

:

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.6**

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

A cura di: Arch. Mario Piccinini

novembre 2008

## GRUPPO DI LAVORO

### Ufficio di Piano Federato:

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

### Collegio dei Funzionari:

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

### Collaboratori e consulenti esterni:

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

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

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

# INDICE

<b>IL PRG VIGENTE</b> .....	1
1. La struttura del Piano e l'impianto normativo.....	1
2. I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo .....	1
2.1 Il sub-sistema del riequilibrio ambientale .....	1
2.2 Il sub-sistema delle urbanizzazioni .....	1
2.3 Il sub-sistema della produzione agricola.....	1
3. Il dimensionamento e i criteri di previsione del Piano .....	1
3.1 Trend demografico, sociale e produttivo. ....	2
3.2 Criteri e previsioni di crescita demografica .....	2
3.3 Previsioni residenziali.....	2
3.4 Previsioni produttive .....	3
4. Il Sistema Naturale e Ambientale.....	4
4.1 La struttura geomorfologica e idro-geologica, ambiti e unità di paesaggio.....	4
4.2 Le altre componenti del sistema ambientale .....	4
5. Il Sistema Insediativo.....	4
5.1 Relazioni e peculiarità dei centri principali.....	4
5.2 Ambito urbanizzato (centro storico, periferia, aree specialistiche, aree produttive).....	5
5.2.1 Il Centro Storico.....	5
5.2.2 Aree di espansione.....	5
5.2.3 Aree produttive.....	6
5.3 Il Sistema delle dotazioni e dei servizi (standard, attrezzature e servizi collettivi) .....	6
5.4 Assetto infrastrutturale e mobilità .....	6
6. Il sistema rurale.....	7
6.1 Gli insediamenti e nuclei extra-urbani (modalità di censimento e metodologie di intervento).....	8
6.2 Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuove costruzioni).....	8
7. Evoluzione del Piano Regolatore dal 1990 (successive Varianti).....	9
8. Considerazioni finali.....	10
<b>LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE</b> .....	11
9. Il PRG di impianto del 1975 e il Piano del Centro Storico del 1978. ....	11
10. La Variante Generale al PRG 1986.....	12



# **IL PRG VIGENTE**

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

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

## **1. I principi e i criteri che hanno guidato le modalità di tutela, valorizzazione e sviluppo.**

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

### **Criteri informativi della nuova variante**

Sono stati individuati i seguenti 3 sistemi ambientali -antropici:

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

## **2.1 Subsistema del riequilibrio ambientale**

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

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

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

### **1.0 Subsistema delle urbanizzazioni**

(vedi il n. 2 SISTEMA INSEDIATIVO)

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

### **2.3 Subsistema della produzione agricola**

(vedi n. 3 SISTEMA RURALE)

## **3. Il dimensionamento e i criteri di previsioni del Piano.**

Si tratta di specificare come si è giunti al dimensionamento e alle sue previsioni anche economiche, e le direttrici di sviluppo perseguite.

### 3.1 Trend demografico, sociale e produttivo

#### Ipotesi demografiche di riferimento

La popolazione è passata da 2751 abitanti del '71 ai 5412 del '97 con un incremento dovuto sia al saldo naturale costantemente positivo, sia soprattutto dal saldo migratorio positivo.

Il modificarsi dei caratteri sociali ha portato ad una progressiva riduzione del nucleo familiare che è passato , nell'ultimo decennio da 2,85 ab. /famiglia a 2.

### 3.2 Criteri e previsioni di crescita demografica

#### Dimensionamento del piano

##### Ipotesi demografiche di riferimento.

L'ipotesi demografica di riferimento per il dimensionamento del piano è una popolazione di circa 6300 abitanti.

La popolazione al 31.12.1998 è di 5435 abitanti. L'incremento demografico del comune nell'ultimo decennio si è mantenuto su valori di circa 70 ab/anno.

Incremento demografico 70 abitanti/anno .

Se l'incremento proseguisse con questo ritmo si assesterebbe su valore di 6300 abitanti in un periodo di 11 - 12 anni.

