

Nuovo Circondario Imolese
Comune di Borgo Tossignano
Comune di Casalfiumanese
Comune di Castel del Rio
Comune di Castel Guelfo
Comune di Castel San Pietro Terme
Comune di Dozza
Comune di Fontanelice
Comune di Imola
Comune di Medicina
Comune di Mordano

Presidente: Franco Lorenzi
Sindaco Stefania Dazzani
Sindaco Roberto Poli
Sindaco Salvatore Cavini
Sindaco Dino Landi
Sindaco Vincenzo Zacchioli
Sindaco Antonio Borghi
Sindaco Vanna Verzelli
Sindaco Daniele Manca
Sindaco Nara Rebecchi
Sindaco Roberto Andalò

Responsabile di progetto per QC e DP: Arch. Moreno Daini

Responsabile di progetto per il PSC/RUE da ottobre 2010: Arch. Ivano Serrantoni

QUADRO CONOSCITIVO

Sistema della pianificazione

La pianificazione comunale

VOLUME 4

ALLEGATO B.1

Analisi dell'evoluzione urbanistica del Comune di Borgo Tossignano

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 Zucchni, *Comune di Fontanelice*
Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*
Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

Collaboratori e consulenti esterni:

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

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

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

INDICE

IL PRG VIGENTE	1
1. LA STRUTTURA DEL PIANO E L'IMPIANTO NORMATIVO.....	1
2. IL SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLE VARIANTI GENERALI AL PRG DEL 1999	2
2.1 La previsione attraverso un "Modello".....	2
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.	3
2.2.3 Le famiglie e il numero medio dei componenti il nucleo familiare.....	4
2.2.4 Le piramidi delle età.....	4
2.2.5 Cosa emerge dalle dinamiche esaminate.	5
2.3 Territorializzazione delle dinamiche, zone forti e zone deboli nel territorio del Circondario di Imola.....	5
2.3.1 La sintesi.....	5
2.4 La formulazione del modello di previsione	8
2.5 Il Modello di Simulazione	8
2.6 Il Diagramma Sinottico	9
2.7 Dimensionamento del Piano del Comune di Borgo Tossignano.	9
3. IL SISTEMA INSEDIATIVO. ELEMENTI DI LETTURA GENERALE RIFERITI AL SISTEMA TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE LOCALE	100
3.1 Ideogramma e schema dell'organizzazione prevista per il Capoluogo e per le Frazioni del Comune di Borgo Tossignano.	11
A. I centri ordinatori.	11
B. Intorno e caratteristiche del Capoluogo.....	11
C. Il nucleo di Tossignano.	12
D. La frazione di Codrignano.	12
4. IL SISTEMA AMBIENTALE	13
4.1 Introduzione e sintesi, concetti chiave.....	13
4.2 Le compatibilità ambientali, rischi e vincoli sovraordinati.	13
4.3 Unità di paesaggio, aspetti insediativi, emergenze paesistiche, disciplina del territorio.	13
4.4 Disciplina Normativa del Territorio.....	14
4.4.1 La zonizzazione a più livelli.....	14
4.5 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo.....	15
4.6 Le zone complesse del Comune di Borgo Tossignano.....	15
4.6.1 Il Parco della Vena del Gesso.....	16
4.6.2 La zona complessa della Vena del Gesso" in dettaglio.	16
4.6.3 Zona complessa dei Boschi di Campiuno.	18
4.6.4 La Marnoso Arenacea.....	18
4.6.5 I calanchi.	19
5. L'EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE	25
5.1 Introduzione e concetti chiave	25
5.2 L'insediamento rurale nel Comune di Borgo Tossignano.	26
5.3 La scheda.....	26
5.3.1 Criteri di Tutela.	26
5.3.2 Il database.....	27
5.3.3 Glossario della scheda.	27
5.4 Quadro della attribuzione della categoria di intervento Borgo Tossignano.	28
5.5 Quadro dei tipi edilizi presenti nel territorio del Comune di Casalfiumanese e Borgo Tossignano ed utilizzati nella schedatura.....	28
5.6 Le fonti cartografiche principali disponibili sul territorio agrario.....	28
5.7 La Viabilità Storica nei Comuni montani.....	29
6. IL SISTEMA PRODUTTIVO NEI TRE COMUNI	30
6.1 Caratteristiche comuni	30
6.2 Il Polo industriale di "vallata".....	30
7 IL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA NEI TRE COMUNI	31
8. STATO ATTUAZIONE DEI PRG: VARIANTE GENERALE DEL 1999	32
8.1 Quadro generale.	32
8.2 Comune di Borgo Tossignano	33
8.3 Monitoraggi	33
9. LE VARIANTI PARZIALI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE GENERALE DEL 1999	34
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	35

10. UN TRATTO COMUNE..... 35

11. PER UN ASSESTAMNETO DELLA COMPAGINE SOCIALE 35

12. IL CONSOLIDAMENTO DEI CENTRI 35

13. L'ENTITÀ DELLE AREE DI ESPANSIONE..... 36

14. LA DIRETTRICE DELLO SVILUPPO: BORGO TOSSIGNANO..... 36

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 geo - morfologico (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 geo - morfologici 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 ciclo-pedonali, 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 sì 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 realtà in atto che permette di identificare un orizzonte temporale limite per le più significative trasformazioni territoriali.

Si è quindi ipotizzata una "dimensione finita" delle realtà urbane, ne sono state identificate e disegnate la struttura portante (è 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 validità 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 è 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; è stata estesa fino al 1997 per i comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano e per il Comune di Castel Guelfo. Si è cioè ritenuto più 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 più 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 entrò 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.

È 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

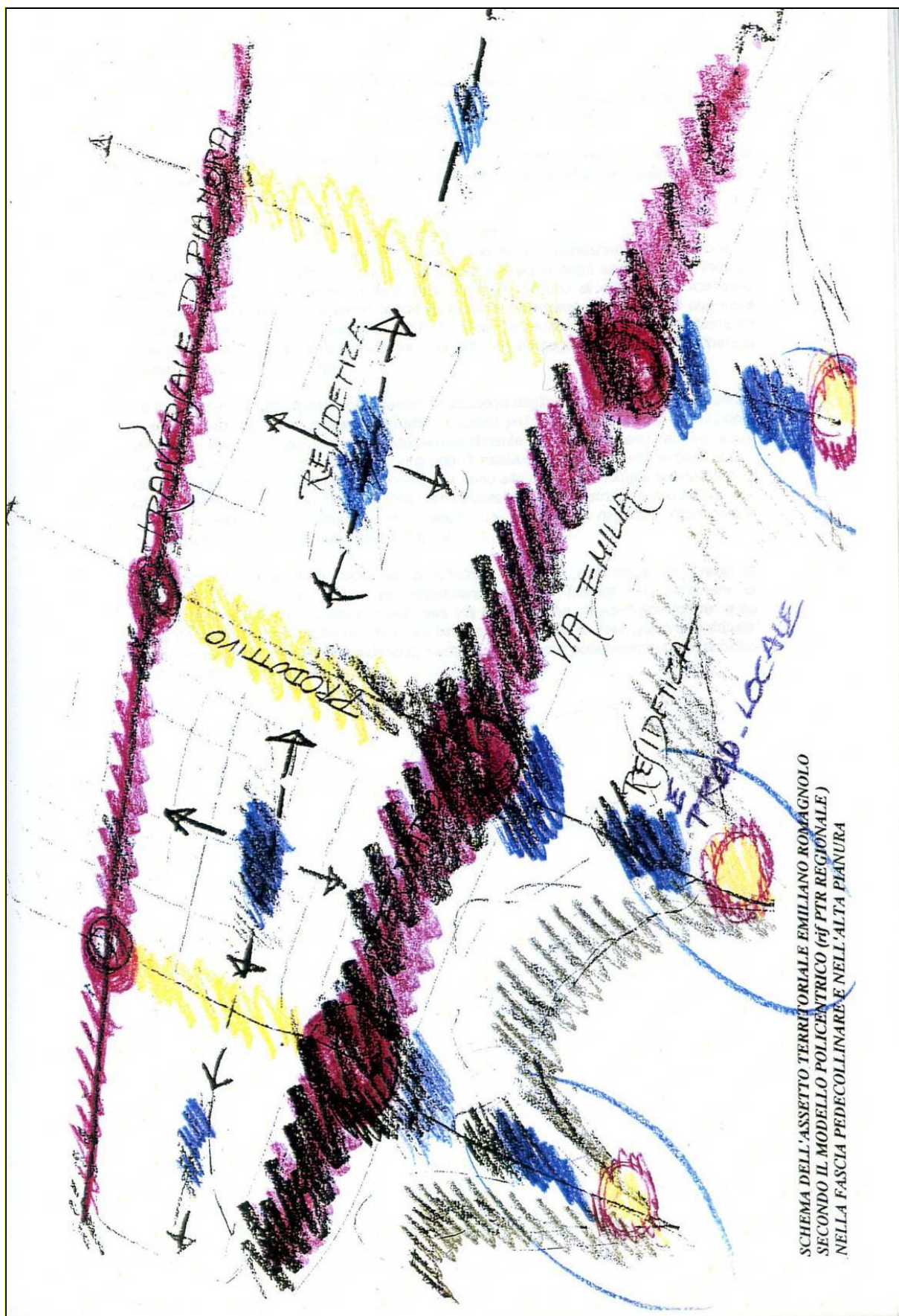
La sintesi di questi dati porta ad una lettura del momento corrispondente alla elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici sintetizzabile nei seguenti punti:

- 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 ridistribuzione 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.*

