

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:
Arch. Moreno Daini

QUADRO CONOSCITIVO
Sistema della pianificazione
La pianificazione comunale

VOLUME 4
ALLEGATO B.4

Analisi dell'evoluzione urbanistica del comune di Castel Guelfo

A cura di: Arch. Massimo Gianstefani, Arch Diego Bianchi

novembre 2008

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Federato:

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

Collegio dei Funzionari:

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

Collaboratori e consulenti esterni:

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

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

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

INDICE

IL PRG VIGENTE	1
1. La struttura del Piano e l'impianto normativo.....	2
2. Il sistema economico e sociale al momento della redazione delle Varianti Generali al PRG del 1999	2
2.1 La previsione attraverso un "Modello".....	3
2.2 Demografia ed analisi della compagine sociale	3
2.2.1 Dati presi in esame.....	3
2.2.2 Altre dinamiche ed indicatori significativi.....	4
2.2.3 Le famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare.....	5
2.2.4 Le piramidi delle età	5
2.2.5 Cosa emerge dalle dinamiche esaminate.....	6
2.3 Territorializzazione delle dinamiche, zone forti e zone deboli nel territorio del Circondario di Imola	6
2.3.1 La sintesi	9
2.4 La formulazione del modello di previsione	10
2.5 Il Modello di Simulazione	10
2.6 Il Diagramma Sinottico	10
2.7 Dimensionamento del Piano del Comune di Castel Guelfo	10
3. Il sistema insediativo. Elementi di lettura generale riferiti al sistema territoriale ed infrastrutturale locale	12
3.1 Il sistema insediativo, Castel Guelfo	12
3.1.1 Limiti ed indirizzi territoriali.....	12
3.1.2 Funzione dei nuclei.....	12
3.1.3 Grande viabilità.....	12
3.1.4 L'insediamento industriale di Poggio Piccolo all'epoca della redazione della Variante Generale	13
3.1.5 Formazione e crescita del Polo Produttivo di Poggio Piccolo	13
3.1.6 Il Piano Direttore	14
4. Il Sistema Ambientale.....	14
4.1 Le compatibilità ambientali, rischi e vincoli sovraordinati.....	14
4.2 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo.....	15
4.3 La pianura di Castel Guelfo.....	15
4.3.1 Morfologia e origine dell'assetto attuale del territorio	15
4.3.2 L'appoderamento ed il paesaggio agrario.....	15
4.3.3 Centri ordinatori nella storia	16
5. L'edilizia nel territorio rurale.....	16
5.1 Introduzione e concetti chiave	16
5.2 Siti ed edifici nella pianura di Castel Guelfo.....	17
5.3 La scheda.....	17
5.3.1 Criteri di Tutela.....	17
5.3.2 Il database.....	17
5.3.3 Glossario della scheda.....	17
5.4 Quadro della attribuzione della categoria di intervento Castel Guelfo.....	18
5.5 Quadro delle tipologie edilizie del territorio agrario del Comune di Castel Guelfo	19
5.6 Le fonti cartografiche principali disponibili sul territorio agrario.....	19
5.6.1 Castel Guelfo, la cartografia storica disponibile	19
5.7 La Viabilità Storica nelle zone di pianura.....	20

6. Il sistema produttivo nei tre Comuni.....	20
6.1 Caratteristiche comuni.....	20
6.2 Il Polo San Carlo verso un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata	21
6.2.1 Il primo Accordo Territoriale	22
6.2.2 Il secondo Accordo Territoriale	22
7 Il Piano dei Servizi e della Qualità Urbana nei tre Comuni.....	23
8. Stato attuazione dei PRG: Variante Generale del 1999.....	23
8.1 Quadro generale.....	23
8.2 Comune di Castel Guelfo.....	24
8.3 Monitoraggi.....	24
9. Le varianti parziali successive alla Variante Generale del 1999	25
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.....	29
10. Un tratto comune.....	29
11. Per un assestamento della compagine sociale.....	29
12. Il consolidamento dei centri.....	30
13. L'entità delle aree di espansione.....	30
14. La direttrice dello sviluppo: Castel Guelfo.....	30

IL PRG VIGENTE.

1. La struttura del Piano e l'impianto normativo.

Le Varianti Generali ai PRG dei Comuni di Borgo Tossignano e Casalfiumanese (tra di loro in forma associata) e di Castel Guelfo, adottate tutte nell'Aprile del 1999 e definitivamente approvate tra il 2000 e il 2001, sono state elaborate avendo come sostanziale riferimento la L.R. n. 47/78 e gli strumenti di pianificazione sovraordinati allora vigenti: il Piano Territoriale Paesistico Regionale e il Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese.

I nuovi Piani si sono limitati a recepire, con lievi ed ininfluenti modifiche cartografico-normative, i previgenti Piani per i Centri Storici e le rispettive Discipline Particolareggiate relative alle Zone omogenee "A" che, per Borgo Tossignano, sono: il Centro Storico di Tossignano, il Nucleo Antico di Borgo Tossignano (Zone A1) ed alcuni agglomerati sparsi esterni ai centri compatti (Zone A2); per Casalfiumanese: i Centri Storici di Casalfiumanese e Sassoleone (Zone A1) ed alcune Zone A2 e per Castel Guelfo: il Centro Storico del Capoluogo (Zona A1) ed alcuni nuclei o aggregazioni esterne (Zone A2).

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

I Piani, anticipando i nuovi indirizzi legislativi successivamente contenuti nella L.R. n. 20/2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), si articolano in una parte di tipo "strutturale", ovvero il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, e in una parte che, con l'integrazione del Programma Pluriennale di Attuazione, è più "operativa" ed è identificabile nelle NTA con il Piano dei Servizi e della Qualità urbana e il Regime Edificatorio del Territorio.

Col primo si sono identificati e disciplinati gli ambiti fisici naturali, storico-culturali-paesaggistici e geomorfologici sui quali si sono stratificate le tutele, le salvaguardie, i vincoli e i "rischi" per lo più localizzabili nel territorio agricolo.

Si suddivide in tre distinte parti:

le zone e gli elementi strutturanti la forma del territorio, costituite dalla rete dei corsi d'acqua e delle aste fluviali, dalle aree in dissesto, dalle aree omogenee caratterizzate da "prevalenze" di tipo geologico, ecc.;

le zone di interesse storico, naturalistico e ambientale, caratterizzate dai Parchi naturali, dalla viabilità storica, dai boschi, da aree caratterizzate dalla compresenza di peculiarità paesaggistiche ed antropiche interagenti e complesse, ecc.;

le zone a vincolo speciale, che individuano elementi puntuali attorno ai quali differenziate e idonee fasce di rispetto delimitano l'ammissibilità degli interventi (il sistema della viabilità extraurbana, le linee elettriche, i metanodotti, i cimiteri, impianti ed antenne per il sistema delle comunicazioni, i depuratori, ecc.

Il Piano dei Servizi identifica le caratteristiche qualitative e quantitative sulle quali devono conformarsi e qualificarsi i servizi pubblici, gli standard di verde e di parcheggio, le attrezzature al servizio della collettività, le piste ciclopedonali, la viabilità urbana, gli impianti per le attività tecnico-manutentive, ecc., da integrarsi con le relative previsioni di incremento di ulteriori dotazioni dovute a seguito dei nuovi interventi di trasformazione urbana (nei comparti di espansione: standard, aree di cessione, ecc.).

L'ultima parte affronta la suddivisione del territorio in Zone Omogenee (a prevalenza residenziale e produttiva, comprese le zone agricole) con i relativi indici edificatori e parametri urbanistici che stabiliscono i limiti e le condizioni per l'attuazione dell'edificazione sia all'interno degli ambiti edificati e ormai "saturi" (zone "A", zone limitrofe di prima urbanizzazione o "B" e zone "D" configurabili con i primi insediamenti produttivi industriali e artigianali) sia nelle aree di sviluppo e di nuovo impianto (zone residenziali, produttive, terziarie e commerciali o zone "C" e "D" di espansione).

Particolare attenzione è stata posta nell'affrontare le tematiche e la complessità delle problematiche da sempre emergenti nel territorio agricolo nella sua duplice funzione, da un lato di zona altamente produttiva con settori di specializzazione colturale di qualità, dall'altro di ambito contenitore primario delle articolazioni del Piano Strutturale.

Pur limitando agli operatori del settore la possibilità di attuare nuovi interventi a fini abitativi, non si è trascurata la necessità di consentire in queste aree l'insediamento di attività non diversamente localizzabili quali gli allevamenti zootecnici, impianti tecnologici a servizio delle aziende e della produzione agricola, ecc. oltre a quelle iniziative imprenditoriali che si inseriscono nel filone dei "servizi e del tempo libero".

Parte integrante delle VG ai PRG è, infine, il censimento, attraverso schedatura, dei fabbricati esistenti in zona agricola, finalizzato a individuare e salvaguardare quel patrimonio edilizio che presenta le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico, architettonico e testimoniale, indicando le linee guida e gli incentivi per un suo effettivo e corretto recupero anche attraverso cambi di destinazione d'uso e di funzioni urbanistiche.

Cogliendo le opportunità derivanti dalla lettura del sistema economico e demografico-sociale al momento della redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con i quadri strutturali e le sostenibilità ambientali, le ipotesi di sviluppo, comune per comune, sono state delineate prefigurando un orizzonte di assetto stabile raggiungibile da un lato attraverso la valorizzazione dei caratteri qualitativi della funzione abitativa e dei servizi ad essa correlati e, dall'altro, sostenendo e riqualificando la presenza delle opportunità di lavoro esistenti negli ambiti produttivi, pur nella diversità e nei rispettivi e soggettivi limiti riscontrabili nei contesti geografici, infrastrutturali e logistici, sulla base del più ampio quadro delineato dalla pianificazione sovraordinata.

2. Il sistema economico e sociale al momento della redazione delle Varianti Generali al PRG del 1999

Il tema del dimensionamento delle Varianti Generali ai PRG stato affrontato facendo il tentativo di collocare quel preciso momento storico all'interno di un processo evolutivo complessivo che vede, in un arco di tempo che parte dall'immediato dopoguerra, realizzarsi profonde modificazioni nella distribuzione della popolazione su tutto il territorio nazionale e, ovviamente, regionale, provinciale e locale.

Tali modificazioni trovano la loro ultima motivazione nella trasformazione strutturale del sistema produttivo, che vede, in estrema sintesi, il travaso dall'agricoltura all'industria di grandi fasce di popolazione attiva, e, in tempi più recenti il sorgere di un settore terziario tuttora in evoluzione ed espansione. Fenomeni come l'esodo dalle campagne e dai centri minori collinari e montani e l'inurbamento, strettamente correlati e complementari tra loro, dipendono, in ultima analisi, da fattori economico-sociali che, al momento degli studi preliminari all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, sembravano indirizzati verso un ritrovato equilibrio, sia pure con numeri e proporzioni reciproche diverse da quelle di partenza.

2.1 La previsione attraverso un "Modello".

Le previsioni di qualunque tipo, ed in particolare demografiche, sociali ed economiche, possono essere fatte sulla base di una tendenza, (nell'ipotesi semplicistica che ciò che è accaduto in passato si ripeta in futuro), oppure sulla base di un modello che tenga conto della tendenza (il termine usato è di solito "Trend"), ma che la collochi in una logica di interpretazione critica della realtà, in altre parole, sulla base di un "Modello".

Il modello usato nel lavoro di analisi preliminare alla redazione delle VG ai PRG ha il pregio di fornire una interpretazione della realta' in atto che permette di identificare un orizzonte temporale limite per le più significative trasformazioni territoriali.

Si è quindi ipotizzata una "dimensione finita" delle realta' urbane, ne sono state identificate e disegnate la struttura portante (e' il Piano Strutturale) all'interno della quale si sono calati i singoli episodi di crescita e/o ristrutturazione urbana, di tutela e salvaguardia ambientale, di dotazioni territoriali e servizi, ecc. (è il Piano Operativo).

Questo tipo di approccio ha consentito una elaborazione articolata dei nuovi piani urbanistici che si è concretizzata in:

a) un Piano Strutturale o delle cosiddette "invarianze", di validita' illimitata in cui si sono integrate, in tempi successivi, le determinazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PSAI, PTCP, ecc.)

b) una maglia territoriale in cui inserire il "Piano del Sindaco" o della "Giunta", in questo caso dimensionato su un periodo orientativo di 10 anni e indirizzato alla prefigurazione dei futuri ambiti di trasformazione.