L'incremento demografico dell'ultimo decennio, pure avendo il comune un saldo naturale positivo, è dovuto prevalentemente al saldo migratorio positivo.

Si ritiene tuttavia che l'incremento della popolazione nei prossimi anni sia mediamente più contenuto rispetto a quello attuale.

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

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

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

### 3.3 Previsioni residenziali

#### Fabbisogno di edilizia abitativa

A fronte di un fabbisogno ipotizzato di 2431 alloggi (1 alloggio per famiglia) il patrimonio edilizio esistente fornisce per il soddisfacimento del fabbisogno ipotizzato approssimativamente 2015 alloggi.

Parte degli alloggi mancanti (400 alloggi) sono soddisfatti dagli interventi previsti dal piano dell'86.

#### Quantificazione delle nuove previsioni insediative (piano controdedotto 9/ 2000) (1)

<b>Zone di espansione n.all.</b>	<b>ST</b>	<b>UT</b>	<b>Su tot.</b>	<b>Su</b>
	<b>Mq</b>	<b>mq/ha</b>	<b>mq</b>	<b>non resid.</b>
<b>78,3mq.(2)</b>				
Capoluogo 68	38.250	1400	5355	10%

Toscanella 41	23.400	1400	3276	10%
13	7.800	1400	1090	10%
(18)		(1850)(3)		(1443)
<b>totale espansioni 122</b>	<b>69.450</b>	<b>1400</b>	<b>9721</b>	<b>10%</b>
<b>(6.2)</b>				<b>(141)</b>
<b>zone di ristrutturazione</b>				
Toscanella 153(4)	53.500	2800	14.980	20%
80	22.400	2800	6272	10%
<b>totale ristrutturazione 233</b>	<b>75.900</b>	<b>2800</b>		<b>21.652</b>
<b>totale espansione e ristr . 355</b>	<b>145.350</b>			<b>30.973</b>
				<b>(32.379)</b>
				<b>(374)</b>

- 1 *Nelle zone di completamento e in PP già approvati alla data di adozione del piano sono realizzabili e in corso di realizzazione circa 85 alloggi*
- 2 *La composizione dell'alloggio medio discende dall'ipotesi della composizione media familiare di 2,61 componenti/famiglia e di una su per abitante di 30mq.*
- 3 *Indice utilizzabile se non meno della metà dell'incremento di Su viene destinata ad edilizia residenziale*
- 4 *Il numero degli alloggi è stato calcolato sull'80% della su edificabile Il comparto era già previsto, con lo stesso dimensionamento , nel PRG precedente..*

*Con il nuovo piano vengono inserite nelle nuove aree di espansione 141 alloggi, mentre nelle zone di ristrutturazione sono previsti 233 alloggi per un totale di 374 alloggi (78,3 mq/alloggio) la quantificazione delle nuove previsioni in alloggi che comprende anche il residuo del Piano del 1986 porta ad una previsione di 355/374 alloggi così suddivisi: 122/141 in nuove aree di espansione e 233 in zone di ristrutturazione.*

### 3.4 Previsioni produttive

#### a) Dati quantitativi relativi alle zone produttive (piano controdedotto 9/2000)

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

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

## **4. Sistema naturale e ambientale**

### **4.1 La struttura geomorfologia e idrogeologica, ambiti e unità di paesaggio**

#### **a) Caratteri fisici**

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

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

### **4.2 Le altre componenti del sistema ambientale**

## **5. Il sistema insediativo**

### **Caratteri insediativi**

Distribuzione della popolazione

La popolazione insediata al '97 risulta così distribuita:

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

### **5.1 Relazioni e peculiarità dei centri principali**

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

Toscanella: più rilevante dimensionalmente con 1300 famiglie e con 160 fabbricati con tipologia produttiva (521 unità locali così suddivise: 216 industriali e 172 commerciali).

Dozza: di peso più modesto costituito da un tessuto edilizio recente e dal centro storico.