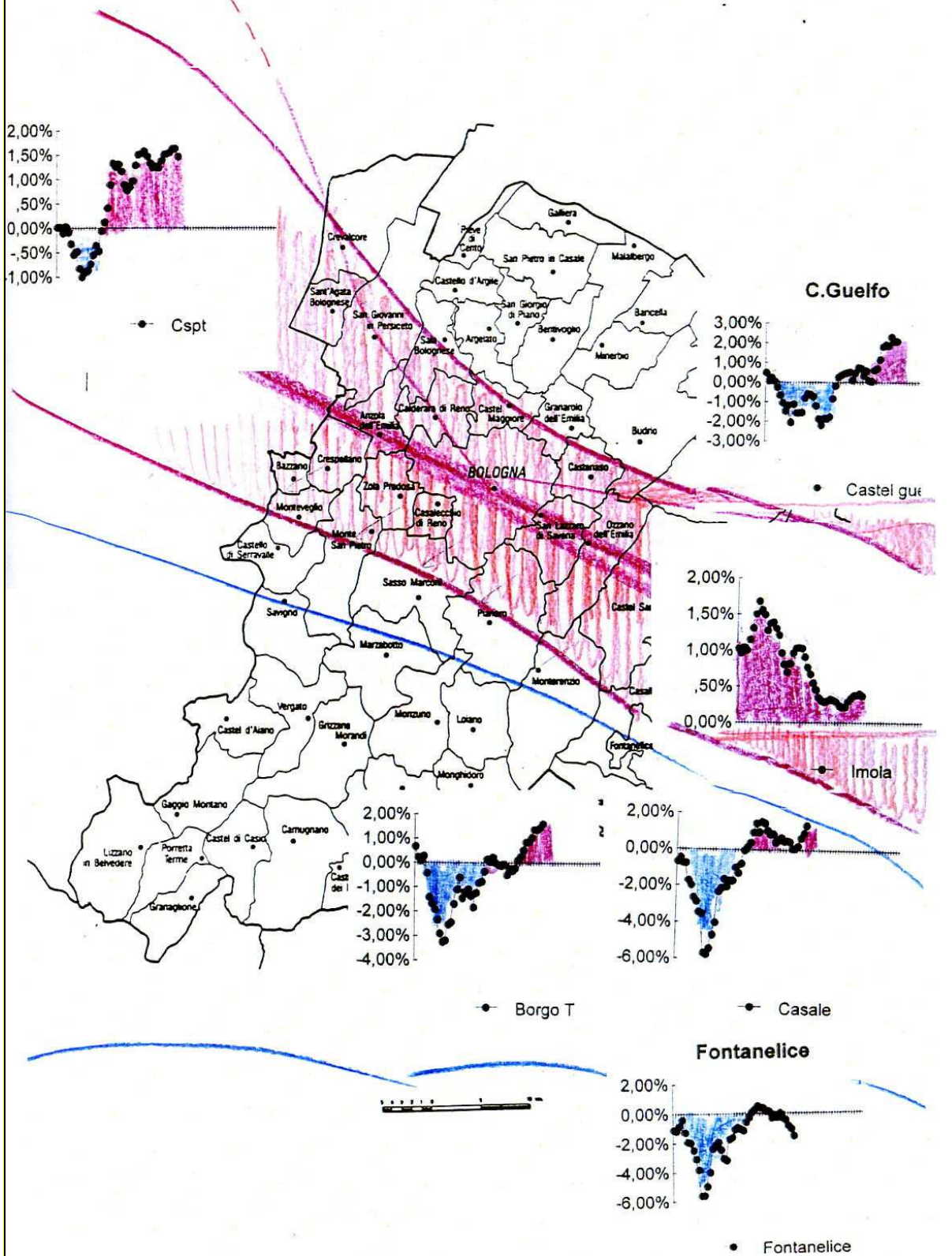
In termini generali, quindi, l'insieme di questi elementi ci induce a trattare il futuro scenario per il nostro territorio con un limite collocabile in un orizzonte non lontanissimo, in cui si ipotizza che l'impeto delle trasformazioni si plachi, la struttura produttiva e sociale ritrovi un equilibrio 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 immigratorie o impreviste crisi economiche).

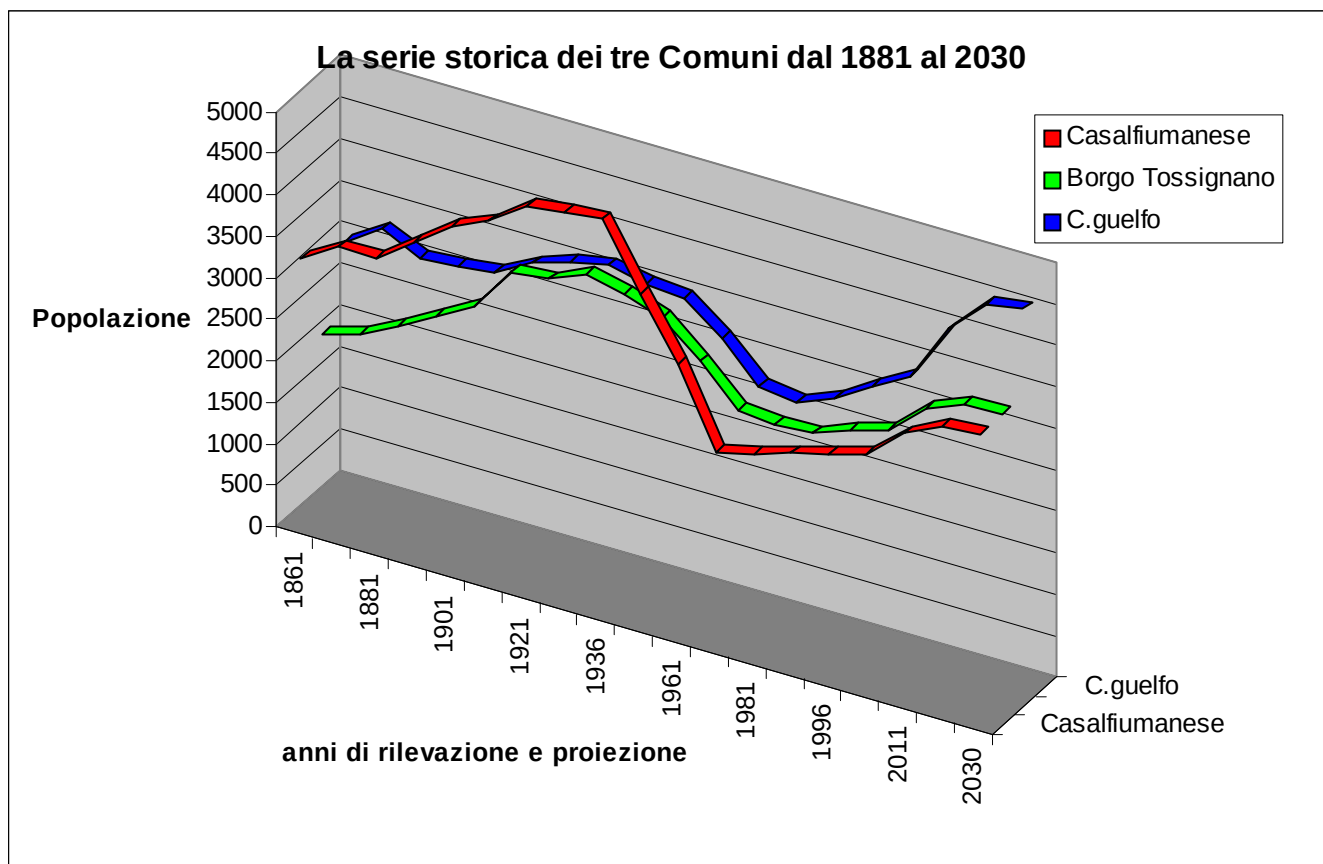
È cioè in questi anni che il processo di ristrutturazione e riequilibrio economico e sociale, con i suoi lati positivi, avviene in questi comuni e non a spese di questi comuni.

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.



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 al 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 Borgo Tossignano.

Sulla base dei dati e delle proiezioni utilizzate, si è formulato il dimensionamento di Piano per il Comune di Borgo Tossignano, che si può riassumere in una previsione di incremento della popolazione pari all'11 - 12 per cento per l'anno 2007 rispetto al 1997, con un valore assoluto, alla fine del decennio, di 3.110 - 3.130 abitanti residenti.

L'incremento delle famiglie, partendo da un dato di base leggermente inferiore rispetto alla media, si attesterà attorno al 16 - 17 per cento che, in presenza di un numero lievemente superiore di abitanti e di un minor numero di componenti per nucleo familiare rispetto, ad esempio, al dato del Comune di Casalfiumanese, che presenta un incremento lievemente maggiore, comporterà comunque nel decennio la presenza di circa 190 nuovi nuclei familiari.

Tale numero corrisponde conseguentemente al fabbisogno di un pari numero di nuove unità abitative che va a costituire un fabbisogno residenziale puro di circa 82.000 metri cubi.

Rispetto ai dati del fabbisogno puro, il volume edilizio che si ritiene corrispondente al fabbisogno reale è lievemente superiore per i seguenti motivi:

- a) rendere sempre possibile una fluidità del mercato;
- b) l'accorpamento dei volumi destinati a funzioni collaterali alla residenza ma con essa compatibili ed auspicabili, principalmente, cioè, delle quote per il commercio di vicinato e l'artigianato di servizio, ma anche di spazi destinati a quei settori di attività produttive, di cui si avverte la tendenza alla riorganizzazione sul territorio, ad esempio quelle professionali, che possono trovare posto nel tessuto edilizio residenziale.

Si segnala inoltre, pur senza tenerne conto, che un più raffinato calcolo del fabbisogno abitativo, effettuato sul fabbisogno delle famiglie suddivise per fasce di numero di componenti, porterebbe ad un dimensionamento sensibilmente superiore.

