdF) 1973.....	9
6.1 Obiettivi del PdF.....	9
6.2 Dimensionamento del PdF .....	11
6.3 Standard Urbanistici .....	11
7. Il Primo Piano Regolatore (1°PRG) 1978.....	12
7.1 Obiettivi del PRG .....	12
7.2 Dimensionamento del PRG .....	13
7.3 Standard Urbanistici .....	13
8. La disciplina particolareggiata del Centro Storico di Castel del Rio 1982.....	14
9. La Prima Variante Generale al PRG 1984.....	14
9.1 Obiettivi e dimensionamento della Variante Generale .....	14
9.2 La residenza .....	15
9.3 Le attività atrigianali e manifatturiere.....	15
9.4 Dimensionamento della Variante .....	16
9.5 Normativa per la zona agricola.....	16
9.6 Determinazione degli standard di Piano.....	16



## **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 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 Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, dal Piano dei servizi - standard urbanistici , e dalla Relazione Geologica comprensiva di Carte Geo-litologiche 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.

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

- 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;
- il sistema dei crinali
- le aree di rispetto delle scarpate naturali
- l'area di tutela naturalistica
- le aree di particolare interesse paesaggistico ambientale.
- 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*;
- la valorizzazione del carattere prevalentemente residenziale e turistico del capoluogo e delle frazioni sotto l'aspetto insediativo e dei servizi;
- 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.

## 2. Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano, le direttrici di sviluppo perseguite.

### 2.1 Trend demografico, sociale e produttivo

La popolazione di Castel del Rio nel 1900, secondo i dati del censimento, contava ..... abitanti così suddivisi: ..... abitanti nel capoluogo, ... nelle campagne e ..... nelle frazioni .

Al censimento del 1921 il Comune di Castel del Rio annoverava .....abitanti.

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 dell'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 .

### 2.2 Criteri e Previsioni di crescita demografica

Numero abitanti al <b>1995</b>	1.156
Abitanti insediabili nelle aree di espansione di nuova previsione	204

---

Totale abitanti al ? **1.360**

### 2.3 Previsioni residenziali

La produzione edilizia del periodo '85-'95 ha comportato una produzione media annua di 3,3 alloggi e una cubatura 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			1.156
Nuove previsioni insediative	85	340	204
<b>Capacità insediativa teorica</b>			<b>1.360</b>
<b>Nuove Aree insediative</b>	<b>mc</b>	<b>Alloggi</b> (360 mc/all)	<b>Stanze</b> <b>Abitanti</b> (1ab / ogni 120 mc)

<b>Aree di espansione</b>				
Zone di espansione C	29.878	85	340	204
<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.*

## **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. Sistema naturale ed ambientale**

### **3.1 La struttura geo-morfologica e idro-geologica, 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 Sestettodei 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) ;

### **3.2 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.

## **4. Il sistema insediativo**

### **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 Statale 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.



## **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 i 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.

### **4.2.1 Il Centro Storico**

La Variante Generale 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 Ambroginie 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.

#### 4.2.2 Aree di completamento

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

- 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.

#### 4.2.3 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 <sup>2,4Ab</sup> /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>						
		<b>33.738</b>	<b>29.878</b>		<b>85</b>	<b>204</b>

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 .

#### 4.2.4 Aree Produttive

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 .

#### 4.3 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 1983 e successive varianti , relative alle zone FeG(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 in VG PRG 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 1996-2006</b>	<b>L.R.47/78</b>
	mq/ab. 1123*	mq/ab. 1123*	mq/ab. 1327**	mq/ab.
<b>Istruzione</b>	6.45	4.96	7.51	<b>6.0</b>
<b>Attr. Civiche</b>	19.44	18.99	16.07	<b>4.0</b>
<b>Di cui attr. religiose</b>	(8.41)	(8.83)	(7.47)	<b>(1.2)</b>
<b>Verde e sport</b>	71	24.14	27.09	<b>12.00</b>
<b>Parcheggi</b>	5.16	2.94	5.14	<b>3.00</b>
<b>Totale</b>	102.05***	51.03***	55.81***	<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*

#### 4.4 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.

## **5. Il sistema rurale**

### **5.1 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. .

### **5.2 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 .

## **LA PIANIFICAZIONE COMUNALE PRECEDENTE AL PRG VG**

### **6. 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 castale 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 demografia 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 elettrodotto , 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 Valsala-Moraduccio .

#### **6.1 Obiettivi e dimensionamento del Programma di Fabbricazione**

Per il dimensionamento dei servizi e degli standard 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 .