2.2 Demografia ed analisi della compagine sociale

L'analisi dell'evoluzione demografica e' stata sviluppata per il periodo compreso tra il 1950 ed il 1993 per i dati relativi al territorio dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese e dal 1951 al 1991 per le aggregazioni superiori, Provincia e Regione; e' stata estesa fino al 1997 per i comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano e per il Comune di Castel Guelfo.

Si e' cioe' ritenuto piu' agevole per l'interpretazione del momento evolutivo sia della compagine sociale che dell'uso del territorio, esaminare un periodo di tempo che contenesse il più compiutamente possibile il fenomeno "rivoluzione industriale ed inurbamento", tentando di coglierne così la dinamica e fare delle ipotesi piu' realistiche per il futuro.

2.2.1 Dati presi in esame.

Il patrimonio di dati esaminati ed elaborati per l'analisi demografica consta delle serie complete dei dati elementari nati-morti, immigrati-emigrati, popolazione residente, per tutti i comuni del territorio dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese e del Comprensorio Imolese (Castel San Pietro Terme entro' a farne parte solo successivamente), dall'anno 1950 all'anno 1991-1994 per Castel Guelfo.

Le sequenze di dati sono state rese leggibili isolando da essi degli indicatori, che consistono nei tradizionali saldi (naturale, sociale, totale) in valore assoluto e percentuale e in un indicatore appositamente sperimentato e costituito dal "RICAMBIO" della popolazione anno per anno.

E' particolarmente significativo l'andamento della percentuale di "crescita", che molto spesso, assume valori negativi, se vista in modo "territorializzato", come appare in termini evidenti nella Tavola della territorializzazione degli andamenti.

2.2.2 Altre dinamiche ed indicatori significativi.

Per l'interpretazione della "tendenza in atto" al momento della redazione della Variante Generale dei tre comuni in oggetto sono state esaminate altre variabili significative, tutte a livello comunale e sovracomunale.

Delle dinamiche prese in esame interessa il valore "tendenza" e solo in alcuni casi il singolo dato numerico; diamo di seguito solo l'elenco dei fenomeni esaminati che rimangono comunque disponibili anche come dati numerici o come diagrammi.

Le dinamiche prese in esame sono:

- **demografia:**
 - la dinamica delle migrazioni extracomunali;
 - la distribuzione della popolazione per centri, nuclei e case sparse sul territorio, da cui si trae un indice di inurbamento;
- **lavoro:**
 - i settori di attività della popolazione residente;
 - gli addetti nelle unità locali, distinti per settore;
- **struttura sociale:**
 - le famiglie;
 - il numero medio dei componenti il nucleo familiare;
 - le piramidi delle età;
- **produzione edilizia:**
 - le stanze presenti nei censimenti e costruite negli ultimi anni;
 - l'indice di affollamento ed il suo inverso, l'indice di dotazione di stanze per abitante;
 - il costruito in termini di alloggi e metri cubi nel settore residenziale;
 - la dimensione media dell'alloggio prodotto negli ultimi anni.

Come si può vedere nell'approfondimento, le grandi variazioni si sono verificate tra gli anni 50 e gli anni '75 - '80, per quasi tutte le grandezze e gli indicatori si assiste ad un attenuarsi dei fenomeni dal punto di vista numerico, con una netta tendenza all'assestamento, ad eccezione, forse, per la "terziarizzazione", che è partita più tardi. Il modello di previsione ha quindi assunto questa tendenza all'assestamento, almeno per i fenomeni di trasformazione dell'assetto sociale.

Sono particolarmente significativi, dal punto di vista della struttura della popolazione, le grandezze inerenti le famiglie, dato su cui vale la pena fare un breve approfondimento.

2.2.3 Le famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare.

Un elemento molto importante ai fini della programmazione e del dimensionamento di un PRG è dato dall'evoluzione della struttura familiare.

È interessante notare che il numero di famiglie è comunque e sempre in crescita, anche nelle realtà in cui la popolazione è in diminuzione.

Questo spiega, assieme ad altri fattori, il paradosso di una continua domanda edilizia residenziale anche dove il numero degli abitanti è in calo.

I dati a disposizione indicano inoltre, come causa di questo fenomeno, una diminuzione continua e regolare del numero medio dei componenti il nucleo familiare, diversificata nelle varie zone che compongono il territorio imolese.

Il dato di Castel Guelfo, comune da sempre ad alto tasso di ruralità, è in assoluto il più alto, sia all'origine (negli anni '50 - '60) che attualmente; nel 1996, raggiungeva il valore medio di 2,72 componenti per nucleo familiare.

I dati del comune di Casalfiumanese, simili all'inizio dell'intervallo esaminato (ovvero 4,16 ab./fam.), si sono abbassati molto più velocemente, mentre Borgo Tossignano ha un comportamento nettamente differente, che dipende probabilmente dalla maggiore concentrazione della popolazione in zona

urbana e dalla minore relativa ruralità ed estensione del territorio e dalla presenza del nucleo di Tossignano.

Non dimentichiamo inoltre che il comune di Casalfiumanese è in pratica costituito da due realtà territoriali molto differenziate, una di fondovalle molto dinamica, soggetta a rapido sviluppo, vicina ad Imola e agli altri centri della Via Emilia ed una nettamente montana, più affine a Castel del Rio come collocazione e dinamica (Sassoleone).

È molto interessante notare come il dato di Castel Guelfo ed il dato di Mordano, entrambi comuni di pianura, pur partendo da due valori diversi, tendano decisamente a convergere, segnale inequivocabile di una progressiva omogeneizzazione dei modi di vita.

Verificato che il numero medio dei componenti il nucleo familiare è in continua diminuzione e che i valori medi sono destinati ad abbassarsi ulteriormente (come dimostrano i dati di tendenza e confronto anche in comuni contermini, esterni al territorio del Circondario), è altresì riscontrabile una netta tendenza all'attenuazione della variazione.

Altro dato significativo è la diminuzione della forbice tra i comuni, segno di una progressiva omogeneizzazione dei modi di vita e della disponibilità finanziaria delle famiglie in genere, indipendentemente dai territori di residenza, pur sussistendo differenziazioni ancora sensibili anche all'interno dello stesso comune, tra centro e centro e tra questi ed il forese.

2.2.4 Le piramidi delle età

Un fenomeno tipico del mondo "industrializzato" e strettamente collegato alla "crescita zero" è l'innalzamento dell'età media della popolazione, cui fa riscontro una diminuzione dei nuovi nati.

In generale gli ultimi 10 anni vedono una alterazione sensibile della "forma" della piramide, dovuta alla progressiva diminuzione delle nascite.

Come appare dai diagrammi riportati nella Relazione alla Variante Generale, tale fenomeno è più accentuato ad Imola, comunità più urbana, e meno nelle comunità ancora sensibilmente "rurali", come Castel Guelfo, Casalfiumanese e Borgo Tossignano. Spiccano due elementi:

- 1) la ripresa dei nati nell'ultima classe quinquennale, '91 - '96;
- 2) la presenza di un'onda di popolazione che in questi anni è nella fascia dai 25 ai 35 anni, fascia all'interno della quale, normalmente, si formano nuove famiglie e nascono bambini.

2.2.5 Cosa emerge dalle dinamiche esaminate.

Si legge nei dati il "riflesso locale" delle profonde trasformazioni che la nostra società ha avuto nel dopoguerra, dal momento culminante della "ricostruzione" e della "ripresa industriale" ad oggi, passando attraverso il periodo del "boom" economico, della "congiuntura", ecc. I punti fondamentali sono:

- a) il progressivo calo del saldo naturale, riguardo al quale la nostra comunità è già al di sotto della "crescita zero";
- b) l'andamento prima negativo (anni '60) poi in graduale ripresa del saldo sociale, dovuto al bilanciamento immigrazione - emigrazione;
- c) l'iniziale diminuzione della popolazione residente attorno agli anni '60 con il successivo incremento, essenzialmente dovuto al saldo migratorio.
- d) l'altissimo valore assunto nello stesso periodo dall'indice "ricambio" che accompagna sempre i momenti di maggiore migrazione.

2.3 Territorializzazione delle dinamiche, zone forti e zone deboli nel territorio del Circondario di Imola.

A livello dei singoli comuni si rileva che questi valori medi si scompongono in situazioni differenti a seconda della collocazione degli stessi nelle zone "forti" o nelle zone "deboli" del territorio Circondariale, ma in tutte le dinamiche è presente una tendenza alla stabilizzazione dei processi di trasformazione.

2.3.1 La sintesi

La sintesi di questi dati porta ad una lettura del momento corrispondente alla elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici sintetizzabile nei seguenti punti:

- 1) Si è ipotizzato che l'aumento demografico tenda a zero, come sembrano confermare i dati relativi al mondo industrializzato.
- 2) Si è altresì ipotizzato che esista un "limite naturale prossimo", al processo di inurbamento, coerentemente con il ritardo dell'Italia rispetto ad altri Paesi in cui il processo di industrializzazione e modernizzazione è più avanzato.
- 3) Le conseguenze che derivano da queste ipotesi, applicate ad una ipotetica cellula "Emilia Romagna", portano a prefigurare un limite naturale allo sviluppo urbano, se non per fenomeni di rilevanza secondaria come l'aumento del livello degli standard abitativi, la frammentazione dei nuclei familiari, la redistribuzione lungo il modello di città policentrica, della via Emilia, ecc.
- 4) Se le considerazioni di cui al punto 3) sono vere, possiamo pensare di lavorare su un campo in via di riequilibrio tendenziale, con una programmazione che può avere davanti a sé un lungo respiro temporale, fino a prefigurare un orizzonte di "assetto stabile" per molte realtà territoriali, dal punto di vista delle dimensioni, cioè delle aree urbanizzate impegnate e degli usi del suolo.

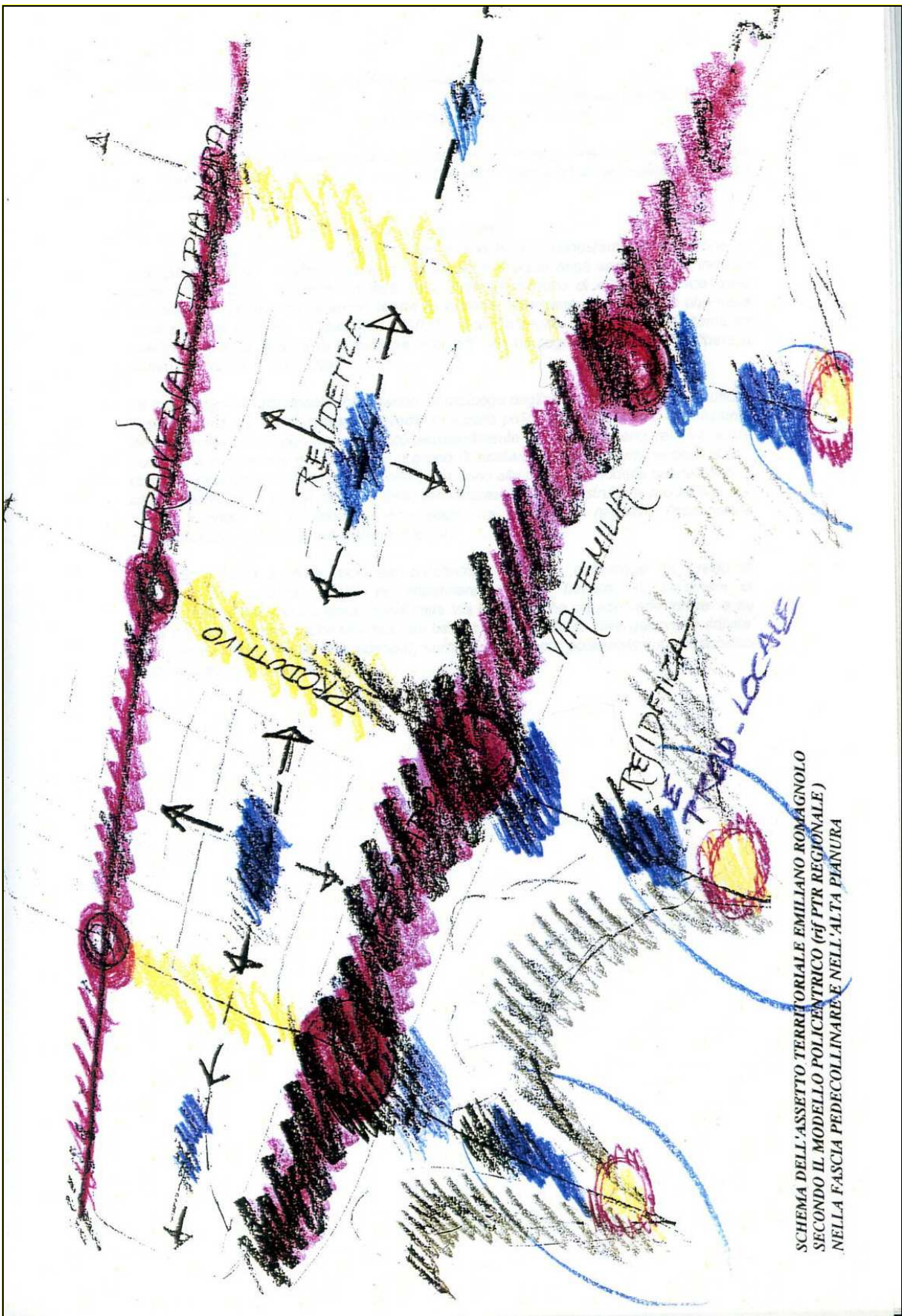
In termini generali, quindi, l'insieme di questi elementi ci induce a trattare il futuro scenario per il nostro territorio con un limite collocabile in un orizzonte non lontanissimo, in cui si ipotizza che l'impeto delle trasformazioni si plachi, la struttura produttiva e sociale ritrovi un equilibrio e l'assetto territoriale entri in una fase di stabilità su elevati livelli qualitativi.