Il dato numerico che il PRG assume quindi come fabbisogno per il periodo di validità del Piano si attesta sui 92.000 metri cubi residenziali e sui 107.000 metri cubi totali, comprensivi anche delle funzioni compatibili con quella residenziale.

Tali previsioni quantitative sono state suddivise sul territorio tra Capoluogo e Frazioni, essenzialmente tra Borgo Tossignano e la dinamica Frazione di Codrignano.

La quantificazione complessiva così conseguita è quindi in grado di rispondere, oltre che al puro fabbisogno abitativo, anche alla opportunità della presenza di destinazioni d'uso accessorie alla residenza e di alcune altre funzioni ammesse nelle zone di completamento e di espansione residenziale al fine di contemperarne la prevalenza con altre attività e destinazioni compatibili in grado di favorirne la vivibilità.

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

Il sistema territoriale e le sue vulnerabilità.

Anticipando la Legge Regionale 20, l'impostazione della VG ai PRG dei comuni di Borgo Tossignano e Casalfiumanese, collocati nella Valle del Santerno all'altezza dei primi rilievi appenninici, prende in esame in primo luogo il territorio, le sue caratteristiche e le sue vulnerabilità e solo in un secondo passaggio individua sul terreno le zone "libere da rischi" all'interno delle quali le nuove previsioni urbanistiche possono essere collocate; i passaggi ulteriori e gli affinamenti di questa operazione sono propriamente il progetto urbanistico.

Territorio ed elementi invarianti.

L'importanza assunta nella pianificazione e nell'urbanistica dalla preventiva considerazione e valutazione degli elementi qualitativi e di "rischio", che sono presenti nel territorio, trova una particolare opportunità nell'esaminare congiuntamente queste relazioni e presenze territoriali per un'ampia zona della Valle del Santerno comune ai due territori di Borgo Tossignano e Casalfiumanese. Da un punto di vista strettamente geografico, l'area è connotata dall'asta del Fiume Santerno e, trasversalmente ad esso, dalle emergenze della Vena dei Gessi. Si evidenziano sinteticamente i principali elementi a forte valenza ambientale sottoposti in altra sede a più puntuali analisi e quelli di rischio, elementi non trascurabili anche in sede di una prima prefigurazione di assetto territoriale. Del Santerno vengono sottolineati ed indicati sinteticamente i punti a rischio di esondabilità possibile a seguito di piena monosecolare e, più puntualmente, si indicano le zone attorno alle quali sono state successivamente approfondite le indagini di tipo idrogeologico e di regimazione delle acque superficiali.

Nella zona di Tossignano si individuano le due principali direttrici di antichi e più recenti movimenti franosi e di dissesto. Limitrofa alla zona industriale di Casalfiumanese è indicata l'area per la quale è opportuno, in sede di attuazione, un approfondimento della valutazione del "rischio sismico" derivante dalle caratteristiche intrinseche dei terreni mentre, nelle vicinanze di Casale Alto, vengono evidenziati ambiti di elevato pregio paesaggistico e naturalistico per i quali sono stati previsti estesi criteri di tutela e di valorizzazione.

L'infrastrutturazione comune ed il tema della SS Montanara Selice.

A complemento di quanto descritto precedentemente, anche lo studio dell'infrastrutturazione di base è collocato nell'ambito unitario dei due Comuni interessati e nell'ulteriore supporto della zonizzazione prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. In relazione alla presenza della Strada Statale n. 610 "Selice - Montanara" (oggi strada provinciale), i maggiori "deficit" di tipo infrastrutturale della zona sono riscontrabili nell'area degli insediamenti produttivi di Casalfiumanese e nel pesante attraversamento dell'asse stradale stesso del centro abitato di Borgo Tossignano.

La prima indicazione offerta dal Piano in relazione al centro abitato di Borgo Tossignano, consiste nella previsione (per altro già esistente nel previgente PRG) di un percorso

pedecollinare di aggiramento che, tramite un nuovo ponte sul Santerno, torna ad innestarsi, più a valle, nella viabilità provinciale, contribuendo, anche, a determinare una più sicura soluzione per l'accessibilità alla zona produttiva del Comune.

Nell'area industriale di Casalfiumanese, in parallelo, si prevede sostanzialmente una razionalizzazione ed un ridisegno della viabilità di accesso e di servizio alle aziende. Per entrambe le aree produttive, le zone per il verde pubblico ed i servizi vengono concentrate ed organizzate a sistema lungo i canali ed i percorsi d'acqua esistenti, al fine di garantirne la tutela e sottolinearne la valenza paesaggistica ed ambientale.

In questi ambiti si accentuano e si favoriscono le condizioni di fruibilità attraverso la previsione di percorsi ciclopeditoni che le relazionano tra loro e con gli ambiti naturalistici circostanti (fiume, vena dei Gessi) fino a ricollegarsi con un analogo percorso, in Comune di Imola, lungo il Canale dei Mulini.

Dall'insieme degli elementi morfologici e infrastrutturali e dalle indicazioni stesse del P.T.P.R., il ruolo urbano di Borgo Tossignano appare, senza dubbio, quello più critico in relazione alla propria collocazione fisica; proprio per queste caratteristiche, sono state individuate per esso alcune soluzioni di qualità che contemperano insieme le esigenze di tipo sociale ed economico e quelle di tipo più strettamente ecologico e territoriale.

Tutta l'area che comprende i due capoluoghi e le rispettive zone produttive, sia di tipo industriale che di tipo agricolo e naturalistico, presenta ancora un'insieme di opportunità ambientali e socio - economiche che possono favorire un ulteriore organico sviluppo integrato in funzione della nuova opportunità di una pianificazione urbanistica strutturale coordinata per tutti i comuni della vallata.

3.1 Ideogramma e schema dell'organizzazione prevista per il Capoluogo e per le Frazioni del Comune di Borgo Tossignano.

A. I centri ordinatori.

Il territorio del Comune di Borgo Tossignano è piuttosto compatto ed ha come riferimento i due centri, strettamente connessi.

Sede storica del governo comunale era Tossignano, nucleo storico insediato sulla cresta della Vena del Gesso, con una frequentazione antichissima, di epoca Romana.

Pesantemente bombardata durante la seconda guerra mondiale, Tossignano ha successivamente perso, con il ruolo di sede comunale, anche parte degli abitanti a vantaggio del nucleo di Borgo situato a valle.

Come per molti altri centri, lo sviluppo di quella che era stata un tempo una semplice frazione a valle, ha determinato lo spostamento della sede comunale presso il centro di Borgo Tossignano, collocato sulle rive del fiume Santerno ma, soprattutto, lungo l'importante strada Montanara.

È in quest'area, quindi, che si collocano, del resto obbligatoriamente, le previsioni di insediamento urbanistico, sia produttivo che residenziale.

Così mentre Tossignano è oggetto principalmente di previsioni finalizzate al recupero, al restauro e alla valorizzazione anche in termini "turistici", le previsioni "quantitative" di sviluppo si incentrano su Borgo Tossignano.

B. Intorno e caratteristiche del Capoluogo.

Collocato sui terrazzi del Fiume Santerno, il capoluogo presenta una compagine ormai stretta tra l'alveo del fiume e le vicine pendici a ridosso dei Gessi.

La proposta di riorganizzazione della viabilità contenuta nel PRG consente la formulazione di un nuovo assetto complessivo destinando a futura edificazione essenzialmente due aree a nord e a sud del nucleo esistente, permettendo inoltre una maggiore integrazione all'interno della compagine edificata stessa non più divisa e gravata dall'ingombrante presenza dell'unico asse di attraversamento; questa impostazione ha inoltre consentito di prevedere l'eliminazione di una zona di

espansione, fortunatamente non ancora realizzata, collocata a monte della circonvallazione prevista anche dal PRG previgente.

Questa soluzione urbanistica favorisce ancora la possibilità di qualificare ulteriormente l'intero alveo fluviale sulle due sponde come ricco polmone di verde urbano a cui ricollegare, in prossimità delle due nuove aree di sviluppo residenziale, più ampi e qualificati spazi per servizi all'intera comunità, tramite un "Parco lungofiume" che, in pratica, accompagna tutta l'asta fluviale nel tratto in cui essa attraversa il centro abitato, prefigurando, in tal modo, un ambito strutturato di verde pubblico attrezzato ed un canale ecologico di verde ambientale senza soluzione di continuità lungo circa 4 chilometri, fino ai Bacini di Rineggio.

La proposta di nuovo assetto infrastrutturale, l'individuazione delle possibili aree di espansione per le residenze e la loro qualificazione attraverso il "canale verde" lungofiume e le nuove aree per servizi da questo connesse, conferiscono al Capoluogo un più coerente disegno urbanistico, che sottolinea l'integrazione interna della compagine urbana e consente una pur limitata crescita in ambiti di naturale ed organico sviluppo.

Nell'area occupata dalla zona industriale si prevedono possibilità per ulteriori insediamenti produttivi all'interno della maglia che il nuovo assetto viario configura, salvaguardando e valorizzando con le aree verdi e di servizio gli elementi morfologici di tipo ambientale presenti.

C. Il nucleo di Tossignano.

Il soprastante nucleo storico di Tossignano mantiene nel Piano le sue caratteristiche di insediamento con alte peculiarità ambientali e paesaggistiche e viene individuato quale polarità di servizio e promozione del Parco della Vena dei Gessi.