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

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

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



## **Toscanella**

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

Con il presente piano si assumono due direttrici di sviluppo:

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

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

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

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

### **Possibili dinamiche di crescita dell'abitato lungo la direttrice del Sabbioso nell'ipotesi della fermata ferroviaria di Toscanella.**

Per l'abitato di Dozza è stata seguita una politica volta al mantenimento di una presenza residenziale per garantire la vitalità del capoluogo.

A questo riguardo accanto alle iniziative per il centro storico è stata mantenuta la presenza di quei servizi quali le attrezzature scolastiche e la ricettività alberghiera che contribuiscono al radicamento della popolazione.

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

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

L'elemento progettuale più significativo è la previsione di un tracciato pedonale che serve tutti gli insediamenti esistenti e previsti, congiungendo con un percorso a mezza costa le residenze alle attrezzature e il centro storico.

Il Piano definisce la direttrice del Sabbioso come linea dello sviluppo urbano sia a sud che a nord della via Emilia.

La bretella est-ovest come condizione dello sviluppo urbano.

Per Dozza è previsto il mantenimento della presenza residenziale.

## **5.2 Ambito urbanizzato (centro storico; periferia; aree specialistiche; aree produttive)**

### **5.2.1 Il Centro storico**

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

### **5.2.2 Aree di espansione**

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

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

### 5.2.3 Aree produttive

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

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

Gli standard sono suddivisi tra Toscanella e Dozza.

A Toscanella risulta privilegiata la direttrice lungo il Sabbioso con la previsione di zone a verde pubblico attrezzato a parco completamente attuate.

E' presente inoltre, a sud della Via Emilia, una ampia zona per attrezzature sportive anche questa attuata.

Lungo il Sabbioso, a meno di alcune previsioni scolastiche non attuate e poco altro, le previsioni a servizi risultano attuate.

A Dozza le previsioni riguardano le zone a parco attrezzato disposte a sud del centro storico e attrezzature sportive legate agli insediamenti residenziali,

Anche in questo caso i servizi risultano in buona parte attuati.

#### Servizi pubblici e standard - zone G ( piano controdedotto)

	<b>P.R.G. d'impianto succ. varianti mq/ab,*</b>	<b>Stato di fatto al momento della redazione VG PRG mq/ab,**</b>	<b>Previsioni Variante Generale in oggetto mq/ab **</b>
Istruzione	4,72	3,51	6,03
Attr. civiche	9,34	2,72	7,12
Di cui attr. religiose	(4,13)	(1,82)	(3,52)
Verde e sport	42,92	17,30	31,95
Parcheggi	6,51	3,75	4,61
<b>Totale</b>	<b>63,49</b>	<b>27,28</b>	<b>49,73</b>

\* Gli standard sono riferiti ad una popolazione di 6525 abitanti.

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

### 5.4 Assetto infrastrutturale e la mobilità;

#### Subsistema delle urbanizzazioni

##### Mobilità

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

La via Emilia per tutti gli abitati che attraversa è l'una e l'altra cosa.

Nella bozza del PRIT 98 viene previsto uno schema tipo degli interventi di alleggerimento del traffico sulla via Emilia comportanti la realizzazione di tangenziali ai centri abitati e ai tratti urbanizzati raccordate ai caselli stradali. In questo schema tipo si colloca la soluzione prevista

unificata per i due comuni di Dozza e Castel San Pietro, costituita da una bretella est-ovest che si stacca dalla via Emilia a Cà Bruciata, si inserisce nella SP Trentola e superata la ferrovia si stacca dalla SP Trentola per assumere la direzione est-ovest verso Castel San Pietro; superato il Sillaro la bretella si raccorda con la SP San Carlo che a sua volta è collegata con il casello stradale.

A distanza regolare la bretella è raccordata alla via Emilia attraverso tratti di strade comunali esistenti.

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

Con la fermata di Toscanella, l'abitato Dozza-Toscanella risulterebbe inserito nella rete dei servizi metropolitani.

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

Si citano :

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

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

La fermata ferroviaria intermedia di Toscanella..

La bretella est-ovest come condizione dello sviluppo urbano.