All'interno del quadro provinciale si evidenzia inoltre come il Circondario di Imola, specie per i comuni periferici rispetto all'asse della Via Emilia (cioè della pianura e della bassa vallata) goda, in questi anni, di un momento favorevole dal punto di vista demografico e sociale.

Tutti gli elementi rilevati hanno consentito una lettura delle differenti dinamiche che induce a considerare questo periodo e quelli più prossimi come fase che avvia la conclusione dell'intero ciclo all'interno della cellula provinciale (ferma restando l'impossibilità di prefigurare "nuove rivoluzioni" legate ad esempio a fattori esterni quali incontrollate ondate migratorie o impreviste crisi economiche).

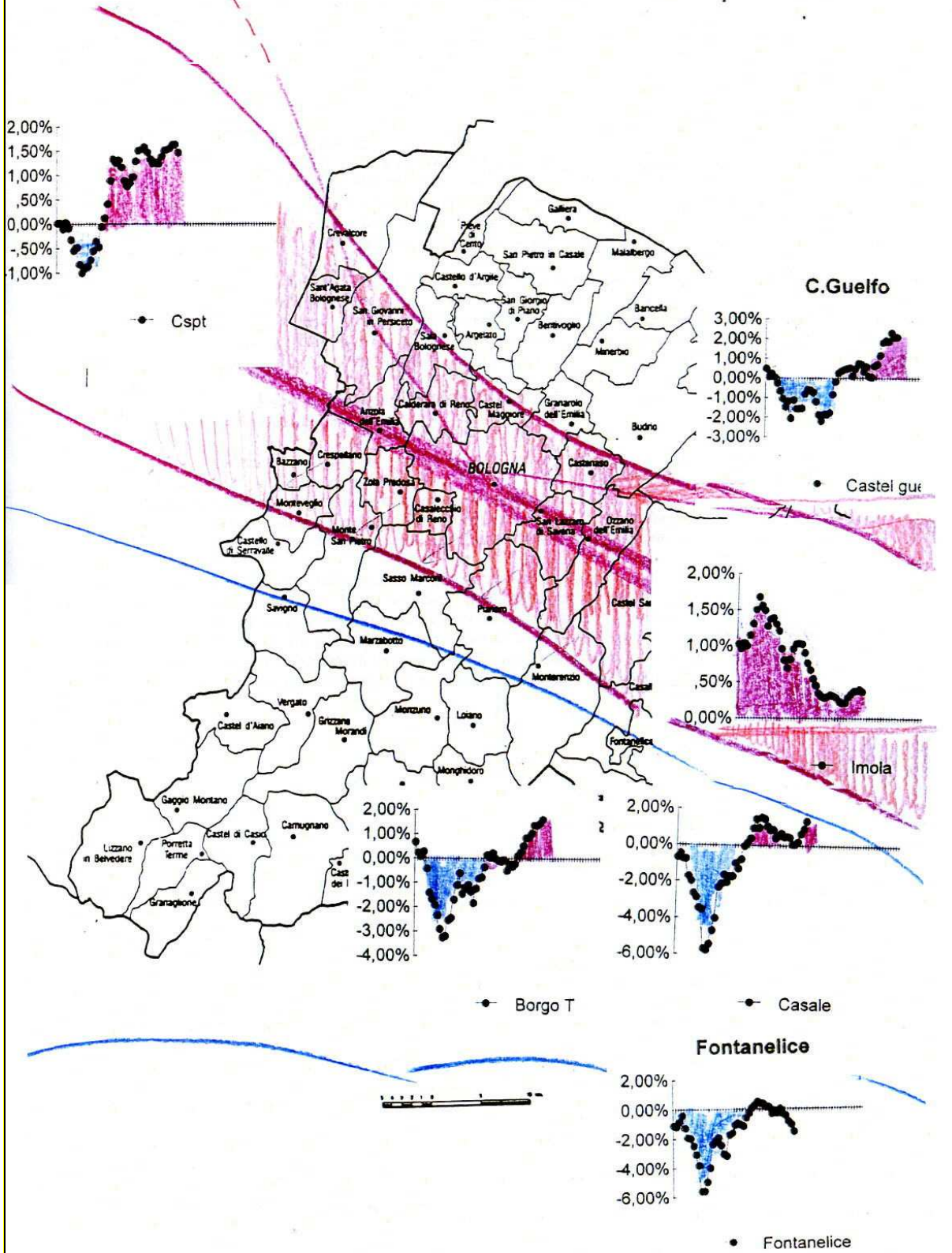
È cioè in questi anni che il processo di ristrutturazione e riequilibrio economico e sociale, con i suoi lati positivi, avviene in questi comuni e non a spese di questi comuni.

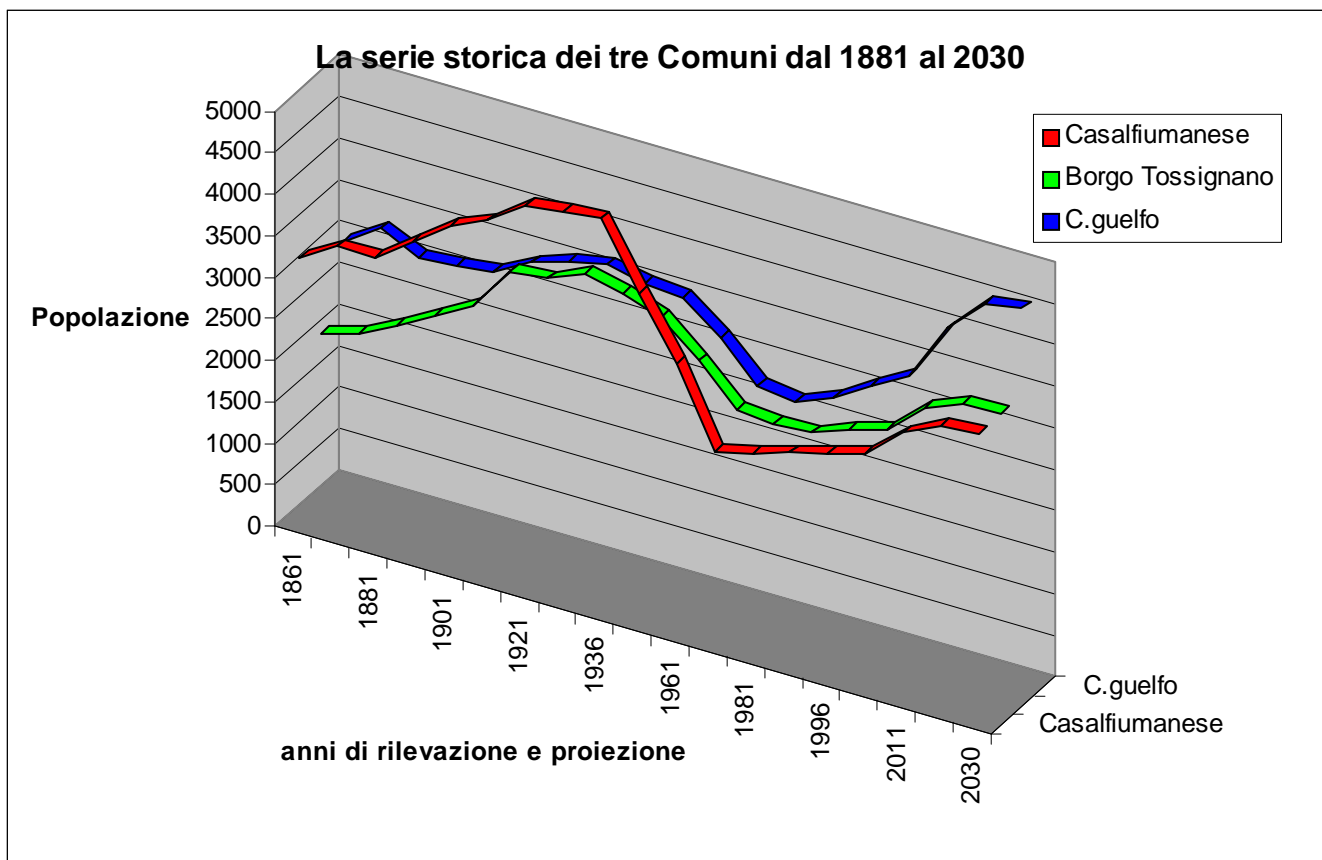
Con queste premesse l'orizzonte temporale della Variante ai PRG è stato dimensionato ai dieci anni previsti dalla legislazione, ma con caratteristiche tali da proiettarsi oltre, fino all'ipotizzare una situazione stabile.



SCHEMA DELL'ASSETTO TERRITORIALE EMILIANO ROMAGNOLO
 SECONDO IL MODELLO POLICENTRICO (cf PTR REGIONALE)
 NELLA FASCIA PEDECOLLINARE E NELL'ALTA PIANURA

PROVINCIA DI BOLOGNA





Nel diagramma. La serie storica delle popolazioni dei tre comuni esaminati a partire dai dati del 1881, fino al censimento del 1991, su cui si innesta la proiezione secondo il modello utilizzato ed esteso al 2030.

Alla luce delle analisi fatte si è evidenziato che:

- a) i centri minori della pianura e della bassa vallata abbiano buone possibilità di ripresa demografica e sociale;
- b) l'economia locale deve essere "aiutata" soprattutto nel settore degli insediamenti produttivi, dove peraltro dovrebbe essere perseguito, data la limitatezza del territorio a disposizione e la coincidenza del fondovalle con le parti più produttive del territorio agrario, l'insediamento di manifatture ed attività che impegnino ed occupino il territorio in termini dimensionalmente limitati..

2.4 La formulazione del modello di previsione

Le condizioni di contorno cui si fa riferimento per la definizione del modello di previsione a lungo termine sono:

- A) equilibrio del saldo demografico (attualmente al di sotto alla crescita zero);
- B) equilibrio graduale del saldo migratorio;
- C) mantenimento su livelli medi dell'indicatore "ricambio" per ottenere una comunità dinamica ed aperta, con un interscambio fecondo con le comunità vicine, regionali, nazionali ed oltre (non originato cioè da fenomeni patologici occupazionali o altro).

Il modello di previsione comprende l'arco di tempo dal 1950 ad oggi e pone l'orizzonte di riequilibrio al 2021

2.5 Il Modello di Simulazione

Il modello di simulazione della dinamica demografica messo a punto a complemento del modello di proiezione ed applicato principalmente ai tre comuni in oggetto e, sperimentalmente, ad altri comuni del Circondario, ha dato risultati molto interessanti.

La base matematica è in grado di prefigurare, nell'ambito di validità in oggetto, la "chiusura del ciclo" sia per i comuni con una dinamica del tipo osservato per la "terza cintura", per i comuni cioè della pianura e della bassa vallata del circondario di Imola.

2.6 Il Diagramma Sinottico

Nell'ultimo passaggio il metodo adottato sintetizza un "diagramma sinottico" in cui il primo riassume tutte le variabili e le grandezze legate da operazioni di calcolo, e quindi direttamente legate al dimensionamento del Piano, l'altro, complementare, riassume le grandezze e gli indicatori utili alla comprensione del momento storico.