D. La frazione di Codrignano.

Nella restante parte del territorio comunale, la frazione di Codrignano, stante la sua collocazione prossima alle realtà di Borgo Tossignano, Casalfiumanese ed Imola, presenta una tendenza insediativa vivace che offre l'opportunità di riorganizzarne l'assetto e l'insieme delle qualità (verde e servizi) attraverso l'individuazione di un centro organizzatore (piazzetta centrale), il potenziamento delle attrezzature sportive e del verde ed anche attraverso l'individuazione in questa Frazione di alcuni piccoli comparti di nuova edificazione come quota del dimensionamento complessivo stabilito per l'intero ambito comunale.

È inoltre meritevole di attenzione il piccolo nucleo storico dell'antica Codrignano, che sarà oggetto di un particolare programma pubblico di valorizzazione e parziale conservazione.

Il Nucleo storico di Codrignano è infatti una piccola entità urbana di antica origine, che riveste, anche se non evidente ad un primo sguardo, un certo interesse dal punto di vista storico ed ambientale. La caratteristica peculiare di questo nucleo è di essere stato, a differenza di tanti altri centri minori, abitato con molta continuità, configurandosi pertanto come un insediamento molto interessante dal punto di vista urbanistico e sociale.

4. Il Sistema Ambientale.

4.1 Introduzione e sintesi, concetti chiave.

Il tema ambientale è stato affrontato sia dal punto di vista "geologico", che ha portato alle carte del rischio e delle limitazioni al costruire, sia dal punto di vista del "paesaggio" in senso lato, come somma, cioè, di tutti gli elementi che, a partire dal substrato geologico, attraverso le caratteristiche del sistema naturale, le vicende del popolamento e delle trasformazioni antropiche, hanno portato alla situazione attuale, a quello che vediamo.

La lettura del territorio ha preso le mosse dalla individuazione delle unità di paesaggio, sulla scorta di quanto indicato dal Piano Paesistico e successivamente approfondito dai Piani per le Attività Estrattive, individuando i tratti caratteristici delle varie zone del territorio; tale conoscenza è poi sfociata in una zonizzazione particolareggiata del territorio agricolo.

La zonizzazione del territorio agricolo si articola su tre livelli differenti, che hanno portato a due serie di carte, la serie "urbanistica" e la serie "geologica", il primo ed il secondo livello di zonizzazione trovano posto nella serie "urbanistica", il terzo nella serie "geologica"

Ovviamente, nei due comuni ma in particolare nel Comune di Borgo Tossignano, la presenza della Vena del Gesso domina il quadro paesaggistico ed il sistema delle emergenze territoriali.

Nel Comune di Casalfiumanese sono invece i vari "substrati" a caratterizzare la forma del territorio, le caratteristiche del paesaggio e, infine, l'insediamento umano; altissimo è, ad esempio, il contrasto tra il desolato e spoglio paesaggio delle argille scagliose, o i calanchi da cui emerge su un affioramento gessoso il rudere di Sassatello, o il castello di Fiagnano, alto sopra una bancata di sabbia, una spiaggia fossile a picco sui calanchi, e le belle contrade di Macerato, con le sue maestose ed eleganti architetture, o della Morea, vero balcone assoluto sulla vallata del Santerno.

Tutto questo, che è contemporaneamente interesse ed emozione, trova riscontro nello studio e nell'apparato normativo di tutela del territorio.

4.2 Le compatibilità ambientali, rischi e vincoli sovraordinati.

La cultura del territorio è 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: è cioè ormai chiaro a tutti che "ci sono luoghi dove è sbagliato costruire".

A corredo del PRG troveremo quindi affrontati i seguenti aspetti:

- a) la Carta Geomorfologica, come parte integrante della cartografia di 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 è "Progetto Urbanistico", il cui fine è innestare organicamente l'evoluzione futura su quanto si è sedimentato sul palinsesto del territorio.

4.3 Unità di paesaggio, aspetti insediativi, emergenze paesistiche, disciplina del territorio.

Il concetto di Unità di Paesaggio è contenuto nel P.T.P.R. per cui sarebbe più corretto parlare, in questo contesto, di sottounità; per comodità useremo il primo termine, specificando solo quando si tratta di una UP definita tale dal P.T.P.R.

Nell'ambito del PIAE redatto dalla Assemblea dei Comuni, tuttavia, questo termine è stato ripreso ed integrato per il territorio Assembleare ora Circondariale ed essendo il PIAE stato approvato dalla Regione, riteniamo utile e corretto fare riferimento alle stesse unità.

Nei territori comunali possiamo distinguere le seguenti UP (da nord a sud):

- *Terrazzo marino tardopleistocenico o delle Sabbie Gialle.*
- *Paesaggio a Calanco delle argille pleistoceniche, Calanchi e livelli ghiaioso- conglomeratici di cresta.*
- *Terrazzi Orografici.*
- *Meandri incassati.*
- *Marnoso Arenacea Romagnola.*
- *Paesaggio ad erosione superficiale delle Argille scagliose.*

4.4 Disciplina Normativa del Territorio.

L'individuazione sul territorio delle unità di paesaggio così descritte, anche se utili per la comprensione del "tipo" di paesaggio, non è utilizzabile ai fini della pianificazione del territorio in sede di PRG.

La Variante Generale ha utilizzato una suddivisione in zone che è più aderente ad una lettura in chiave strutturale del paesaggio e che si articola su tre livelli di pianificazione:

4.4.1 La zonizzazione a più livelli.

- 1) *Il primo livello è l'insieme di zone che traduce in zone urbanistiche la struttura del territorio e che ne copre ogni sua parte, con la individuazione di zone omogenee strettamente pertinenti alla morfologia e alla utilizzazione del territorio; tali zone coprono "a mosaico" tutto il territorio.*

Sono state così individuate le "zone elementari" e le "zone a prevalenza" che hanno una valenza, come è in fondo giusto che debba essere, sia produttiva che ambientale, poichè, in alcuni casi, i due aspetti sono profondamente legati.

- 2) *Il secondo livello disciplina le tutele ambientali sovraordinate, sia che scaturiscano dall'analisi del territorio ("zone complesse", che comprendono al loro interno più zone elementari o a prevalenza), sia che riprendano i contenuti del PTPR.*
- 3) *Il terzo livello è la zonizzazione di tutela del rischio geosismico.*

Il territorio agricolo viene considerato tutto produttivo e quindi generatore reddito, con diverse potenzialità, espresse in percentuale, e viene introdotto il concetto di "zona a prevalenza", che permette di strutturare il territorio per ampie zone corrispondenti più direttamente a situazioni e paesaggi "strutturati" in senso geologico ed antropico.

Dal punto di vista produttivo, oltre alla zona agricola normale, si sono distinte altre zone con produttività inferiore e conseguente edificabilità ridotta; queste sono principalmente le "Zone a prevalenza di Calanco", le "Zone a prevalenza erosiva di superficie delle argille scagliose" e le "Zone a prevalenza di bosco", introducendo il concetto di prevalenza.

Il motivo forse più importante per cui la zonizzazione "per prevalenza" è stata ritenuta più idonea è che si adegua molto meglio all'evoluzione continua di molti aspetti del territorio, e cioè:

- *l'arretramento dei Calanchi dei quali, per contro, molte zone basali vengono messe a coltura;*
- *i continui dissesti di superficie e non delle argille scagliose, in cui però alcune zone vengono comunque messe a coltura e dove assistiamo ad un generale aumento delle zone a macchia, ma anche alla loro ciclica distruzione per dissesto;*
- *il continuo e generale aumento delle superfici boschive così come degli incolti arbustivi che possono, col tempo, evolvere in boschi.*

La "zonizzazione per prevalenza" si è dimostrata più flessibile e permette di comprendere questa continua variabilità senza creare una rigida impalcatura destinata ad essere smentita e superata dai fatti, ma in grado di cogliere il dinamismo di un paesaggio con indirizzi normativi più efficaci.

Le possibilità edificatorie sono sempre comunque ancorate alla zonizzazione individuata sulla cartografia di Piano che rimane un elemento sempre certo.

Zonizzazione di primo livello.

La zonizzazione di Piano di primo livello per il territorio è completamente coperta "a mosaico" da:

- la zona agricola normale;
- le zone elementari, di rispetto dei corsi d'acqua, boschi elementari consolidati;
- le zone a prevalenza, di Calanco, di erosione superficiale delle argille scagliose, a prevalenza di bosco.

La zonizzazione di secondo livello.

Dal punto di vista della tutela ambientale, oltre agli aspetti di base già coperti dalle zone "elementari" o a "prevalenza", vengono introdotte delle "Zone complesse", ambiti, cioè, in cui varie zone elementari o a prevalenza sono contenute in un perimetro che individua aree di interesse specifico, storico, ambientale, naturalistico.

Alla zonizzazione di base si sovrappongono in pratica i perimetri delle "Zone complesse di interesse specifico", sulle quali le trasformazioni agrarie e la nuova edificazione sono "guidate" e su cui possono essere individuati interventi speciali.

Nel territorio dei due Comuni, Casalfiumanese e Borgo Tossignano si individuano le seguenti zone complesse:

- A) Dei Calanchi di Croara, che comprendono zone ad alto valore ambientale, i calanchi di Croara, di Figna, i boschi di Figna e i calanchi del Rio Mescola, con i siti storici di Croara, Figna, Forte Ronco e i tratti di viabilità storica Pieve S. Andrea, Ronco, Croara - Casale oltre al sentiero naturalistico Luca Ghini, di valenza storico-naturalistica.
- B) Della Vena del Gesso, più rappresentata in comune di Borgo Tossignano, che comprende tutta la successione :
Calanchi - zona di pseudocalanchi - affioramenti gessosi - falesie - accumulo di massi di crollo - marne del rio Sgarba , boschi di sopra, di fortissima valenza naturalistica.
- C) Dei Castagni e boschi di Campiuno, che comprende l'alternanza di falesie tettoniche, prati, boschi, castagni, di forte valenza naturalistica.
- D) Il terrazzo fluviale di Macerato, con il saliente Codronco - Bastia, di valenza storico - architettonico - testimoniale.