## 6.2 Dimensionamento del Pdf

<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									

## 6.3 Standard urbanistici

Gli standard 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 standards urbanistici</b>		
<b>livello residenziale</b>		
Dimensionamento		
<b>Attrezzatura</b>	<b>Mq. Tot</b>	<b>Mq./ Ab.</b>
<b>Asilo Nido</b>	520	<b>0,31</b>
<b>Scuola Materna</b>	1.465	<b>0,88</b>
<b>Scuola Elementare</b>	4.986	<b>3,01</b>
<b>Chiesa</b>	10.320	<b>6,22</b>
<b>Verde elementare</b>	5.327	<b>3,21</b>
<b>Parcheggi</b>	7.207	<b>4,35</b>
sommano <b>Mq./ab.</b>		<b>17,98</b>

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

<b>Territorio comunale standards urbanistici</b>		
<b>livello territoriale</b>		
Dimensionamento		
<b>Attrezzatura</b>	<b>Mq. Tot</b>	<b>Mq./ Ab.</b>
<b>Scuola Media</b>	4.875	<b>2,93</b>
<b>Attrezzature civili</b>	3.218	<b>1,94</b>
<b>Verde Sportivo</b>	9.945	<b>6,00</b>
<b>Verde territoriale</b>	28.736	<b>17,36</b>
<b>Altre attrezzature territoriali</b>	6.240	<b>3,76</b>
sommano <b>Mq./ab.</b>		<b>31,99</b>
Sommano complessivamente <b>Mq./ab.</b>		<b>49,97</b>

## **7. 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%) .

### **7.1 Obiettivi del P.R.G.**

Il P.R.G. si pone l'obiettivo prioritario di una dotazione di standards 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 .



## 7.2 Dimensionamento del PRG

### **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	Mq	10.000
espansione	Mc	5.000
It 5.000mc/Ha	ab.	<b>50</b>

Aree residenziali di	Mq	47.879
espansione	Mc	47.879
It10.000mc/Ha	ab.	<b>479</b>

Aree residenziali	Mq	31.300
Turistiche	Mc	15.650
It 5.000mc/Ha	ab. **	<b>156</b>

Aree residenziali	Mq	6.800
Turistiche	Mc	6.800
It10.000mc/Ha	ab. **	<b>68</b>

Aree residenziali	Mq	7.500
Espansione collinare	Mc	2.250
If 0,3 mc/mq	ab. **	<b>22</b>

**Capacità totale PRG** **1.976**

Tot. Superfici Aree residenziali mq 121.409

### **Territorio comunale dimensionamento industriale**

Aree industriali libere	Mq	7.400
Uf.0,3mc/mq		

Aree industriali di	Mq	7.500
espansione		
Ut 4.000mc/Ha		

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

## 7.3 Standards Urbanistici

<b>Territorio comunale standards urbanistici di progetto</b>		
Dimensionamento		
<b>Attrezzatura</b>	<b>Mq. Tot</b>	<b>Mq./ Ab.</b>
<b>Asilo Nido +</b>		
<b>Scuola Materna +</b>		
<b>Scuola Elementare +</b>		

<b>Scuola Media</b>	15.300	<b>7,74</b>
-		
<b>Parcheggi</b>		<i>n.q.</i>
<b>Attrezzature d'int.com</b>	7.300	<b>3,69</b>
<b>Verde elementare e urb.</b>	33.560	<b>16,98</b>
<b>Verde territoriale</b>	94.800	<b>47,97</b>
sommano <b>Mq./ab.</b>		<b>68,64</b>
Sommano complessivamente <b>Mq./ab.</b>		<b>76,38</b>

## **8. La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Castel del Rio -1982**

Con l'approvazione della prima Legge Urbanistica Regionale dell' Emilia Romagna di Cesare Baccarini (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 regolamenta 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.

## **9. 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" .

### **9.1 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 interpodereale in conformità con il P.T.C.C.

## 9.2 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 un 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 .

## 9.3 Le attività artigianali e manifatturiere

Ad integrazione del possibile accrescimento occupazionale nell'attività turistica la 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 .

## 9.4 Dimensionamento della Variante

### V.G. 1 PRG

#### **Territorio comunale dimensionamento residenziale**

##### **Zone omogenee**

Aree residenziali di completamento	Mq	98.420	
	Mc	98.420	
Aree residenziali di espansione	Mq	115.820	
	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 di completamento	Mq	11.410	
	Su.mq	3.425	
Aree produttive di espansione	Mq	38.780	
	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>

## 9.5 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.

## 9.6 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.

## Standard del Piano

### V.G. 1 PRG

Abitanti teorici + posti lettox 0.5 = **1515**

<b>Territorio comunale standards urbanistici</b>			
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>
			5,16
<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>
			69,27
<b>Parcheggi</b>	8.355	<b>g9</b>	5,51
			<i>sommano</i>
			5,51
<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>
			175,18
<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>
			79,94
<b>Aree d'inetesse comune</b>		<b>f</b>	5,28
<b>Aree a parco</b>		<b>f</b>	169,9
			<i>sommano</i>
			175,18