Il diagramma sinottico comprende le grandezze che concorrono direttamente al calcolo del dimensionamento del PRG; esse sono:

1. tasso di crescita, come calcolato dal modello di previsione;
2. popolazione residente, come calcolato dal modello di previsione;
3. n° medio componenti il nucleo familiare, calcolato con una proiezione apposita;
4. n° famiglie, assunto uguale al numero di alloggi, calcolato dalla popolazione e dal n° medio dei componenti;
5. dimensione media dell'alloggio, legata alla dimensione del nucleo familiare, definita sulla base dei dati medi osservati negli ultimi anni ed agganciata a diminuire della dimensione del nucleo familiare;
6. fabbisogno in termini di metri cubi annui, calcolato sulla base dell'aumento del numero delle famiglie a sua volta determinato dall'aumento della popolazione e dalla nuclearizzazione delle famiglie, calcolato sulla base del fabbisogno puro derivante dalla formazione di nuovi nuclei familiari e dalle decrescenti dimensioni dell'alloggio urbanistico standard.

Il diagramma, o meglio i diversi diagrammi sono riportati in forma ridotta nella parte che riguarda i dati numerici dei singoli comuni.

2.7 Il dimensionamento del Piano del Comune di Castel Guelfo.

Il risultato dell'analisi.

L'esame della dinamica demografica del Comune di Castel Guelfo, letta alla luce delle analisi precedenti, mette in evidenza i seguenti fatti:

- a) Una matrice rurale della comunità che ha conservato a lungo e tuttora mantiene i suoi effetti (vedi l'indicatore del numero medio dei componenti il nucleo familiare e la forte presenza di abitanti nel forese).
Durante tutti gli anni 50 e 60 la comunità rurale locale non si è sottratta al destino comune a tutti gli ambiti decentrati subendo il drenaggio della popolazione residente, con un punto di riequilibrio verso gli anni 70, su cui ha sicuramente giocato anche la buona produttività agraria del territorio.
- b) Una solida, anche se numericamente modesta comunità cittadina legata alla propria identità (vedi lo sforzo della pubblica Amministrazione nel recupero dello

storico Palazzo Malvezzi per trasformarlo in sede municipale ed in generale per il centro storico e la risposta della popolazione nel recupero dei singoli edifici privati del centro).

Al momento dell'elaborazione del Piano erano però già evidenti i segnali di una inversione di tendenza, ancora oggi in atto, dovuta a due elementi principali:

- c) la risposta quasi immediata alla localizzazione di un polo industriale in località Poggio sulla Via S. Carlo e gli effetti indotti sulla domanda di residenza nel territorio comunale;
- d) l'incremento della mobilità individuale che permette di trovare, a corto raggio, residenza sul posto e lavoro altrove ma non troppo lontano (piccolo pendolarismo) anche verso l'area bolognese utilizzando gli Stradelli Guelfi;
- e) la fuga per motivi vari, non ultimo quello economico, dalle aree in progressivo congestionamento della cintura bolognese.

Questo ultimo dato è comunque da leggere con molta attenzione in quanto potrebbe comportare l'arrivo di nuovi nuclei familiari che hanno e mantengono a lungo radici e riferimenti altrove.

Alla luce di tutto ciò acquista significato l'impennata del saldo totale della popolazione a cui si assiste nei 4 anni precedenti la redazione della VG al PRG (e che continua tuttora), dato che, letto nei valori reali, è particolarmente alto, tanto che la comunità di Castel Guelfo può ragionevolmente aspettarsi:

- f) una ulteriore consistente crescita che è da considerare sostanzialmente positiva in quanto si inserisce, senza contrasto, nel quadro sopra indicato e all'interno di un ambito strutturalmente ed urbanisticamente pianificato, fino ad un orizzonte definito dal Metodo adottato al 2021 che, come è rilevabile dalle proiezioni, è lievemente superiore alla consistenza numerica della popolazione del dopoguerra. Ciò permetterà alla comunità di Castel Guelfo di raggiungere una soglia di residenti tale da reggere alcuni ulteriori servizi sia pubblici che privati indispensabili per un elevato standard di vita, servizi che una comunità numericamente troppo esigua non può reggere.

La tabella seguente riporta il dimensionamento del Piano secondo le grandezze sopra riportate.

Si nota come tali dati siano del tutto congruenti con i valori numerici riportati nel Diagramma Sinottico.

Il Modello forniva all'epoca della redazione della VG al PRG una previsione di incremento della popolazione per il 2007 compresa tra i 3.900 ed i 4.000 abitanti, con un'ottima aderenza rispetto ai valori che si possono attualmente osservare (fine 2006), comportando un aumento percentuale più elevato del numero delle famiglie (nell'ordine del 28%, stante la continuità del fenomeno di nuclearizzazione delle stesse da 2,72 a 2,57 abitanti per famiglia), anche rispetto ai valori riscontrati in altri comuni.

In termini assoluti tale andamento fornisce una complessiva indicazione di un fabbisogno di circa 335 nuovi alloggi, corrispondenti alle nuove famiglie da insediare.

Il Modello traduce la crescita del numero delle famiglie e della popolazione in un "dato edilizio" ovvero il fabbisogno abitativo espresso in metri cubi.

Il dimensionamento

Il dato numerico che il PRG assume quindi come fabbisogno per il periodo di validità del Piano è di 150.000 metri cubi, suddivisi, come da tabella, nelle varie possibilità di localizzazione sul territorio.

Dopo otto anni.

Il Modello contiene 4 coefficienti correttivi che all'epoca della redazione del Piano non furono attivati:

1) Prospettive legate al casello autostradale e al futuro nuovo sistema della viabilità (nuova S. Carlo, Complanare, Trasversale di pianura, Stradelli Guelfi, ecc.).

Prospettive di sviluppo dell'Ambito produttivo S. Carlo.

Dotazione di ulteriori servizi nel Capoluogo.

Attrazione da altre aree del bolognese in relazione al livello del costo degli alloggi (elemento che ha inciso e che incide sensibilmente sulle prospettive di crescita del comune).

A distanza di oltre otto anni le prospettive attuali fanno ritenere come molto probabile il raggiungimento ed il superamento della soglia dei 5.000 abitanti.

3. Il sistema insediativo. Elementi di lettura generale riferiti al sistema territoriale ed infrastrutturale locale.

3.1 Il Sistema Insediativo, Castel Guelfo.

3.1.1 Limiti ed indirizzi territoriali.

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

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

3.1.2 Funzione dei Nuclei.

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

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

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

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

3.1.3 Grande viabilità

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

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

a breve e medio termine

- spostamento di tutta o di parte della bretella più a sud, parallela a quella inizialmente prevista dal PRG previgente;

- utilizzazione a medio termine della Via Nuova e della bretella;
- propozione dello "stradone" verso ovest a strada urbana; a lungo termine
- prolungamento della bretella come raddoppio della via Nuova al fine di consentire un attraversamento del capoluogo senza interferenze urbane;
- propozione anche della Via Nuova come strada urbana attrezzata a viale alberato.

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

3.1.4 L' insediamento industriale di Poggio Piccolo all'epoca della redazione della Variante Generale

L'insediamento di Poggio Piccolo e' da valutarsi in termini unitari con gli insediamenti gemelli che si trovano in territorio di Castel S. Pietro ne' deve essere sottovalutata la vicinanza di Medicina.

La localizzazione del polo produttivo sulla S. Carlo costituisce uno degli elementi chiave del modello policentrico; come tale e' da considerarsi positivamente, anche se occorre risolvere per gradi e con lungimiranza i problemi di tipo infrastrutturale e quelli legati alle compatibilità ambientali.

3.1.5 Formazione e crescita del Polo Produttivo del Poggio Piccolo

Il polo fu individuato già' negli strumenti di pianificazione comprensoriali e trovo' la sua prima traduzione in PRG con la Variante Generale del 1983.

Nell'area esisteva già' un piccolo nucleo insediato con caratteristiche produttive posto in corrispondenza dell'incrocio della S. P. Colunga con la S.P. S. Carlo, con alcuni edifici ai margini dell'incrocio e, piu' all'interno, il complesso della Fonderia di Castel Guelfo.

La Variante Generale del 1983 , seguendo le previsioni del PTCC, individuo' l'area per l'espansione artigianale del Poggio Piccolo nel grande comparto individuato a nord dalla SP Colunga, ad ovest dalla SP S.Carlo, ad est e sud dal Canale di Medicina e dal confine comunale.

L'urbanizzazione della zona interessò inizialmente solo una larga fascia a ridosso della SP Colunga, inglobando e razionalizzando gli insediamenti già' esistenti.

In tale occasione fu tenuto conto sia dei futuri ampliamenti della zona, quindi del disegno complessivo che avrebbe assunto la rete stradale, sia delle vecchie suddivisioni dei poderi esistenti, infatti certe confinazioni diagonali furono lasciate in essere per essere poi riprese e corrette successivamente ed i lotti completati con un disegno a scacchiera.

Nel 1989, una variante specifica di PRG aggiunge una ulteriore fascia a sud di quella precedente ormai quasi completata, riquadrando i lotti fondiari, precisando le aree pubbliche e la rete dei servizi.

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

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

Analogamente si e' realizzata la metanizzazione della zona.

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

3.1.6 Il Piano Direttore.

Alla formazione del Piano Direttore hanno contribuito tutte le indicazioni ed i vincoli che derivano dalle analisi precedenti.

Nel disegno del Piano si evidenziano per importanza i seguenti elementi:

- a) La conferma dei collegamenti chiave del territorio Comunale, in particolare degli Stradelli Guelfi con correzione locale consistente nello spostamento a sud della viabilità di attraversamento con una fascia di protezione ad inedificabilità assoluta.
- b) L'individuazione a nord est di una fascia di aree per servizi ed attrezzature (polo scolastico, verde attrezzato, impianti sportivi).
- c) L'individuazione di un elemento fisico a verde pubblico quale limite ad est all'area urbana.
- d) L'individuazione a nord-ovest delle aree compatibili con l'espansione urbana, anche per il periodo successivo alla dimensione decennale del PRG, articolate al loro interno con una ossatura viaria alberata, integrata con percorsi ciclabili e pedonali, verde pubblico, aree di cessione, ecc..

La localizzazione di aree pubbliche, in prossimità del centro, per i servizi e gli standard che si renderanno necessari per l'adeguamento del Piano dei Servizi alla dimensione finale del centro.

La collocazione dei nuovi comparti residenziali di espansione, fortemente serviti da aree a verde e da aree di cessione, e' collocata nell'ottica dei "dieci minuti a piedi" di distanza dal centro e senza dover attraversare gli assi viari principali.

4. Il Sistema Ambientale.

4.1 Le compatibilità ambientali, rischi e vincoli sovraordinati.

La cultura del territorio e' cresciuta moltissimo negli ultimi anni di teoria e pratica urbanistica.

Grande importanza ha quindi assunto la conoscenza/coscienza dei rischi territoriali che possono essere evitati o circoscritti in fase di redazione del PRG: e' cioè ormai chiaro a tutti che "ci sono luoghi dove e' sbagliato costruire".

A corredo del PRG troveremo quindi affrontati i seguenti aspetti:

- a) l'indagine geologica e geomorfologica, preliminare alla formulazione del Piano, che riassume anche le caratteristiche di carta dei rischi geologici e sismici, diventata uno strumento basilare della programmazione urbanistica;
- b) i contenuti di tutela derivanti da vincoli della pianificazione sovraordinata con tutti gli approfondimenti che la conoscenza del territorio richiede;

Cui seguono:

- c) la lettura storica del territorio, con il fascicolo delle schede per gli edifici esistenti in territorio agricolo, che costituiscono parte integrante delle NTA;
- d) la lettura dei valori e delle vocazioni, che guida le scelte di progetto.

A questo punto il Piano viene calato sul territorio "scremato dalle aree a rischio o a vincolo" per le zone urbane e calibrato sulle vocazioni dei luoghi per le aree rurali, per le aree a minore pressione antropica e per quelle porzioni di territorio, molto significative nei comuni di Borgo Tossignano e di Casalfiumanese, praticamente assenti nel Comune di Castel Guelfo, costituite da zone ancora relativamente selvagge.

Il resto e' "Progetto Urbanistico", il cui fine e' innestare organicamente l'evoluzione futura su quanto si e' sedimentato sul palinsesto del territorio.

4.2 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo.