La zonizzazione di terzo livello, il rischio geologico.

Il terzo livello di pianificazione (contenuto nelle tavole geomorfologiche) detta la tutela dai rischi geologico e sismico.

Sulla zonizzazione di base l'indagine geologica introduce i vincoli di inedificabilità assoluta per rischio geologico o le cautele da usarsi per l'edificazione.

4.5 L'intervento edificatorio sul territorio agricolo.

L'intervento edificatorio sul territorio agricolo, impostato sul concetto che la zona agricola è essenzialmente una zona produttiva, è 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 più asservito o funzionale all'attività agricola è libero, nel rispetto della tipologia e delle destinazioni d'uso originarie.
- 5) L'intervento sul patrimonio di valore storico-architettonico o testimoniale è 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.

4.6 Le zone complesse del Comune di Borgo Tossignano

Il tratto più caratteristico del territorio comunale di Borgo Tossignano è la "Vena del Gesso"; per gli approfondimenti si rinvia alla ricchissima letteratura esistente sull'argomento, in questa sede si può sintetizzare che:

- La "Vena del Gesso" è costituita da un affioramento di Gesso cristallino, un minerale formatosi per evaporazione in lagune costiere poco profonde.
- La formazione romagnola costituisce una rarità perchè gli ingenti spessori del minerale formano rocce e montagne.
- L'ambiente che si viene a costituire presenta un notevolissimo interesse geologico (carsismo, speleologia), botanico (ambiente xerofilo sugli affioramenti che formano falesie esposte a sud) e faunistico (limite nord della diffusione dell'istrice) ecc.
- È stato oggetto di attività estrattiva, oggi dismessa a seguito delle pressioni ambientaliste e dell'entrata in vigore di nuove e più consapevoli tutele e salvaguardie nella legislazione regionale e nazionale.
- È Parco Regionale, tra le aree simili è probabilmente quella con le maggiori potenzialità naturalistiche.
- La competenza amministrativa è divisa tra due province, Bologna e Ravenna.

4.6.1 Il Parco della Vena del Gesso Romagnola.

L'argomento più denso di potenzialità è però il ruolo che Borgo Tossignano dovrà svolgere in relazione al Parco Regionale della Vena dei Gessi e, in particolare, il nucleo storico di Tossignano, che, come sede gestionale e punto di riferimento principale per le attività ricreative, culturali e museali, ricettive, ecc., potrà ritrovare un importante momento di rivitalizzazione.

Il PRG è intervenuto sul territorio creando anticipatamente la maglia delle tutele in cui il Parco si è calato.

Se Tossignano è quindi il luogo più adatto per la sede del Parco, la Gola di Tramosasso ne è uno dei nodi principali "sul campo", essendo il luogo più indicato per la partenza dei sentieri escursionistici a lungo raggio sulla Vena.

L'ambiente della Gola è molto suggestivo per la particolare conformazione del Rio Sgarba che, tra i ciclopici massi di crollo, percorre un tratto quasi ipogeo.

Tra le attività che la zona dei Gessi potrebbe, nel rispetto dell'ambiente e con un minimo o nullo impatto ambientale, ospitare possiamo elencare a titolo esemplificativo:

- Escursionismo naturalistico e sportivo sui sentieri del Parco.
- Speleologia anche didattica nelle parti più esterne delle grotte della zona (Gambellaro.)
- Speleologia subacquea, solo specialistica per le difficili condizioni ambientali, nel sistema idrico sotterraneo della Vena.
- Arrampicata, su pareti attrezzate, limitatamente alla zona di Tramosasso, utilizzando le porzioni di parete messe a nudo dalla dismessa Attività Estrattiva.
- Mountain Bike, su sentieri appositamente scelti.
- Equitazione.
- Turismo eno - gastronomico.

Si ritiene infine che il Parco dovrebbe contemplare anche politiche di valorizzazione dei prodotti locali di qualità e, quindi, delle aziende della zona dello Sgarba e, in particolare, della zona di Campiuno, ambiti che possiedono anche ampie potenzialità ricettive per uno sviluppo sostenibile a basso impatto ambientale attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4.6.2 La zona complessa della Vena del Gesso" in dettaglio.

Dal punto di vista normativo e della pianificazione nella zona degli affioramenti rocciosi "Vena del Gesso" la Variante Generale al PRG applica ed integra le previsioni del PTPR senza entrare nel merito dei contenuti del Parco e della sua gestione; sono

state individuate: una Zona di tutela speciale, una zona complessa di tutela ambientale il cui scopo è di:

- a) tutelare l'ambito degli affioramenti gessosi ed il suo intorno da trasformazioni riduttive o lesive dell'integrità dei luoghi;
- b) individuare elementi o corpi su cui indirizzare una pianificazione di dettaglio o un intervento pubblico;
- c) predisporre il territorio all'introduzione del Parco Regionale;
- d) a complemento, anche se non di competenza rispetto all'ambito di azione di un PRG, indicare e favorire un possibile ambito per la valorizzazione di una produzione agraria specialistica di pregio (vino, miele, castagne) ed attività complementari come l'escursionismo, l'agriturismo, il turismo rurale, ecc.

La zona complessa comprende gli affioramenti gessosi e le aree che in qualche modo sono ad essi connesse; all'interno della zona complessa del perimetro delle aree di tutela, le zone elementari e a prevalenza individuano con la massima esattezza compatibile con gli strumenti cartografici utilizzati, sulla scorta di rilievi sul posto e delle foto aeree, i confini delle microunità di paesaggio che compongono l'insieme della Vena, indipendentemente dai perimetri di tutela sovraordinati, che sono comunque riportati.

Su queste zone sono state formulate ipotesi di tutela differenziata per le aree comprese nel Parco Regionale.

Le aree comprese nella zona complessa di tutela ambientale sono, da nord a sud:

- 1) Le ultime forme "calanchive pure" che chiudono a Nord l'area interessata dai Gessi (protezione media).
- 2) L'area il cui substrato è costituito da argille azzurre pleistoceniche che, per essere immediatamente soprastanti alla dorsale gessosa, vengono erose con un orientamenti diversi, dando luogo ad un ambiente abbastanza articolato di valli e forme calanchive orientate dapprima a nord, poi ad Est o Ovest (protezione media e valorizzazione).
- 3) L'area dell'affioramento della dorsale gessosa, su cui l'utilizzazione del suolo è mediamente scarsa, con incolti, boschi cedui ed una discreta presenza di boschi di castagni in coltivazione, che culmina con il crinale e l'inizio delle falesie.(protezione alta).
- 4) La sottile striscia delle falesie vere e proprie, cioè dei dirupi esposti a Sud, e soggetti a una continua anche se lenta demolizione per erosione delle marne al piede e crollo, con un particolarissimo Habitat.(protezione integrale).
- 5) La zona di accumulo dei massi di crollo, sui quali ed attorno ai quali si crea un ambiente più caldo ed umido, con interessanti associazioni vegetali.(protezione integrale).
- 6) Il versante fino al Rio Sgarba, su terreni marnosi soggetti a dissesto per erosione e frane, su cui sorge un misto di macchia ed agricoltura, quest'ultima di pregio alla base, (con ulivi, vigne, frutteti), di scarso valore invece sotto ai dirupi; diverso e più scosceso in corrispondenza del Santerno.

Le aree comprese ai punti 3 - 4 - 5 costituiscono la "Zona degli affioramenti gessosi", le aree di contorno sono disciplinate dalle zone a prevalenza normali, (Calanchi) ed il tutto integrato dalle prescrizioni della "Zona Complessa di tutela ambientale della vena del Gesso".

Merita una precisazione il criterio con cui sono stati individuati i limiti delle zone citate che nella sostanza coincidono con la zonizzazione effettuata dal Piano Paesistico.

I limiti delle singole zone sono stati individuati con una certa precisione, sulla base delle caratteristiche elencate e sulla scorta della conoscenza diretta, sopralluoghi e foto aeree del Volo Italia '94.

Si è rilevato successivamente che i confini individuati coincidono sostanzialmente con le campiture del PTPR, tranne che in pochi episodi marginali, comunque segnalati.

A tal fine si sono riportati in cartografia anche i limiti del PTPR, in modo tale che in cartografia compaiono sia la situazione reale che la situazione normativa sovraordinata, obbligatoria, cui corrispondono appositi articoli nelle NTA e le cui prescrizioni rimangono valide.

In pratica (e questo vale anche per le altre individuazioni) i corpi ambientali:

- a) sono stati riscontrati sul territorio;
- b) ne è stata valutata l'estensione sulla base delle foto aeree del 1994;
- c) sono stati tracciati in cartografia per quanto possibile facendo riferimento alle indicazioni della CTR (che riporta la situazione del 1978), correggendo ove sono intervenute apprezzabili modificazioni nel periodo '78 - '94.

Tenendo presente che tutte le foto presentano imperfezioni e deformazioni prospettiche in particolare ai margini dell'immagine, la zonizzazione sulla cartografia di Piano, appoggiata ad elementi quasi sempre cartografati, è attendibile al massimo grado possibile.

4.6.3 La zona complessa dei Boschi di Campiuno.

L'area comprende le aree dal Rio Sgarba al crinale Sud di Campiuno, presso le località Cà di Lati, Monte Battagliola, Valgonara, Vergello.

Il substrato è costituito dalla Marnoso Arenacea, variamente fagliato e dislocato verticalmente in senso SW - NE, creando un insieme particolarmente pregevole di boschi, falesie e zone agricole, con pregiate coltivazioni a Nord, nella bassa valle dello Sgarba, ed un altrettanto pregiato e particolarmente suggestivo castagneto a Sud, nella zona attorno al nucleo che sorge nel sito del castello di Campiuno.