Per Dozza mantenimento della presenza residenziale

## **6. Il sistema rurale**

### **Subsistema della produzione agricola**

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

Le tre zone sono le seguenti:

- la zona agricola delle Sabbie Gialle e dei Terrazzi che interessano le aree immediatamente a sud caratterizzata da rocce permeabili attraverso le quali si alimenta la falda freatica della pianura. Per questo la zona va tutelata da possibili inquinamenti diffusi dovuti alla presenza di pozzi neri, dispersione di reflui, oppure a spandimento di liquame;

- **la zona agricola della Formazione di Riolo Terme** che ricade nella parte orientale del territorio comunale a sud della via Emilia caratterizzata da bassa permeabilità e quindi da bassa vulnerabilità;
- **la zona agricola di pianura** che interessa tutta la parte settentrionale del territorio comunale a partire dalla via Emilia e la parte agricola compresa tra la via Emilia e la ferrovia.

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

## **6.1 Gli insediamenti e nuclei extraurbani (modalità di censimento e metodologia d'intervento);**

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

### **1.0 Possibilità di intervento edilizio in zona agricola (recupero e nuova costruzione);**

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

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

Edilizia funzionale alla attività agricola

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

Si prevede che le residenze utilizzate dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli a titolo principale possano essere ampliate fino a 300 mq di Su, indipendentemente dalla superficie della azienda purchè superiori i 3 ha di SAU; in alternativa all'ampliamento dell'edificio è ammesso l'utilizzo di edifici di servizio agricolo.

Non è prevista la costruzione di nuovi edifici residenziali usati da conduttori agricoli in quanto

La presenza di residenze è talmente capillare nel territorio agricolo (e nella maggiore parte utilizzata da soggetti non operatori agricoli) da fare ritenere improbabile la formazione di nuovi centri aziendali e che comunque il patrimonio edilizio esistente sia tale da assorbire eventuali richieste in tale senso.

Gli edifici di servizio agricolo vengono dimensionati in relazione alle dimensioni ed alle caratteristiche delle aziende.

Edificabilità legata esclusivamente alla produzione agricola, ampliamento fino a 300mq. in ampliamento, oppure utilizzo degli edifici di servizio.

### **Patrimonio edilizio non connesso alla attività agricola**

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

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

Per gli edifici di servizio agricolo non vengono previsti utilizzi residenziali. Questi edifici se non utilizzati per funzioni agricole possono essere utilizzati solo per servizi accessori alla residenza.

Negli utilizzi degli edifici residenziali non vengono consentiti ampliamenti che modifichino la sagoma dell'edificio

Solo utilizzi compatibili con le tipologie degli edifici. Per i servizi agricoli nessun uso residenziale.

### **Beni culturali**

Per gli edifici classificati come beni culturali (87 gruppi di edifici) vengono consentite possibilità di utilizzo estese per favorire interventi mirati alla conservazione.

Così per gli edifici di servizio agricolo utilizzabili in alternativa all'ampliamento della residenza possono essere utilizzati per intero indipendentemente dal limite dei 300 mq.

Gli edifici promiscui (costituiti da residenza e servizio agricolo utilizzati come residenza rurale o non rurale) possono essere utilizzati per intero senza limiti massimi di Superficie utile.

Qualsiasi edificio classificato come bene culturale può essere utilizzato per funzioni di turismo rurale.

87 gruppi di edifici classificati come beni culturali.

Per gli edifici classificati come beni culturali sono ammesse ampie possibilità anche per gli edifici promiscui.

## **1. Evoluzione del Piano regolatore dal 1990 (successive Varianti)**

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

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

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

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

Le Varianti specifiche approvate ed in attuazione sono quattro :

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

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

## **2. Considerazioni finali**

Sotto l'aspetto metodologico, la seconda Variante Generale adottata nel 1999 assegna alla fase conoscitiva il ruolo di pianificazione. Gli argomenti assunti ed il taglio dato fanno parte del piano. Le analisi preliminari riguardano gli aspetti fisico-maturali (morfologici e idrogeologici) che risultano particolarmente approfonditi, ma anche gli aspetti antropici, demografici e quelli relativi al patrimonio edilizio nelle sue componenti quantitative e qualitative. Queste componenti vengono considerate come "risorse" di cui conoscere sia le potenzialità che le criticità.