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

- 1) Edificazione nuova con funzione abitativa solo ai fini agrari e completamente regolamentata dall'indice locale di zona.
- 2) Eliminazione degli ampliamenti a percentuale "una tantum".
- 3) Interventi eccezionali con piano di sviluppo aziendale.
- 4) L'intervento sul patrimonio edilizio esistente non piu' asservito o funzionale all'attivita' agricola e' libero, nel rispetto della tipologia e delle destinazioni d'uso originarie.
- 5) L'intervento sul patrimonio di valore storico-architettonico o testimoniale e' libero, senza distinzione di destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, con possibilità di recupero completo ad uso abitativo o per funzioni ammesse e compatibili con gli edifici vincolati.

4.3 La pianura di Castel Guelfo.

4.3.1 Morfologia ed origine dell'Assetto attuale del Territorio.

Sito nell'alta pianura in una fascia che in territori vicini (Mordano, Imola) e' interessata dalla Centuriazione, l'origine dell'assetto attuale del territorio di Castel Guelfo risale a bonifiche medioevali e rinascimentali.

Dal punto di vista morfologico possiamo individuare unicamente alcuni modesti rialzi di terreno, costituiti dai dossi di pianura, nella parte orientale del territorio, che si allunga verso Nord-Est, che corrispondono a paleo-alvei pensili, divenuti poi il sito migliore per strade ed insediamenti.

Nella parte occidentale invece i rilievi sono impercettibili e la rete degli scoli piu' minuta.

Il Canale dei Mulini di Medicina, ad Ovest attraversa in senso SW-NE il territorio.

4.3.2 L'appoderamento ed il paesaggio agrario.

A queste differenze corrispondono due diverse forme di appoderamento.

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

Nella zona occidentale l'appoderamento segue una rete degli scoli piu' capillare e strutturata in modo piu' diffuso, apparentemente su una maglia di 500 metri per gli scoli e di altrettanto, ma meno leggibile, per i percorsi ad essa perpendicolari.

L'insediamento si distribuisce su questa maglia, generalmente sui bordi, ma con significative presenze all'interno dei quadranti formati dagli scoli e dalle strade.

La tipologia dell'appoderamento farebbe attribuire ad epoca medioevale la colonizzazione "spontanea" della regione dei Dossi di Pianura e ad epoca rinascimentale (vedi la bonifica della vicina Selva da parte dei Malvezzi) la bonifica della porzione occidentale, cui e' legato anche il tracciato del Canale di Medicina.

Puo' essere benissimo pero' che la colonizzazione dei due comprensori sia coeva e che le differenti strutture insediative siano dovute alle diversita' morfologiche del territorio, essendo oltretutto entrambe bonifiche "a basso impatto", cioe' senza grandi opere, se si esclude il Canale di Medicina.

Anche oggi, nulla nell'aspetto del paesaggio rende agevole distinguere questi due comprensori, sui quali comunque riteniamo interessante richiamare l'attenzione, sintetizzando i seguenti caratteri:

Est, Dossi di Pianura: insediamento concentrato lungo gli assi SW-NE

Ovest, Bonifiche: insediamento sparso.

4.3.3 Centri Ordinatori nella Storia.

La struttura politica del territorio è stata dominata dai centri di Castel S.Polo e di Castel Guelfo.

Castel S.Polo era più importante a cavallo del '300, come podestaria del Comune di Bologna, con una ampia giurisdizione su territori in cui non viene nominato Castel Guelfo.

Castel Guelfo appare come "Vicariato" nel 1454, comprendendo Castel S. Polo, ed ancora nel 1591 Castel S.Polo era il luogo deputato alle esecuzioni capitali.

Fortificazione e case dovevano essere in terra e legname, poiché attualmente di Castel S.Polo non esiste traccia se non si vogliono interpretare come tracce di insediamenti e terrapieni le lievi differenze di colore della vegetazione nei campi visibili nelle foto aeree che, digitalizzate ed evidenziate con falsi colori, evidenziano la geometria dell'insediamento.

Castel Guelfo rimane quindi come unico centro ordinatore, alcuni toponimi citati nei documenti antichi si ritrovano sul territorio e sono, oltre a Castel S.Polo, Medesano, Triforce-Triforce, che troviamo in altri svariati siti con le forme "Trefolci, Trifolle".

Una nota particolare merita l'insediamento di Case Modoni che una ipotesi che ci limitiamo a segnalare vorrebbe attribuire ad esuli bizantini all'epoca della caduta di Costantinopoli.

5. L'edilizia nel territorio rurale.

5.1 Introduzione e concetti chiave

Nell'affrontare il tema della tutela del patrimonio edilizio rurale, nella redazione dei PRG dei tre comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Castel Guelfo, si è scelto di tutelare un numero molto maggiore di edifici rispetto a quanto non fosse stato fatto in passato, ma in modo più "blando", e di accompagnare alla tutela, indubbiamente gravosa, un "bonus" costituito dalla possibilità di cambiare la destinazione d'uso della parte a servizi del fabbricato oggetto della tutela e del vincolo.

L'attribuzione del vincolo ha tenuto conto, oltre che dei tradizionali valori storici ed architettonici, anche del valore testimoniale "minore", cioè di carattere tipologico, vincolando una gran numero di edifici "seriali", ma, ripetiamo, con un vincolo blando, ponendosi l'obiettivo di restaurare in questo caso più il paesaggio che i singoli specifici edifici.

Questo criterio ha guidato la schedatura dei tre comuni che, nel caso di Castel Guelfo, ha riportato tutti gli insediamenti, cioè tutti i siti insediati, circa trecento, sia centri aziendali che edifici isolati, creando in tal modo un corpo di informazioni piuttosto consistente.

L'utilizzo di un database informatizzato nella redazione della schedatura e l'estensione della stessa (anche in relazione ai due comuni montani nei quali sono stati censiti e riportati in scheda solo gli "edifici di valore" che sono 130 a Casalfiumanese e 70 a Borgo Tossignano, mentre sono trecento i siti censiti in pianura) ha permesso anche una serie di approfondimenti molto interessanti sull'intero corpo della edilizia minore mediante l'utilizzo di interrogazioni incrociate. che vanno dalla localizzazione preferenziale sul territorio di singole caratteristiche all'analisi tipologica fino ad una valutazione numerica delle possibilità teoriche di recupero degli edifici di valore in zona agricola.

Ovviamente le caratteristiche complessive dell'edilizia rurale sono differenziate nei tre comuni e, paradossalmente, sono molto diverse anche tra i due comuni montani; le radici di questa differenza sono profondamente legate sia al territorio che alla storia.

Un fondamentale campo di indagine e' stato infine quello dell'invarianza storica, che e' stata ricercata sui piu' antichi catasti e mappe disponibili, talvolta anteriori al catasto Gregoriano.

5.2 Siti ed edifici nella pianura di Castel Guelfo.

I caratteri dell'edilizia rurale nella pianura di Castel Guelfo.

Il carattere generale dell'insediamento sparso in territorio guelfese è di tipo sostanzialmente rurale, con una netta prevalenza degli edifici direttamente al servizio delle attività agricole e una presenza ridotta, ma molto rappresentativa, di dimore padronali, il "Palazzo", anch'esse sempre strettamente legate al "podere" agricolo.

Poche, infine, le inclusioni "urbane" e totalmente assenti le testimonianze di edifici militari, fortezze ed altri elementi di tipo "monumentale".

5.3 La scheda.

5.3.1 Criteri di Tutela.

Oltre ai tradizionali valori Architettonico e Monumentale, sono stati oggetto di rilevazione anche edifici di puro "valore tipologico", cioè per definizione ricorrenti in piu' esemplari sul territorio, ma privi di un valore intrinseco delle murature o di elementi decorativi; per essi si è ritenuto necessario e sufficiente conservarne la "forma", l'impianto, le dimensioni geometriche e le proporzioni volumetriche anche in previsione di estese sostituzioni di parti fatiscenti piuttosto che pretendere il recupero delle murature in se', fattore spesso, nei fatti, deterrente nella logica di un effettivo recupero.

E' evidente che il risultato di questa impostazione ha comportato la scelta di ammettere interventi caratterizzati da una tutela piu' blanda per un numero maggiore di edifici rispetto a quanto non si sia fatto in passato.

Il possibile Bilancio Ambientale di questo tipo di approccio al "progetto di recupero" e' da giudicarsi positivamente se, accanto agli edifici "unici" di valore monumentale ed architettonico, anche molti edifici "seriali" verranno comunque recuperati, facendo in un certo senso da sfondo e testimoniando con il persistere della forma, la diffusione dei modi di vivere e costruire.

5.3.2 Il database.

La scheda e' , come si e' detto, organizzata in un database e ciò, se da un lato costringe ad uno schematismo maggiore rispetto ad una scheda descrittiva, dall'altro permette di richiamare con grande immediatezza e rapidita' tutti gli edifici rispondenti a requisiti di volta in volta richiesti.

La schedatura e' strettamente finalizzata alla definizione della tutela del complesso degli edifici sul territorio rurale ed e' quindi costruita per permettere una continua visualizzazione di tutti gli edifici.

5.3.3 Glossario della scheda.

Invarianza Storica

L'invarianza storica e' stata valutata sulla base delle mappe disponibili

- a) (Mappa Malvezzi, 1705, (conservata in Comune di Castelguelfo),
- b) il Catasto Boncompagni, 1790 circa e
- c) il piu' tardo catasto Gregoriano, 1830,

Lo studio comparato delle tre mappe e' interessante per l'analisi delle caratteristiche di alcuni edifici sorti tra un censimento e l'altro.

Giudizio di valore.

Il giudizio di valore e' dato con tre gradi, corrispondenti al valore monumentale, al valore architettonico quando l'edificio presenta elementi di valore singolari o intrinseci alla muratura, o difficilmente ripetibili, il valore tipologico quando l'edificio si presenta in molti esemplari sul territorio, appartenendo cioe' ad una "tipologia" insediativa.

Tipologia

Le tipologie riscontrate sul territorio sono state inquadrare nelle tipologie classiche dell'area emiliano-romagnola, l'analisi ha dimostrato l'esistenza di alcune caratteristiche tipicamente locali.

L'aderenza alla tipologia e' stata valutata in tre gradi, di cui il maggiore indica che l'edificio e' pienamente rappresentativo della tipologia cui appartiene.

Stato di conservazione

Di tutti gli edifici e' stato classificato lo stato di conservazione che e' stato suddiviso in quattro gradi:

- a) buono
- b) degrado materico: per cui si intende lo stato precario delle finiture, intonaci, infissi, manto di copertura, paramenti murari, senza interessare elementi strutturali, e senza arrivare a dissesti statici, si presuppone possibile in caso di recupero, un intervento limitato agli impianti ed alle finiture.
- c) degrado strutturale: per il quale si intende un evidente dissesto delle strutture o di una parte consistente di esse, che presuppongono alti costi di intervento anche comprendenti rifacimenti o consolidamenti strutturali
- d) rudere: edificio irrecuperabile per il dissesto generale.

Destinazione d'uso-edifici presenti

Il settore indica quali edifici insistono sul Sito e la loro destinazione, cio' e' utile per una valutazione quantitativa dell'insediato in Zona Agricola.

Valore del Sito

Influisce sul recupero delle aree cortilive, ed incide sulla categoria di intervento quando, nel caso di intorno degradato e basso valore (Tipologia tarda, cattiva conservazione), si riconosca ormai perso l'insieme o l'edificio. Quadro quantitativo delle attribuzioni di Valore

5.4 Quadro della attribuzione delle categorie di intervento, Castel Guelfo.

I criteri generali di classificazione sono sintetizzati nello schema seguente che contiene anche il quadro numerico dei valori e delle categorie che emergono dalla indagine:

Valore Monumentale :	2	Restauro Sc.
Valore Architettonico puro:	5	Rest-Ris A
Valore Tipologico-Architettonico-buona conservazione: Ris A	9	Rest-
Valore Tipologico-Architettonico-cattiva conservazione: Ris B	19	Rest-
Valore Tipologico-Aderenza Piena-buona conservazione: Ris B	23	Rest-
Valore Tipologico-Aderenza Piena-cattiva conservazione: Tipologico	17	Ripr-
Valore Tipologico-Aderenza Media-tutte le conservazioni: Tipologico	36	Ripr-
Valore Tipologico-Aderenza Tarda-tutte le conservazioni: Tipologico	17	Ripr-

Ulteriori correzioni sono effettuate in caso di rudere, per cui si preferisce abbassare la categoria di intervento da Rest-Ris a Ripr-Tipologico.