La zona complessa agisce con vincoli blandi in quanto consente lievi alterazioni dello stato dei luoghi per fini agrario - colturali e sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale, ma permette, anzi incoraggia, la valorizzazione del territorio sia dal punto di vista agrario che dal punto di vista, ad esempio, di attività agrituristiche a basso impatto e nel rispetto dei luoghi.

Nella zona sono comprese numerose emergenze architettoniche tra le quali spicca il "castello" di Campiuno, con una edilizia "minore" di grande pregio ed alcuni tratti di viabilità storica.

Le aree comprese nelle due zone complesse si sovrappongono in sostanzialmente alle previsioni del PTPR.

4.6.4 La Marnoso Arenacea.

Per contro, nella vallata del Santerno domina la formazione marnoso arenacea, dove il substrato è più antico, molto più solido (la parte alta è la pietra serena), e tuttora in sito, cioè nel luogo di deposizione, sia pure con le deformazioni tettoniche che il sollevamento della catena appenninica ha impresso agli strati di sedimento.

I salienti sono più ripidi, specie in sinistra idrografica del Santerno, ed offrono un substrato solido dove attecchisce e prospera il bosco.

Pertanto possiamo definire così il paesaggio della Marnoso arenacea.

"Marnoso Arenacea Romagnola",

Nella M.A., caratterizzata dal substrato roccioso di arenaria variamente cementata ed inframmezzata a marne, possiamo distinguere, schematizzando moltissimo, secondo l'inclinazione degli strati e la fagliatura tettonica :

- a) salienti orientati ad ovest, in franapoggio, caratterizzati da una miscela di campi coltivati e boschi o castagni.
- b) cadute ripide orientate ad est, a reggipoggio, caratterizzate da prevalente copertura boscosa.
- c) profonde incisioni trasversali al Santerno scavate dai rii maggiori

4.6.5 I calanchi.

A titolo di esemplificazione, per il Paesaggi a Calanchi, vale la pena di dare la descrizione per esteso.

Nella parte invece più recente del substrato geologico, cioè all'altezza di Casalfiumanese dominano i calanchi, interrotti in molti punti dalla presenza di potenti banchi di sabbie o ghiaie di origine litoraneo deltizia dell'antico golfo padano (sono i siti delle cave di monte: Tipicamente, i giacimenti di sabbie e ghiaie si trovano quindi in posizione di cresta o crinale, come è in effetti la posizione di MONTE DEL VERRO, o esposte come falesie nelle valli di erosione fluviale o torrentizia, come nel caso della valle SCONCOLA).

Il paesaggio a calanco è troppo universalmente conosciuto e celebrato per soffermarsi più di tanto; riportiamo quindi la seguente definizione:

Definizione

L'Unità di Paesaggio si colloca nella parte settentrionale della fascia compresa tra l'affioramento della Vena dei gessi evaporitici e la pianura alluvionale; è contigua ed intersecata a sud con la fascia delle sabbie e ghiaie di monte e come questa collocata trasversalmente al territorio comprensoriale e parallelamente al bordo della antica linea di costa ed è convenzionalmente delimitata a nord della Unità di Paesaggio caratterizzata dal terrazzo marino tardo-pleistocenico in cui insistono gli affioramenti delle sabbie gialle.

L'unità di Paesaggio "a calanco" è costituita dalla estesa fascia delle argille plio-pleistoceniche la cui "demolizione" ad opera dell'erosione origina il paesaggio a calanchi.

Genesi del substrato

I terreni che compongono l'Unità di Paesaggio hanno origine da un ambiente di deposizione marino. Il successivo innalzamento della catena appenninica ha portato all'affioramento il complesso con una debole immersione verso nord, al di sotto della Pianura Padana.

Definizione del paesaggio.

La scarsa consistenza dei terreni agli agenti erosivi e l'immersione degli stessi portano alla formazione del paesaggio a calanco di cui possiamo riassumere i dati caratteristici nei seguenti punti:

- 1) permanenza di pendii su terreni relativamente stabili orientati a nord
- 2) collocazione di ventagli di erosione orientati a sud
- 3) formazione di anfiteatri calanchivi la cui geometria è determinata dalla idrografia superficiale, impostata su sistemi di drenaggio perpendicolare all'asta dei fiumi Santerno, Sillaro, Sellustra.

L'anfiteatro calanchivo così formatosi è una forma sostanzialmente stabile che subisce una costante migrazione verso nord con l'arretramento del fronte erosivo e l'addolcimento del complesso fino al collettore di valle.

Nel loro complesso i caratteri descritti caratterizzano tutta la fascia interessata dalle argille azzurre, con una articolazione interna che dipende peraltro da vari fattori, tra cui sono da notare ad esempio gli affioramenti di lenti ghiaiose e sabbiose che, costituendo i terreni più resistenti alla erosione, risulteranno in posizione sommitale, come scudo protettivo per i terreni circostanti, che vengono

progressivamente demoliti fino a scalzare le formazioni stesse: vedasi ad esempio. la bella formazione detta "MURA DI TORANELLO" o la falesia di Croara che domina, con alcuni pini marittimi, il sito di Casalfiumanese.

Vegetazione

Attualmente il territorio basso dei calanchi e` in pratica adibito a pascolo o incolto con poche porzioni coltivate a vigneto. Anticamente, e fino al secolo scorso, vi si dovevano trovare estese formazioni boschive, relitti della foresta che anticamente caratterizzava la Romagna padana e collinare. Negli ultimi anni si e` assistito, qui come altrove, alla distruzione degli ultimi relitti boschivi anche quando, sotto forma di siepi o macchie residuali contribuivano efficacemente alla stabilita` idrogeologica dei terreni.

Popolamento

Dal punto di vista socio economico i territori della U.P. sono in regresso di popolamento, mentre sta prendendo piede una utilizzazione a pascolo.

Emergenze

Poche, relativamente ad altre Unità di Paesaggio, le emergenze antropiche, soprattutto quelle legate alla continua ed assidua cura del territorio, ma molto importanti dal punto di vista storico in quanto molto esteso fu l'incastellamento del territorio in periodo alto-medioevale; molti insediamenti hanno avuto origine su castelli o pievi, e, mentre di alcuni rimangono leggibili resti (Fiagnano) altre come Croara, che contava in epoca storica trecento abitanti, non esistono più inghiottite dai calanchi.



IL COMPLESSO DELLA VENA DEL GESSO, IN FOTO LA RIVA DI S.BIAGIO



FALESIE DELLA ZONA DI CAMPIUNO, (NELLA FOTO OLTRE IL CRINALE)



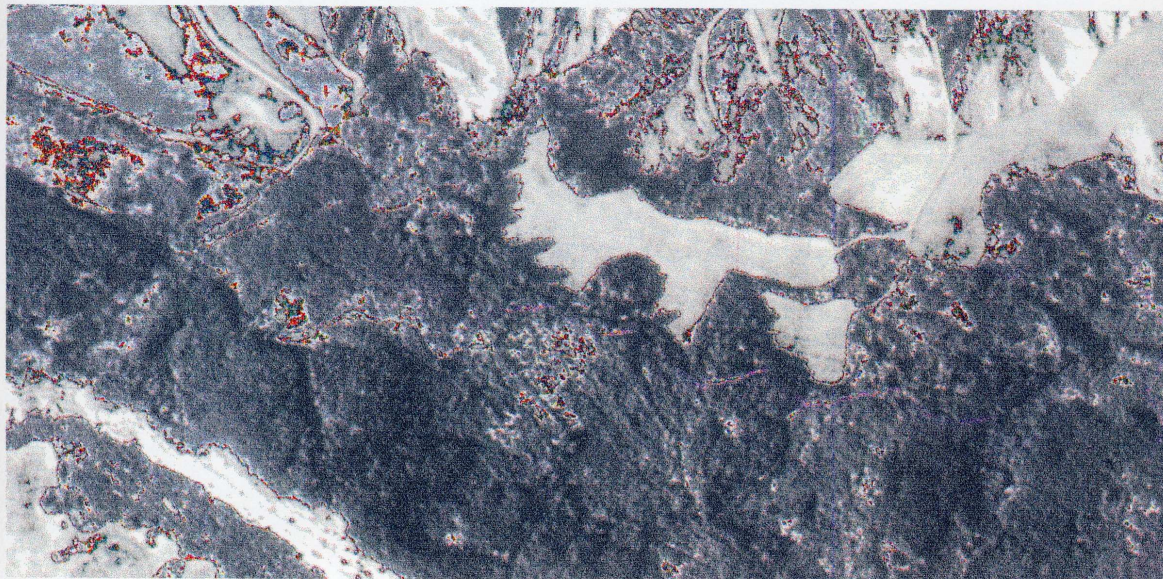
LA ZONA NORD DELLA VENA DEL GESSO



La zona della Vena con le formazioni boschive evidenziate al calcolatore con falsi colori



Vena del Gesso, In evidenza un particolare della successione delle tre zone piu' protette, l'affioramento dei gessi con boschi e castagni, le falesie e la sottostante zona di accumulo dei massi di crollo.



Il limite nord della zona centrale della Vena, tra la zona dell'affioramento della dorsale gessosa e le argille che la ricoprono soggette a fenomeni erosivi.

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 è stato infine quello dell'invarianza storica, che è stata ricercata sui più antichi catasti e mappe disponibili, talvolta anteriori al catasto Gregoriano.