L'attenzione risulta spostata verso modalità di gestione rivolte non solo all'uso ma anche alla conservazione.

Mentre per l'abitato di Dozza è stata seguita una politica volta alla conservazione del Centro Storico ed al mantenimento di una presenza residenziale per garantire la vitalità del capoluogo, per l'abitato di Toscanella, il più rilevante dimensionalmente, è stata confermata in continuità con il piano precedente, la direttrice del Sabbioso sia a sud che a nord della via Emilia nella quale risultano concentrate le aree a verde, le attrezzature sportive collegate da una pista ciclo-pedonale che ha come recapito la stazione ferroviaria nella previsione di una futura fermata ferroviaria.

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

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

Per quanto riguarda gli interventi edilizi in zona agricola, le scelte del piano regolatore vertono sui seguenti tipi di problemi: la quantificazione dell'edilizia funzionale all'attività agricola, gli usi e gli interventi ammissibili negli edifici non funzionali all'attività agricola, l'individuazione ed il ruolo degli edifici aventi il carattere di bene culturale.

### **Edifici funzionali all'attività agricola.**

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

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

### **Patrimonio edilizio non connesso all'attività agricola.**

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

### **Edifici classificati come beni culturali.**

Sono consentite modalità di utilizzo più estese per favorire interventi mirati alla conservazione. Per gli edifici di servizio agricolo utilizzati in alternativa all'ampliamento della residenza rurale, possono essere utilizzati per intero indipendentemente dal limite dei 300 mq; gli edifici promiscui (costituiti da residenza e servizio agricolo) utilizzati come

residenza, rurale o non rurale, possono essere utilizzati per intero senza limiti di superficie; qualsiasi edificio classificato bene culturale può essere utilizzato per funzioni di turismo rurale.

## **LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE**

Dopo il primo Programma di Fabbricazione del 1968 viene elaborato un primo Piano Regolatore Generale nel '75 al quale si deve una lettura del territorio rispettosa delle sue articolazioni fisiche e del ruolo delle aree agricole, sia il disegno degli abitati.

Nel 1978 viene redatto il Piano del Centro Storico, con il recepimento del piano stralcio delle fasce di tutela dei corpi idrici ( PTCC del comprensorio di Imola del 1979).

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

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

### **3. Il PRG di impianto del 1975 e il Piano del centro Storico del 1978**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Standards urbanistici di progetto**

P.R.G d'impianto

	Mq/ab.
Istruzione	6,06
Attrezzature di interesse Comune e Verde elementare urbano	19,17
<b>Totale</b>	<b>25,23</b>

#### 4. La Variante Generale al PRG del 1986

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

Per quanto riguarda gli standard il piano fa riferimento ad una popolazione di 6525 abitanti e ad uno standard generale di previsione di 63 mq/ab circa per le sole zone G.

<b>STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>PROGETTISTI</b>
<b>Piano di Fabbricazione</b>	Delibera Consiglio Comunale del 1971	Decreto Provveditorato Regionale OO.PP di Bologna del 15 maggio 1973	Tullio Roda	Ing. Cleto Morelli
<b>Piano Regolatore Generale</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 28 aprile 1975	Delibera Giunta Regionale n. 1209 del 26 aprile 1978	Sergio Mazza	Arch. Diego Bianchi, Arch. Mario Marocchi
<b>Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Dozza</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 41 del 28 giugno 1978	Delibera Ufficio Presidenza Comprensorio Imolese n. 15 del 22 aprile 1980	Germano Martelli	Arch. Alessandro Bettini, Arch. Franco Capra, Arch. Massimo Gianstefani
<b>Piano Regolatore Generale Prima Variante Generale (comprensivo del piano particolareggiato del centro storico del '78 riconfermato)</b>	Delibera Consiglio Comunale n. 171 del 22 dicembre 1986	Delibera Giunta Regionale n. 1745 dello aprile 1990	Elis Dall'Olio	Arch. Diego Bianchi, Arch. Franco Capra



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