La Variante 2.

A seguito della Variante Parziale n° 2, L'attribuzione del Valore e' stata estesa ad un ulteriore gruppo di circa quaranta edifici.

5.5 Quadro delle tipologie edilizie del territorio agrario del Comune di Castel Guelfo.

Le Tipologie ricorrenti nella pianura sono solo una parte di quelle che si rinvencono nella parte montana del territorio del Circondario.

Quadro dei tipi edilizi presenti in modo piu' rappresentativo nel territorio del Comune di Castelguelfo:

- Iqb:** tipologia ad impianto quadrato tipica della pianura bolognese o emiliano romagnola, con fienile separato.
- Iqb blocco:** tipologia ad impianto quadrato tipica della pianura Bolognese o emiliano romagnola, nella variante con fienile unito alla abitazione, larga, copertura a quattro acque.
- Palazzo:** tre piani con sottotetto di rango inferiore, finestrelle o prese d'aria, tutti abitativi.
- Villa 8-900:** come per il palazzo, ma con maggiore ricchezza e datazione piu' recente.
- Rur-900:** edifici con tipici elementi costruttivi e decorativi del '900.
- Linea:** casa a due piani, a due settori giustapposti, residenza e fienile-stalla separati da cielo a terra

Le varianti locali.

E' stato particolarmente interessante rilevare un numero significativo di abitazioni non immediatamente riconducibili alle due tipologie bolognesi contemplate dall'Ortolani: le "varianti locali" delle tipologie più antiche.

Si tratta di case "anomale" che hanno dimensioni in pianta simili alle case in blocco, ma in alzato la parte del fienile è sfalsata rispetto all'abitazione, nel senso che è poco più alta (circa 50 cm). Mentre nella parte abitativa la copertura è un padiglione interrotto, nella parte più alta dei servizi a volte si ripete il padiglione, in altri casi è sostituito con un tetto a capanna.

Una soluzione architettonica piuttosto "confusa", che potrebbe essere il risultato generalizzato di una successiva modifica di molti di questi edifici ai fini della sicurezza o a seguito di incendi delle parti a fienile.

Questa "alterazione" tipologica della casa a blocco sembra endemica nell'ambito del territorio guelfese e costituisce senz'altro argomento di tutela specifica nella conservazione del patrimonio edilizio rurale.

5.6 Le fonti cartografiche principali disponibili sul territorio agrario.

5.6.1 Castel Guelfo, la cartografia storica disponibile.

Le mappe storiche disponibili sono, per queste regioni:

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

Specialmente questa mappa si è rivelata una fonte insostituibile per lo studio tanto del paesaggio agrario quanto dell'edilizia rurale; questo documento oltre ad accertare la proprietà fondiaria, svolgeva anche la funzione di dar lustro al " possidente" che l'ha

commissionata e ciò spiega l'accuratezza e la ricercatezza grafica del singolo possedimento rurale (cabrei).

In alcuni casi i singoli edifici sono tuttora riconoscibili.

Nei successivi catasti pubblici pre-unitari (Boncompagni e Gregoriano) si perde la dettagliata rappresentazione prospettica degli edifici a favore di una precisa individuazione planimetrica topografica, con l'indicazione del tipo di coltura in atto e della destinazione d'uso dei fabbricati.

In modo più puntuale che in montagna, per la pianura si osserva una permanenza molto accentuata degli elementi antropici del territorio, come la viabilità, i corsi d'acqua, gli insediamenti sparsi e, in molti casi, anche i maceri pur essendo espressione di una coltivazione già scomparsa da decenni, quella della canapa appunto.

5.7 La Viabilità Storica Nelle zone di Pianura.

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

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

e nelle carte dell'IGM di primo impianto.

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

6. Il sistema produttivo nei tre Comuni.

6.1 Caratteristiche comuni.

La mancata conurbazione.

L'organizzazione del sistema produttivo complessivo nel territorio del Circondario Imolese è storicamente dominata dalla forte presenza di insediamenti nei comuni collocati lungo la fascia infrastrutturata della Via Emilia (ferrovia, autostrada, ecc.) con, in ordine decrescente, la zona industriale di Imola, di Castel San Pietro Terme-Castel Guelfo e la zona di Toscanella di Dozza.

Tutto questo non ha dato luogo ad una conurbazione continua, grazie soprattutto alle scelte urbanistiche effettuate negli ultimi anni '60 in primo luogo dal PRG di Imola, oltre alla presenza delle barriere naturali del Sillaro (per Castel San Pietro verso Imola) e del Santerno (per quest'ultima verso Faenza), evitando il costituirsi di una sorta di città lineare economicamente forte (seppur congestionata) a svantaggio delle realtà più decentrate della bassa pianura da un lato e della collina dall'altro.

Schema Policentrico e Griglia.

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

Al momento della redazione dei Piani urbanistici la griglia così configurata sembrava garantire una discreta presenza e distribuzione sul territorio di occasioni di lavoro, identificabile nel concetto di "diffusione organizzata" più che di "dispersione".

Chiaramente un buon presupposto, questo, per poter ancorare al territorio ampie fasce di lavoratori e lavoratrici sostanzialmente "non pendolari" che finiscono poi col formare famiglie di residenti, in modo tale da far raggiungere i centri minori verso una soglia tale da poter sostenere la presenza e il potenziamento qualitativo sia dei servizi pubblici indispensabili che di altri servizi integrativi ed accessori: quanto in definitiva rende buono il livello della qualità della vita.

Questo è un motivo non secondario per il quale ciascuno dei comuni minori decentrati rispetto all'asse di sviluppo privilegiato è importante che veda la presenza di una propria zona produttiva qualificata, quantomeno per l'artigianato e l'artigianato di servizio.

Lo sviluppo del Polo produttivo San Carlo.

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

- l'apertura del casello autostradale sull'A14;
- il buon livello della infrastrutturazione e distribuzione interna ai comparti produttivi attuatisi a partire dai primi anni '90 inizialmente in comune di Castel Guelfo che col piano del 1983 ha dato inizio al primo nucleo urbanisticamente pianificato e, successivamente, in comune di Castel San Pietro;
- il potenziamento della viabilità secondaria, avvenuto in termini collaborativi fra la Provincia e i Comuni interessati, relativamente alla strada San Carlo, agli Stradelli Guelfi e alla trasversale di pianura che hanno facilitato l'accessibilità veicolare e gli scambi con l'intero ambito provinciale e, soprattutto, col capoluogo regionale (Bologna);
- la sua posizione baricentrica rispetto ai territori dei Comuni di Castel S. Pietro, Castel Guelfo, Medicina e Dozza e, nello stesso tempo, ad una distanza dai centri abitati tale da minimizzare le "esternalità" negative notoriamente indotte dalle aree industriali;
- la mancanza di vincoli ambientali e paesaggistici particolari;
- il territorio è pianeggiante e non presenta controindicazioni ad essere urbanizzato in modo estensivo; la principale criticità presente è quella del "rischio idraulico", sulla riduzione del quale, però, i comuni interessati stanno operando da tempo e di concerto con il Consorzio di Bonifica competente all'approvazione e realizzazione dei progetti di "messa in sicurezza" del principale recettore delle acque meteoriche (il Canale di Medicina);
- il riconoscimento, da parte del PTCP, del polo artigianale e industriale quale "ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare", il tutto sulla base di strumenti quali gli Accordi di Programma e gli Accordi Territoriali filtrati attraverso la concertazione tra i Comuni limitrofi riuniti nell'Associazione dei 4 Castelli e gli Enti superiori (Circondario, Provincia, Regione);
- la presenza di numerose e diversificate aziende che produce indubbi effetti sinergici, rende la compagine produttiva sicuramente più solida ed in grado di assorbire meglio eventuali crisi di settore rispetto ad ambiti che gravitano su una unica unità industriale trainante.

6.2 Il Polo San Carlo verso una Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

Col riconoscimento al polo produttivo di un ruolo primario a livello provinciale, il PTCP ha gettato le basi per la sua completa realizzazione come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata".

Ciò ha comportato l'avvio di una serie di interessanti ricerche ed approfondimenti sulla possibilità di integrare un'area produttiva con l'intorno agrario e naturale; la presenza del Canale di Medicina ha catalizzato una serie di studi e di attenzioni normative e le Varianti urbanistiche che il Comune di Castel Guelfo ha successivamente adottato sono state corredate da una specifica VALSAT che si è di volta in volta arricchita, individuando gli idonei sistemi di mitigazione ambientale e i limiti per la sostenibilità degli interventi.

Il Comune di Castel Guelfo si è infatti dotato ed ha messo a disposizione dell'intero insediamento una vastissima area a valle di tutto il complesso e destinata in primis ad accogliere i bacini di laminazione delle acque meteoriche; le dimensioni delle aree sono tali da poter ospitare ulteriormente, ad esempio, un impianto di fitodepurazione, bacini per il riciclaggio delle acque dell'insediamento, ecc., il tutto integrato con un auspicabile progetto relativo all'area archeologica del castello di Trifolce situato immediatamente a Nord.

Ulteriori progressi potranno essere compiuti non tanto nel campo del risparmio energetico, quanto nel campo della produzione di energia, sia come calore che come fotovoltaico.

6.2.1 Il primo Accordo Territoriale.

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

6.2.2 Il secondo Accordo Territoriale.

Rompe in un certo senso lo schema la decisione presa col Secondo Accordo Territoriale di valicare il Canale di Medicina con una direttrice di sviluppo ad Est, peraltro limitata da estesissime fasce di rispetto verso le strade secondarie adiacenti.

Motivo di interesse territoriale-urbanistico è dato dalla prospettata acquisizione al patrimonio pubblico di una ampia fascia di rispetto lungo il Canale di Medicina (circa 50.000 metri quadrati) deputata alla rinaturalizzazione dello stesso e del paesaggio circostante.

L'attuale insediamento produttivo pianificato, ma non completamente realizzato, limitatamente al Comune di Castel Guelfo occupa oltre 100 Ha di territorio.

7. Il Piano dei Servizi e della Qualità Urbana nei tre Comuni.

Costituiscono standard pubblico le aree per i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato, le attrezzature collettive, scolastiche, religiose, culturali e le attrezzature sportive.

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

Le aree di cessione entrano pertanto nel patrimonio pubblico come dotazione di spazi a disposizione per la realizzazione di quegli ulteriori standard pubblici di cui si individua la necessità.

Sulla base della popolazione stimata all'esaurimento delle previsioni di Piano, la VG al PRG prevede:

per il Comune di Borgo Tossignano uno standard urbanistico complessivo di oltre 400.000 metri quadrati pari ad un un indice che supera i 120 metri quadrati per ciascun abitante (una parte consistente è rappresentata dal Parco lungofiume fino ai bacini di Rineggio inclusi);

per il Comune di Casalfiumanese uno standard urbanistico complessivo di circa 347.000 metri quadrati pari ad un un indice che supera i 105 metri quadrati per ciascun abitante;

per il Comune di Castel Guelfo uno standard urbanistico complessivo iniziale di circa 165.000 metri quadrati pari ad un un indice di 42 metri quadrati per ciascun abitante previsto; con le successive Varianti urbanistiche parziali tale misura è stata elevata a 254.000 metri quadrati (ulteriori 24.000 per le sole attività scolastiche) che, sommati ai circa 40.000 di aree di cessione, elevano lo standard complessivo a 294.000 metri quadrati corrispondenti a circa 60 metri quadrati per abitante.

8. Stato di attuazione dei PRG. Variante Generale del 1999.

8.1 Quadro Generale

Nei tre Comuni esaminati, i nuovi Piani hanno contribuito in modo determinante alla crescita generalizzata di una nuova coscienza "ambientalista" più sensibile ai temi del recupero del patrimonio edilizio esistente, a quelli legati al rispetto e alla tutela dei beni paesaggistici, storici e naturali e, infine, alla consapevolezza che, insieme alle opportunità private prodotte dallo sviluppo urbano, oggi occorre contribuire in termini consistenti ed impegnativi (anche da un punto di vista economico) rispetto al passato, alla crescita delle "qualità collettive" delle città attraverso un significativo miglioramento delle dotazioni territoriali, del livello degli standard pubblici, dei servizi in genere.

In linea di massima, in relazione alla residenza, si può dire che l'attuazione dei nuovi comparti introdotti con le Varianti Generali del 1999 abbiano subito un certo ritardo nella loro "partenza" per motivazioni che si ritrovano comuni in tutte le realtà esaminate.