5.2 L'insediamento rurale nel Comune di Borgo Tossignano.

Il territorio del Comune di Borgo Tossignano è piuttosto compatto e, dal punto di vista dell'edilizia rurale, possiamo senz'altro distinguere due zone abbastanza diverse, fra di loro, quella a monte della Vena del Gesso, fino al confine Sud, costituita dalla valle del Rio Sgarba e dalla Regione di Campiuno (praticamente un'unico bacino che sbocca a valle attraverso la gola dello Sgarba, attraverso un suggestivo passaggio attraverso la Vena del Gesso) e tutto il rimanente territorio comunale.

Quest'ultimo è costituito da numerosi ambiti abbastanza spezzettati e diversi, tra cui molti di pregio notevole, ma manca loro una unitarietà culturale ed ambientale che si avverte invece all'interno della prima zona.

L'edilizia minore, nella valle dello Sgarba è "tossignanese", costituita da edifici sempre rurali, raramente ricchi o imponenti, sempre accuratamente collocati nel paesaggio, sui punti di spicco, costruiti in sasso, senza particolari elementi architettonici di pregio, ma con una indiscutibile "sapienza muraria" di capomastro.

Altrove, tipologie estranee e tecniche costruttive lievemente diverse, rendono il panorama dell'edilizia minore sicuramente meno caratteristico.

I punti chiave dell'edilizia sparsa si possono così riassumere:

- pochi gli elementi di spicco (Campiuno), oltre al bimillenario insediamento di Tossignano;
- un diffuso valore tipologico - architettonico, quasi esclusivamente rurale;
- un certo grado di ripresa dell'utilizzo abitativo nell'edilizia sparsa;
- un alto e spesso altissimo valore ambientale dei siti;
- un legame abbastanza solido con il mondo produttivo agrario.

La tutela prevista è più indirizzata alla salvaguardia degli insiemi ambientali che agli edifici in sé, di cui spiccano forse più le caratteristiche costruttive (sasso, talvolta coperture in lastre, ecc.) per cui potrebbe essere interessante ed opportuno, in futuro, affiancare alla normativa relativa agli interventi ammessi nelle zone complesse un "Abaco" dei materiali e predisporre un indirizzo o guida tipologica per le eventuali nuove costruzioni.

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 più 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 sé, fattore spesso, nei fatti, deterrente nella logica di un effettivo recupero.

È evidente che il risultato di questa impostazione ha comportato la scelta di ammettere interventi caratterizzati da una tutela più 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" è 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 è, come si è 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 rapidità tutti gli edifici rispondenti a requisiti di volta in volta richiesti.

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

5.3.3 Glossario della scheda.

Invarianza Storica

L'invarianza storica è stata valutata per i tre comuni sulla base delle mappe disponibili

- a) Mappa Malvezzi, 1705, (per il Comune di Castelguelfo),
- b) il Catasto Boncompagni, 1790 circa e
- c) il più tardo catasto Gregoriano, 1830,

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

Giudizio di valore.

Il giudizio di valore è 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 cioè 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 è stata valutata in tre gradi, di cui il maggiore indica che l'edificio è pienamente rappresentativo della tipologia cui appartiene.

Stato di conservazione

Di tutti gli edifici è stato classificato lo stato di conservazione che è 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, ciò è 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 della categoria di intervento Borgo Tossignano.

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 - Architettonico, buona conservazione :	1 Restauro Sc.
Valore Monumentale - Architettonico, cattiva conservazione :	1 Rest-Ris A
Valore Architettonico puro:	3 Rest-Ris A
Valore Tipologico - Architettonico:	7 Rest-Ris B
Valore Tipologico - Aderenza Piena-buona conservazione:	13 Rest-Ris A
Valore Tipologico - Aderenza Piena-cattiva conservazione:	8 Ripr-Tipologico
Valore Tipologico - Aderenza Media-tutte le conservazioni:	17 Ripr-Tipologico
Valore Tipologico - Aderenza Tarda-tutte le conservazioni:	17 Ripr-Tipologico

5.5 Quadro dei tipi edilizi presenti nel territorio del Comune di Casalfiumanese e Borgo Tossignano ed utilizzati nella schedatura.

Aggregazione: *Tipologia tipicamente montana con corpi di fabbrica addossati l'uno all'altro e con diversi livelli.*

Casatorre: *casa alta, due piani abitati sopra al piano terra a servizi.*

Casaforte: *case generalmente antiche, tre piani di uguale rango, abitazione anche al piano terreno, aspetto da fortezza*

Fortezza: *più una definizione che una tipologia, alcune presenze*

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 più recente.*

Urbana: *intrusioni di tipologie tipicamente urbane in territorio rurale.*

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.*

Linea (st): *casa a due piani più sottotetto areato, due settori giustapposti, residenza e fienile-stalla separati da cielo a terra*

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.*

Blocco montano: *a due piani, pianta compatta, servizi e stalla al piano inferiore, abitazione al piano superiore, anche con ingressi a livelli sfalsati sfruttando le altimetrie e la morfologia del terreno.*

Sono state usate alcune altre definizioni per edifici anomali o presenti in unico esemplare.

5.6 Le fonti cartografiche principali disponibili sul territorio agrario.

Comune di Borgo Tossignano ed in generale.

L'analisi storica ha costituito il primo approccio nello studio dell'edilizia rurale nell'ambito ristretto del territorio di Borgo Tossignano. Il supporto della cartografia antica si è rivelato senz'altro utile per lo studio dell'invarianza storica del patrimonio edilizio.

La documentazione storica reperibile a livello locale è sicuramente inferiore rispetto ad altri territori.

I documenti significativi sono i seguenti:

- Il Catasto napoleonico-pontificio, detto Gregoriano, avviato nel 1807 e attivato attorno al 1835; esso ricopre l'intera area romagnola ed emiliana in scala 1:2.000; presso l'archivio di Stato di Bologna e riprodotto in fotografie nell'archivio di stato di Imola.
- La "Pianta della moderna città di Imola colle sue rispettive antiche e moderne Chiese, Conventi, Monasteri, Parrocchie e Oratori dal tempo della loro fondazione ricavata dalli più accreditati scrittori" (Sec.XVII); conservata presso la Biblioteca Comunale di Imola.

Quest'ultima mappa si è rivelata una fonte davvero preziosa per lo studio tanto del paesaggio agrario quanto dell'edilizia rurale maggiore dell'epoca; alcuni edifici, oggi sostanzialmente modificati, costituivano all'epoca elementi focali che costellavano il territorio montano.

Non mancano anche indicazioni di come era strutturato il territorio dal punto di vista antropico delle strade storiche, delle coltivazioni, delle lavorazioni delle materie prime (ad esempio le "Gessare"), ma anche morfologico dei calanchi, dei rii e dei boschi.

Manca purtroppo per il territorio di Borgo Tossignano il Catasto Boncompagni, (disponibile ed utilizzato per i comuni di Casalfiumanese e Castel Guelfo), che fu avviato nel 1781 e attivato nel 1797 dal governo napoleonico su tutto il territorio allora appartenente alla circoscrizione bolognese (escluso l'imolese).

5.7 La Viabilità Storica

Nei comuni montani.

Rispetto ai comuni di pianura, nei quali la viabilità si conserva pressochè tutta, anche se sottotono e cioè con interventi di semplice manutenzione "spontanea", nei comuni montani la forbice dello stato di conservazione tra viabilità principale e viabilità minore si apre sempre di più, fino ad arrivare alla obsolescenza e alla sparizione fisica di tratti anche anticamente importanti di strade.

Sintomatico è il caso del territorio di Casalfiumanese che unificava molte comunità sparse su tre valli e sui relativi crinali a rischio di dissesto.

Lo stesso vale per il territorio di Borgo Tossignano con buona parte del territorio raccolto a formare una specie di "enclave" nella zona tra i Gessi e Campiuno; territorio chiuso, con un unico sbocco nella vallata attraverso Tramosasso o all'altezza di Tossignano.

Del reticolo di Casalfiumanese si stanno perdendo le vie di crinale, soggette ad obsolescenza ma anche a distruzione per erosione; è il caso del percorso Pieve S.Andrea, Forte Ronco, Croara, dove il passaggio chiamato anche oggi "i ponti di Croara" è stretto tra due bordi calanchivi.

A Borgo Tossignano stanno scomparendo le strade che portavano a località un tempo abitate, come la Rocchetta, Banzole, sui Gessi e ora comprese nell'area destinata a Parco.

Nella individuazione dei tratti più significativi della viabilità storica, al di là delle vie di comunicazione ovvie, come la strada Montanara, anche con i suoi tratti più antichi tagliati fuori dal tracciato ottocentesco e novecentesco, è più importante segnalare quei tracciati più prossimi a scomparire, ma sui quali può essere individuata una nuova funzione rivitalizzatrice come sentieri o vie "testimoniali"; il sentiero Luca Ghini a Casalfiumanese, o il tracciato che potrebbe bordare, nel parco dei Gessi, il lato Nord dei boschi settentrionali. In particolare il territorio di Borgo Tossignano può venire suddiviso in tre piccole regioni:

- *La zona ad Ovest del Santerno, che non è comprensibile se letta singolarmente trattandosi sostanzialmente dell'estrema propaggine del sistema di collegamenti delle comunità di crinale che troviamo riunite prima nella Podestaria, poi nel Comune di Casalfiumanese.*
- *La zona a Nord di Borgo, che fa capo a Codrignano, area calanchiva con pochi collegamenti interni, con una rete viaria minore che si interrompe verso Imola prima dell'attuale piovigo-piovighetto (Pievigo nella carta 1:50.000 IGM del 1894).*
- *La zona di Tossignano e della Vena, con una rete di carrarecce che intersecavano la Vena stessa congiungendo a Tossignano ed al fondovalle località come la Rocchetta, poco sotto il crinale della Vena, oggi completamente disabitate.*

- La "regione" di Campiuno, fittamente abitata e servita da una rete di carraie che dai crinali presso Valgonara e Lati portavano a Tossignano ed anche al fondovalle attraverso la gola dello Sgarba nella interruzione della Vena sotto alla rocca di Tossignano.

