

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.5

Analisi dell'evoluzione urbanistica del comune di Castel San Pietro Terme

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'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

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
2.1 Il sub-sistema delle dinamiche naturali	1
2.2 Il sub-sistema delle urbanizzazioni	1
2.3 Il sub-sistema della produzione agricola.....	2
3. Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano	2
3.1 Trend demografico, sociale e produttivo. L'ipotesi demografica	2
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	2
4.1 La struttura geomorfologica e idro-geologica, ambiti e unità di paesaggio.....	2
4.2 Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche).....	4
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.....	4
5.2.2 Aree di completamento.....	4
5.2.3 Aree di espansione.....	4
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	5
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).....	6
7. Considerazioni finali	7
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	9
8. Incidenza degli strumenti di pianificazione sulle trasformazioni territoriali	9
9. Il Piano Regolatore (1°PRG) 1969	9
10. La Variante Generale al PRG 1982	10
ALLEGATO A	11
11. Variante alla VG del 1999 urgente per la disciplina particolareggiata del Centro Storico	11

IL PRG VIGENTE

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.

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.

2.1 Il subsistema delle dinamiche naturali

E' costituito dalle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e dalle aree collinari di tutela idrogeologica.

- 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).

Si pone come obiettivo di tutelare il ciclo dell'acqua.

- 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.

2.2 Il subsistema delle urbanizzazioni (vedi 2.SISTEMA INSEDIATIVO)

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

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;

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, le direttrici di sviluppo perseguite.

3.1 Trend demografico, sociale produttivo .l'ipotesi demografica

3.2 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 dimensionamento del piano

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.

3.3 Previsioni residenziali

Nuovi alloggi

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.

3.4 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).

4. Sistema naturale ed ambientale

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.

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.

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.

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 privilegiate 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.

4.2 Le altre componenti del sistema ambientale (vegetazione e risultanze antropiche).

5. Il sistema insediativo

5.1 Relazioni e peculiarità dei centri principali

Dinamiche antropiche

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.

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.

5.2 Ambito Urbanizzato (centro storico; periferia; aree specialistiche; aree produttive);

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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).

5.2.4 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.

5.3 Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi).

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.

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.

	P.R.G. d'impianto succ. varianti mq/ab,	Stato di fatto al momento della redazione VG PRG mq/ab,	Previsioni Variante Generale in oggetto mq/ab
Istruzione		3,65	7,15
Attr. civiche		5,88	6,85
Di cui attr. religiose		3,84	3,80
Verde e sport		37,84	58,5
Parcheggi		5,55	6,78
Totale		52,54	79,30

5.4 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.

Schema di viabilità del capoluogo

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.

Schema di viabilità di Osteria Grande

La viabilità viene collegata alla complanare ed al sistema est-ovest e alla sp Colunga in corrispondenza del casello attraverso Via San Giovanni.

6. Il sistema rurale

6.1 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.

6.2 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.

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 controdedito*) utilizzando la parte residua per servizi alla residenza.

7. 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, culturali, 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 un 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 ad ovest 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 il 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.

La pianificazione previgente

8. 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.

9. 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.

10. 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).

ALLEGATO

11. 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.

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

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.

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.

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
Piano di Fabbricazione	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
Piano Regolatore Generale	Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 22 febbraio 1969	Delibera Giunta Regionale n. 538 del 3 ottobre 1973	Danilo Odorici	Ing. Giorgio Conato
Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Castel San Pietro T.	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
Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale	Delibera Consiglio Comunale n. 37 del 23 marzo 1982	Delibera Giunta Regionale n. 3994 del 12 luglio 1984	Danilo Odorici	Tecnicoop S.c.r.l. Bologna

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*	ADOZIONE	APPROVAZIONE	SINDACO	PROGETTISTI
Regolamento Edilizio	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
Piano Regolatore Generale Seconda Variante Generale	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