In parte ciò è dovuto al fatto che i proprietari dei suoli agricoli messi in gioco, non essendo imprenditori del settore, non erano (e forse ancora non sono) in grado di prendere decisioni serene sui prezzi di vendita dei loro beni, inoltre non hanno ben chiari i meccanismi attraverso i quali le loro aree possono andare in attuazione o semplicemente sul mercato, oppure ancora, in caso di comproprietà, non trovano il necessario accordo interno, pur essendo il comparto stesso il primo elementare strumento perequativo.

Occorre infine ricordare che alcuni comparti erano inclusi dai PPA e pertanto interdetti all'attuazione.

Per quanto riguarda il settore industriale e artigianale, i PPA dei tre Comuni hanno sempre attivato tutte le aree previste dagli strumenti urbanistici, in quanto risulta sostanzialmente impossibile, in realtà così piccole, prevedere aprioristicamente lo sviluppo di una teorica domanda di nuovo insediamento e mettendosi in tal modo nelle condizioni di accogliere in tempo reale possibili opportunità.

Alcune aree, in particolare in Comune di Borgo Tossignano, sono rimaste invece parzialmente bloccate dalle determinazioni cautelative del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino, sia per motivi di inondabilità della zona che per motivi di rischio di frane.

8.2 Comune di Castel Guelfo

I comparti residenziali, hanno inizialmente sofferto principalmente per l'attendismo dei proprietari dei terreni dovuto, in generale, alle cause precedentemente indicate.

Ritardi e incomprensioni sono anche dovuti a problemi relativi a specifici accordi legati alla localizzazione e al passaggio di alcune infrastrutture fognarie non di stretta pertinenza dei comparti medesimi ma di interesse generale richiesti dalle NTA e dalle convenzioni; questi elementi, combinati ad una necessaria consequenzialità degli

interventi, hanno rallentato anche la partenza di imprenditori che sarebbero stati, invece, pronti da tempo.

8.3 Monitoraggi

Dall'elaborato di approfondimento, che costituisce parte integrante della Relazione dell'ultimo PPA, si possono estrapolare i seguenti elementi di interesse:

- a) anche nell'ultimo periodo la percentuale di crescita della popolazione si presenta con valori in linea con quelli adottati per il dimensionamento complessivo della VG al PRG; tali dati sono stati verificati, ottenendo analoghe conclusioni, in successivi e costanti momenti di monitoraggio: in sede di approvazione del primo PPA, in sede di adozione delle Varianti 3, 5 e 7 al PRG e in sede di elaborazione del secondo PPA;
- b) il numero di residenti al 31.12.2006 sale a 3.894; si registra un incremento rispetto ai primi studi sviluppati al momento dell'adozione della Variante Generale al PRG nel 1999, di 596 abitanti corrispondenti a circa il 18%. il dato sale a un 22% in più rispetto all'ultimo anno rilevato prima delle proiezioni del 1997);
- c) questi elementi, associati con quelli rilevabili dalle potenzialità edificatorie del PRG, portano alla previsione di un tetto variabile attorno ai 5.000 abitanti;
- d) riprende costante, nonostante i lievi rallentamenti registrati due anni or sono, anche il frazionamento dei nuclei familiari che passa nel biennio 2005-2006 da 2,6 ab/fam. agli attuali 2,5 ab/fam (nel 1999 il dato era di 2,66 contro i 2,69 al momento delle proiezioni del 1997);
- e) la produzione edilizia di tipo residenziale si presenta con dati costantemente "nella norma" relativamente agli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente in generale (zona omogenea A e zone agricole), con un regolare e sostenuto andamento nel recupero di edifici di pregio tutelati in zone agricole; intensa è stata l'attività nelle Zone di completamento, tale da configurare una situazione pressochè compiuta in tali aree;
- f) si registra un positivo "sblocco" relativo alle zone di espansione sono stati approvati i Piani Particolareggiati di iniziativa privata e rilasciati numerosi titoli abitativi alla costruzione dei nuovi fabbricati;
- g) nel biennio 2005-2006 sono stati rilasciati permessi di costruire per un totale di circa 57.900 mc corrispondenti a circa 150 alloggi di Superficie media lorda attorno ai 120 mq; di questi alloggi si stima in 114 circa il numero di quelli "nuovi" che saranno immessi nel mercato immobiliare;
- h) risulta inalterata la domanda di residenzialità e di abitazioni;
- i) la produzione edilizia di tipo produttivo, come si vedrà nei punti successivi, continua su livelli medi standard (polo industriale e artigianale San Carlo) in considerazione delle recenti nuove aree inserite nel Piano (proprietà Tazzari) o nuove funzione (area ACI) introdotte con le più recenti varianti urbanistiche parziali per le quali i tempi di realizzazione, inevitabilmente, hanno necessità di maturazione;
- j) il livello dei prezzi degli alloggi in sede locale, come già precedentemente constatato, si sta rapidamente allineando con quelli dei Comuni limitrofi, storicamente più elevato (Imola, Castel San Pietro Terme, Dozza);
- k) dati immigrati, emigrati, ricambio, rapporto nati/morti.

Sintesi:

- confrontando questi dati emergono indubbi elementi di conferma delle valutazioni complessive espresse in sede di approvazione del PRG, dei successivi primo e secondo PPA e delle Varianti parziali approvate nel frattempo; nei dati si legge infatti una

scostante notevole dinamicità degli andamenti socio-demografici e una discreta tenuta economica di carattere generale (nei limiti ovviamente delle contingenze di più ampio e ramificato respiro riscontrabili su vasta scala) a cui non si oppone più come freno la staticità dell'attività edilizia relativa agli interventi nei "nuovi" comparti di espansione;

- nonostante sia ancora in fase di cantiere la maggior parte degli interventi edilizi di tipo residenziale nei "nuovi" comparti di espansione, la percentuale di crescita si attesta ancora, nell'ultimo biennio, sul 2% annuo (era attorno al 2,8% alla fine degli anni '90); il saldo naturale si mantiene positivo (seppure di poche unità annue) attestandosi su una media nel decennio pari a 10 nati in più per anno rispetto ai morti nel medesimo arco temporale;

- mediamente negli ultimi 10 anni si riscontra un saldo sociale positivo di 75 nuovi residenti all'anno (dato supportato sostanzialmente dal numero degli immigrati);

- la percentuale di ricambio (costituita dalla somma di immigrati ed emigrati) conferma l'elevata dinamicità sociale succitata; nel decennio la media risulta pari all'8,69% con una tendenza al rialzo relativamente agli ultimi tre anni, nei quali la percentuale cresce fino a quasi il 10%;

- in relazione alla popolazione straniera residente (erano 72 nel 1998, sono 222 al 31.12.2006, + 200%) si riscontra una flessione nella crescita in corrispondenza degli ultimi 2 anni, nei quali in dato risulta in leggero calo o stazionario.

Si ritiene che la situazione descritta derivi sostanzialmente dalla sovrapposizione di alcuni fattori:

- 1) superamento delle difficoltà nel raggiungimento di specifici accordi tra i privati proprietari delle aree costituenti i comparti attuativi e tra essi e l'amministrazione comunale in relazione agli accordi di Convenzione;
- 2) caratteristiche peculiari del mercato immobiliare (aree e alloggi) che si sta evolvendo in senso più speculativo rispetto al passato;
- 3) immissione in PRG di nuove previsioni quantitative e qualitative di sviluppo (Varianti 5, 6, 7, 8 e 9) che nel loro insieme e grazie alle loro caratteristiche diversificate (nuovo comparto residenziale C8, nuove aree produttive nell'ambito San Carlo con varie destinazioni funzionali di tipo industriale, artigianale e commerciale, potenziamenti e miglioramenti delle infrastrutture e nelle dotazioni territoriali ed ecologiche, ecc...) costituiscono un supporto fluidificante e di stimolo alla crescita i cui effetti non possono, evidentemente riscontrarsi a pochi mesi dalla loro approvazione;
- 4) diminuito livello di disponibilità economica da parte di possibili acquirenti (categorie "deboli": giovani coppie, anziani, immigrati)

9. Le Varianti parziali successive alla Variante Generale del 1999.

Complessivamente il Comune di Castel Guelfo dopo l'approvazione della VG al PRG si è dotato di ulteriori 9 varianti urbanistiche parziali. Di queste alcune rivestono una notevole importanza sostanzialmente in relazione agli incrementi introdotti e legati al dimensionamento del Piano (sia per quanto riguarda le previsioni residenziali che per quelle produttive), altre risultano interessanti da un punto di vista storico-culturale, altre ancora riguardano apprezzabili incrementi di aree per pubblici servizi e nelle dotazioni ecologiche e ambientali.

Le note che seguono illustrano i punti particolarmente significativi contenuti in ciascuna Variante parziale, ricordando anche che ciascuna di esse contiene precisazioni,

puntualizzazioni di carattere normativo o elementi inerenti modifiche "minori" e/o correzioni di errori materiali o modeste rettifiche cartografiche che non vengono citati in questa sede riassuntiva; particolare importanza assumono invece alcuni contenuti modificativi relativi al potenziamento delle dotazioni territoriali e degli standard pubblici.

Variante 1 (ex Art. 15 L.R. 47/78)

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

Variante 2 (ex Art. 15 L.R. 47/78)

Adeguamento normativo alle NTA del PSAI.

Si ridestina un comparto produttivo di espansione (St = 7.200 mq; Su = 3.600 mq) in località via Larga a zona agricola.

Localizzazione di un'area a nord dell'ambito produttivo San Carlo da destinarsi a zona per il riequilibrio idrogeologico, idonea per la realizzazione di invasi e bacini finalizzati alla raccolta e laminazione delle acque.

Partendo da una rivisitazione dell'intero corpo delle schede di censimento, da un approfondimento delle "invarianze" storiche presenti nei vari siti e sulla base di una buona risposta della comunità verso il "recupero", viene incrementato di circa 40 il numero degli edifici tutelati in territorio agricolo con conseguente possibilità di recupero e cambio d'uso dei medesimi; si tratta sostanzialmente di edifici "nascosti" o perchè inseriti in nuclei con caratteristiche di degrado ambientale o costruiti fra la 2° metà dell'800 e la 1° metà del '900 (tipologie agrarie tarde), introducendo ulteriormente nelle NTA linee guida e indirizzi per il loro corretto recupero.

Variante 3 (ex Art. 14 L.R. 47/78)

Accordo con il Privato (Art.18 L.R. 20/2000); proprietà Cenerini.

Oggetto unico della Variante 3 consiste nel recepimento, all'interno dello strumento urbanistico, di uno specifico accordo con un privato: il comune acquisisce una vasta area a nord dell'abitato (oltre 29.000 mq) in aderenza alla zona per attrezzature sportive individuando in tal modo la nuova zona per il polo scolastico che potrà facilmente usufruire di tali spazi e servizi.

Nel 2007 è stata completata la costruzione delle nuove strutture scolastiche.

Viene contemporaneamente localizzato ad ovest di tale area un nuovo comparto di espansione a prevalente destinazione residenziale di superficie territoriale pari a circa 19.000 mq, Indice di fabbricabilità 0,75 mc/mq corrispondenti a circa 14.000 mc.

Variante 4 (ex Art. 15 L.R. 47/78)

La componente "forte" di questa Variante urbanistica consiste nella particolare attenzione posta nei confronti dell'assetto idraulico di una parte importante del territorio comunale, quella cioè collocata a valle del Polo industriale San Carlo.

Vengono puntualmente ridefiniti collocazione e perimetro di ampie zone deputate ad ospitare i bacini di laminazione di interesse sovracomunale a seguito degli studi e dei progetti di carattere idrogeologico ed idraulico predisposti dal Consorzio della Bonifica renana; tali opere sono state ulteriormente condivise, promosse e in parte finanziate, dall'Assessorato Agricoltura dell'Amministrazione provinciale, che ha individuato nell'intervento l'occasione per localizzare e realizzare anche un'importante struttura con funzioni irrigue a servizio delle attività produttive e agricole presenti in questo ambito territoriale.

Con l'acquisizione gratuita delle aree attraverso apposito accordo con i privati proprietari (Art.18 L.R. 20/2000) l'Amministrazione comunale attraverso la Variante 4 completa il quadro previsionale di carattere urbanistico e normativo.

L' accordo con i privati riconosce una modesta edificabilità (300 mq di Superficie utile abitativa) nell'ambito dell'area cortiliva posta a margine dei fabbricati esistenti lungo la Via Madonna del Poggio.

Si riportano in cartografia le fasce di pertinenza fluviale di valle individuate dal PSAI e se ne approfondiscono le caratteristiche normative.

Si modificano infine le NTA introducendo meccanismi di contenimento del numero delle unità immobiliari abitative ricavabili negli edifici esistenti nelle zone agricole e in relazione alla quota abitativa ammessa nelle zone produttive artigianali e industriali.

Variante 5 (ex Art. 14 L.R. 47/78)

La Variante parziale 5 viene predisposta a seguito dell'approvazione del primo Accordo territoriale (Art. 15 L.R. 20/2000) per l'ambito produttivo sovracomunale San Carlo fra la Provincia di Bologna, Il Circondario Imolese e i Comuni di Castel San Pietro terme, Castel Guelfo, medicina, Dozza conformemente alle determinazioni del PTCP che individua l'area quale ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e de commercio non alimentare avendo caratteristiche idonee a fornire la parte prevalente dell'offerta insediativa in risposta a eventuali ulteriori domande future di tipo qualificato e selettivo, anche con la finalità di contribuire al decongestionamento dell'area centrale bolognese.

In tale Accordo viene ulteriormente introdotto il concetto di APEA (Area produttiva Ecologicamente Attrezzata) previsto dalla L.R. 20/2000 in relazione alla dotazione di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente interagendo con la struttura della rete ecologica di più vasta scala.

In tale Accordo sono inoltre presenti i primi elementi relativi alla perequazione territoriale attraverso la promozione e la costituzione di un Fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti ai Comuni aderenti dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi.

Vengono individuati gli elementi di criticità e le potenzialità ambientali, le dotazioni territoriale indispensabili, le direttrici di sviluppo, gli interventi prioritari sulle principali infrastrutture stradali, i limiti quantitativi riservati alle funzioni commerciali e agli impegni riferiti all'elaborazione di un progetto organico per l'assetto complessivo del sistema del verde dei corridoi ecologici e della mitigazione dell'impatto paesaggistico.

Con queste premesse la Variante 5 individua 2 nuovi comparti produttivi di espansione, il primo di Superficie territoriale pari a circa 120.000 mq a nord degli Stradelli Guelfi, il secondo di Superficie territoriale attorno agli 11.000 mq lungo la Provinciale San Carlo con funzioni terziarie, di foresteria e servizi alle imprese.

Con la Variante urbanistica si coglie l'occasione per estendere a tutto il quadrante nord (in cui è localizzato il primo comparto) uno studio complessivo relativo ad uno schema generale distributivo-insediativo-infrastrutturale secondo i principi guida delle APEA e che, supportato da una specifica Valsat, ridisegna l'area partecipando agli indirizzi, allora in corso di elaborazione, della progettazione ecologica San Carlo.

Vengono infine recepiti i contenuti di un nuovo Accordo con i privati che prevede l'introduzione di un incremento della capacità insediativa pari a 1.800 mq; l'Amministrazione comunale assume gratuitamente al proprio patrimonio un'area di circa 8.200 mq finalizzata al potenziamento dell'adiacente zona per attrezzature sportive, ad incrementare lo standard di verde pubblico e all'ampliamento della rete delle piste ciclopedonali.

L'insieme di queste nuove previsioni consentirà all'Amministrazione comunale l'acquisizione di ulteriori contributi privati determinanti per la realizzazione concreta sia degli impianti sportivi che del nuovo plesso scolastico per la scuola dell'obbligo.

Variante 6 (ex Art. 14 L.R. 47/78)

A seguito di una prima modifica dell' "accordo territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale San Carlo" si introduce nello strumento urbanistico un nuovo comparto produttivo di espansione ad est del Canale di Medicina.

Col nuovo Accordo infatti si supera il vincolo determinato dalla presenza del Canale di Medicina considerato quale limite est per lo sviluppo dell' ambito produttivo al fine da un lato di mantenere un assetto urbanizzato o da urbanizzare il più possibile compatto e dall'altro di limitare un eccessivo allungamento degli insediamenti verso nord, in direzione di Medicina.

Rimarcando la necessaria condivisione (da parte di tutti gli enti aderenti) degli indirizzi progettuali della "progettazione ecologica San Carlo", le parti assumono pienamente il criterio della perequazione territoriale fra i Comuni interessati perfezionando, puntualizzando e quantificando gli elementi che concorrono alla determinazione delle quote da versare nel Fondo comune di compensazione.

Relativamente alle nuove previsioni insediative si stabilisce anche che i soggetti attuatori (oltre alla realizzazione e cessione degli standard pubblici e al contributo di idonee quote per la realizzazione delle dotazioni territoriali) dovranno cedere al Comune il 40% delle superfici fondiarie o impegnarsi per una cifra equipollente nella realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali.

In relazione infine agli insediamenti commerciali si conviene che l'ACI (area commerciale integrata presente nel territorio comunale di Castel Guelfo) possa assumere le caratteristiche di "livello superiore"; in sostanza "Castel Guelfo Outlet" potrà prevedere incrementi delle superfici di vendita pari ad ulteriori 15.000 mq.

L'entità delle nuove aree coinvolte dalla trasformazione introdotta con la Variante 6 è di circa 200.000 mq; di questi 150.000 costituiscono la superficie territoriale del comparto di nuovo insediamento a prevalente destinazione produttiva al lordo di strade, parcheggi e verde pubblico, con una edificabilità complessiva pari a circa 75.000 mq di superficie utile, 50.000 sono identificati come area di cessione gratuita a l Comune destinata alla rinaturalizzazione, alla creazione di un consistente canale ecologico e alla valorizzazione dell'asse del canale di Medicina, conformandosi pertanto quale prezioso contributo al sistema generale del verde, assecondando da un lato la progettazione ecologica dell'ambito e dall'altro sovrapponendosi alle fasce di pertinenza fluviale di valle di cui al PSAI, in vengono recepite le destinazioni più appropriate.

Un altro punto significativo affrontato nella Variante 6 consiste nelle previsioni di nuove aree finalizzate al riequilibrio idraulico e di dimensioni planimetriche tali da consentire sostanzialmente il raddoppio dei bacini di laminazione delle acque nel quadrante nord del Polo San Carlo per soddisfare tutte le esigenze derivanti dall'urbanizzazione dell'intero ambito produttivo, compresi gli insediamenti facenti parte del Comune di Castel San Pietro terme. Tale area assume una consistenza complessiva di circa 12 ettari.

In accordo con HERA-AMI, l'area riservata al depuratore situata a Castel Guelfo Capoluogo viene quadruplicata, passando dai precedenti 1.200 mq a 4.900 mq; in tale modo il depuratore potrà assumere potenzialità tali (circa per ulteriori 10.500 abitanti equivalenti) da essere in grado di trattare le acque nere di tutto l'insediamento dell'ambito produttivo (compresi i suoi eventuali ampliamenti) oltre che le acque reflue del capoluogo stesso in funzione dell'incremento dei suoi insediamenti residenziali.

Variante 7 (ex Art. 14 L.R. 47/78)

Oggetto della Variante 7 è il recepimento di uno specifico accordo con un privato (Art.18 L.R. 20/2000) attraverso il quale il comune acquisisce al patrimonio pubblico le ampie cantine quattrocentesche e la relativa parte sovrastante del palazzo Malvezzi

Hercolani (palazzo che è l'attuale sede del Municipio) per un totale di circa 1.000 mq di superfici edificata, di dimensioni tali quindi da permettere un adeguato futuro ampliamento della sede Municipale e l'insediamento di ulteriori funzioni pubbliche a servizio della collettività.

Contemporaneamente si individua un nuovo comparto a prevalente destinazione residenziale collocato a sud-ovest del centro abitato dalla superficie territoriale di circa 10.500 mq e una capacità insediativa di circa 7.900 mq, con l'ulteriore onere della razionalizzazione della viabilità locale.

Variante 8 (ex Art. 15 L.R. 47/78)

Questa variante affronta per lo più punti modificativi minori sia di tipo normativo che cartografico; l'elemento di spicco, invece, nel campo delle dotazioni ambientali e degli standard pubblici è rispettivamente l'introduzione di una zona per bacini di laminazione delle acque meteoriche a nord del Capoluogo. in grado di servire tutti i nuovi insediamenti residenziali del Capoluogo stesso, per una superficie di oltre 7.000 mq e il potenziamento dei parcheggi a servizio del cimitero del paese che raggiungono in tal modo una superficie di circa 2.500 mq.

Variante 9 (ex Art. 15 L.R. 47/78)

Con questa Variante viene pianificata la trasformazione di alcune aree produttive preesistenti in aree commerciali da comprendere nell'insediamento definito "area commerciale integrata", come ampliamento dell'esistente "Castel Guelfo Outlet".

Queste modifiche sono apportate nel rispetto della normativa regionale in materia commerciale e secondo le determinazioni dell'Accordo territoriale San Carlo modificato

L'entità delle aree interessate dalla trasformazione e dal cambio di destinazione urbanistica da produttive a commerciale è di 52.000 mq.

Anche in questo caso viene elaborata una specifica Valsat che, approfondendo i precedenti studi, viene estesa anche ad altri aspetti del territorio interessanti anche dal punto di vista della formazione storica e della evoluzione del paesaggio.

LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.

10. Un tratto comune

Tratti comuni contraddistinguono tutti i piani urbanistici elaborati tra gli anni '70 e gli anni '80, ed in particolare quelli di Borgo Tossignano e Casalfiumanese, affini nel comune progetto di riequilibrio socio-economico della vallata del Santerno.

Come si può riscontrare dalla documentazione sull'andamento demografico relativo alle comunità locali (poi approfondita nei Piani regolatori dell'ultima generazione) con dati che partono dall'anno 1950, risulta evidente come gli ultimi anni '70 (epoca della formazione degli studi che precedono il PRG) fossero caratterizzati dalla prima debole ripresa della demografia che concludeva un lungo periodo negativo, iniziato proprio a partire dal 1950.

11. Per un assestamento della compagine sociale

Gli elementi che inducono ad un assestamento della compagine sociale e ad una auspicata ripresa economica su avvertono molto bene nelle relazioni di accompagnamento delle Varianti generali ai Piani adottati a cavallo degli anni 1982-1983.

Con essi le previsioni delle aree di espansione, in particolare di quelle a prevalente destinazione residenziale, furono introdotte senza eccessiva timidezza.

Nelle citate relazioni si rileva con chiarezza come il fabbisogno di nuovi alloggi non potesse più essere soddisfatto dal pur ingente numero di alloggi e stanze che lo spopolamento sia della montagna che della pianura agraria di Castel Guelfo aveva lasciato sul territorio, ma doveva essere concentrato nei Capoluoghi, dove le opportunità di lavoro lo richiedevano.

12. Il consolidamento dei centri

In questo contesto le scelte della pianificazione degli anni '80 tendono, nei tre Comuni esaminati, a rafforzare il ruolo e la consistenza insediativa dei rispettivi Capoluoghi e delle frazioni più importanti (Sassoleone e San Martino in Pedriolo per quanto riguarda il Comune di Casalfiumanese e Codrignano per quanto riguarda il Comune di Borgo Tossignano); fa eccezione l'allora modesto nucleo artigianale industriale di Poggio Piccolo, a Castel Guelfo, che viene però investito (senza previsioni residenziali) del ruolo di polo produttivo del comune in attesa della preannunciata apertura del casello autostradale di Castel San Pietro, in quanto a ridosso di una rete di infrastrutture viarie già allora più favorevole costituita dalla via Emilia, dalla Provinciale San Carlo, dall'A14 e dalla San Vitale.

Nei territorio di Borgo Tossignano e Casalfiumanese si consolidano le zone artigianali esistenti che il Piano Intercomunale del Comprensorio definisce quali polo produttivo della vallata.

13. L'entità delle aree di espansione

L'entità delle aree di espansione residenziale messe in gioco dalle prime Varianti Generali agli strumenti urbanistici è abbastanza consistente in tutti e tre i Comuni (solo per il Comune di Borgo Tossignano fu abbastanza ridotta in sede di adozione salvo poi essere incrementata a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni).

Nei tre Comuni l'ordine di grandezza risulta omogeneo e corrispondente a 50-60.000 metri cubi previsti per le nuove zone di espansione e di 15-20.000 metri cubi nelle zone di completamento.

14. La direttrice dello sviluppo: Castel Guelfo

Dopo il PdF del 1971, la sua trasformazione in PRG nel 1975 e il Piano del Centro Storico del 1980, il Comune di Castel Guelfo si è dotato di una Variante Generale nel 1983.

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