Una nota merita anche il collegamento storicamente esistente attraverso la gola dello Sgarba, da tempo in disuso, anche perchè ricompreso nella storica area estrattiva della cava di gesso un tempo attiva a Tossignano.

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.

6.2 Il Polo industriale di "vallata".

Mostrano un minore dinamismo di crescita i due comuni della Vallata, Casalfiumanese e Borgo Tossignano, che i precedenti strumenti di programmazione, a partire dal Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale e dal Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese, avevano definito come "Polo industriale di Vallata".

In questi due ambiti contigui gli insediamenti sono sorti in pratica attorno ai due stabilimenti ceramici che hanno fatto decollare, con il loro indotto e l'effetto di traino, l'economia secondaria in vallata.

Questo fatto ha però generato una intrinseca "debolezza strutturale", in quanto la eventuale crisi dell'industria capofila genera un effetto a cascata sia in parte sulle altre attività produttive che, infine, sull'insediamento nel suo complesso e sulla

popolazione stessa, cosa che si è puntualmente verificata, e le cui ripercussioni sono tuttora visibili nelle ricostruzioni dell'andamento demografico dei due comuni.

Dal punto di vista urbanistico.

Nei due comuni della Vallata le zone industriali si sono sviluppate attorno alle due industrie ceramiche in modo abbastanza spontaneo, almeno per quanto riguarda i primi interventi attuati.

L'insieme che ne è risultato nel tempo appare, particolarmente in riferimento a "Casale basso", disarticolato e carente di connessioni interne pertanto uno sforzo abbastanza consistente è stato quello, contenuto nelle due Varianti Generali del 1999, di razionalizzare o creare ex novo i collegamenti, il sistema dell'accessibilità e la rete viaria.

A Casalfiumanese ciò è avvenuto con la previsione di un importante asse mediano, baricentrico agli insediamenti, funzionale alla loro distribuzione interna e parallelo alla Montanara, di collegamenti a pettine con la stessa e individuando nuovi accessi alla zona produttiva sia a monte che a valle scavalcando, in tal modo, la parte centrale più a ridosso della strada provinciale caratterizzata da funzioni commerciali miste ed in parte residenziali e dal traffico sostenuto di attraversamento da e per la vallata.

Il tema viario a Borgo Tossignano è più complesso in quanto se da un lato il nuovo tracciato stradale, da realizzarsi tra la Montanara ed il Santerno, corre all'interno dei comparti produttivi di espansione previsti e buona parte della sua realizzazione (come d'altra parte per Casalfiumanese) risulta come onere a carico dei medesimi, dall'altro lato quest'opera assolve ulteriormente la funzione di portare il traffico fino al Santerno il cui attraversamento, tramite un nuovo ponte, è fondamentale per il completamento di una sorta di "circonvallazione" del centro abitato.

In questo caso la deviazione dalla strada provinciale avviene all'altezza della località Riviera e la re-immissione, oltre che in corrispondenza dei nuovi comparti produttivi, a monte del centro abitato.

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:

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

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 Borgo Tossignano

La zona artigianale e industriale è tuttora parzialmente bloccata dal PSAI (le aree sono definite dalle NTA quale ambito urbanistico sospeso in attesa di programmi ed opere di messa in sicurezza delle medesime); per quanto riguarda la restante parte delle zone a destinazione produttiva, la situazione è ulteriormente frenata dall'incertezza che grava sulla soluzione complessiva al sistema dell'infrastrutturazione e stradale che comporta investimenti preliminari cospicui legati ad una accessibilità il più possibile disgiunta dall'asse della Montanara.

Sul versante residenziale stanno invece trovando attuazione alcuni comparti; in particolare sono in fase di attuazione tutti gli ambiti residenziali di Codrignano, frazione che gode di una posizione particolarmente favorevole sia da un punto di vista ambientale (effetto misto vincente centro urbano-campagna) sia per la buona accessibilità nei confronti di Imola, Borgo Tossignano, Casalfiumanese.

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) nell'ultimo quinquennio la percentuale di crescita della popolazione si presenta con valori che si discostano leggermente da 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 e in sede di adozione delle Varianti al PRG;
- b) il numero di residenti al 31.12.2006 sale a 3.240; nonostante un rallentamento negli ultimi due anni, si registra un incremento rispetto al numero rilevato nel 1998, prima dell'adozione della Variante Generale al PRG avvenuta nell'anno successivo, pari a circa il 12,5%, ovvero 362 abitanti in più rispetto ai 2.878 del '98;
- c) nel dettaglio: 1998 - 2002 + 9,5% mentre 2002 - 2006 + 3%;
- d) l'ipotesi di crescita "prudenziale" adottata nei confronti dei dati allora rilevabili (complessivamente si riteneva trattarsi di "picchi" momentanei) avrebbe comportato un incremento della popolazione residente nell'ordine del 9% contro il 12,5% verificatosi;
- e) orizzonte plausibile a fine ciclo: 3.500/3.800 abitanti corrispondenti a circa 230 nuovi alloggi;
- f) parallelamente si è mantenuto abbastanza elevato il dato riferito al "ricambio" che si mantiene attorno al 10% (il che sta a significare che il 10% della popolazione non è stabile, ma in movimento di entrata e uscita con le problematiche relative sintetizzabili in inevitabili "disagi");
- g) immigrati al 31.12.2006: sono 339 (circa il 10% della popolazione); erano 212 in sede di 1° PPA e 97 in sede di studi per l'adozione della VG al PRG; nel decennio l'aumento è stato attorno al 250% e; si rileva un lieve calo negli ultimi due anni;
- h) il numero medio dei componenti il nucleo familiare si sta attestando, come per la maggior parte dei Comuni del Circondario, verso 2,45 ab/fam.; l'assetto delle famiglie è pertanto nei nostri territorio, omogeneo e indipendente dalla collocazione geografico-territoriale o dal numero totale di abitanti residenti nei vari Comuni (dato in linea con le proiezioni '99);
- i) nell'ultimo decennio sono state realizzate 350 unità abitative per un totale di circa 109.000 metri cubi; la Superficie media lorda per alloggio è rilevabile in 98 metri quadrati, passando dai 120 di dieci anni or sono agli 83 nell'ultimo anno analizzato, il 2006. Tra le nuove unità abitative entrate nel mercato, solo 287 corrispondono a "nuovi alloggi" con reale carico urbanistico aggiuntivo, gli altri derivano dal recupero del patrimonio edilizio esistente precedentemente già abitato;
- j) l'attività edilizia (in parte anche a seguito dei vincoli posti dall'entrata in vigore delle nuove norme di salvaguardia contenute nel PSAI) fino al 2003 non ha coinvolto i nuovi comparti residenziali previsti nel Capoluogo. Sono stati privilegiati da un lato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e, dall'altro, sono state occupate le aree per così dire "già disponibili" da tempo sul mercato e già urbanizzate (vecchi e nuovi lotti di completamento e/o lotti esistenti ma non ancora edificati all'interno dei Piani Particolareggiati Attuativi approvati in precedenza nelle zone di espansione);
- k) tra i nuovi comparti, i primi a partire sono stati quelli localizzati nella frazione di Codrignano (tranquillità, caratteristiche che riassumono in sé il "fascino di

campagna-paese", vicinanza ai servizi e ai posti di lavoro sia in rapporto a Borgo Tossignano che nei confronti di Casalfiumanese e Imola);

- l) per quanto riguarda la distribuzione territoriale dell'attività edilizia, confrontando i dati dei due ultimi quinquenni, essa si può così riassumere; è passata dal 64% al 56% la percentuale di nuovi alloggi realizzati ex novo nelle zone di espansione residenziale; è raddoppiato il numero di alloggi nuovi costruiti in zona agricola (dall'1% al 2%); è altresì raddoppiato il numero di alloggi recuperati in zona agricola (dal 9% al 18%); si mantiene sostanzialmente costante il numero dei recuperi del patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico che nel centro abitato in generale (dal 24% al 23%); è dimezzato il numero di alloggi in zona produttiva, artigianale e industriale dal 2% all' 1%);
- m) risulta sostanzialmente inalterata la domanda di residenzialità e di abitazioni;
- n) la produzione edilizia nel settore artigianale e industriale si mantiene su livelli modesti all'interno delle "vecchie" aree individuate dal precedente strumento urbanistico in attesa dello sblocco dal vincolo idrogeologico delle espansioni verso Nord-Est. Si ricorda inoltre che, analogamente a quanto è riscontrabile per le altre aree produttive della vallata (in particolare quella in Comune di Casalfiumanese), esse risentono e in parte subiscono specialmente per quanto riguarda i nuovi investimenti, della vicinanza con altre zone "più forti" collocate in aree più appetibili in quanto prossime agli assi infrastrutturali e alla rete dei collegamenti commerciali primari (autostrada, ferrovia, via Emilia, ecc.) con i quali (si pensi a Imola o all'ambito San Carlo) non è proponibile un confronto paritetico. Il polo produttivo di vallata affonda le proprie radici su impianti industriali storici e su una rete di strutture medio-piccole (in parte di valenza locale ed in parte ad alto livello specialistico) sul cui sviluppo qualitativo e su una nuova vivacità imprenditoriale deve basarsi la crescita.

Non è da sottovalutare che, infine, per assecondare tale sviluppo è necessario affrontare un impegnativo sforzo (pubblico-privato) orientato sul potenziamento e adeguamento dell' infrastrutturazione stradale locale all'interno di un quadro strategico più complessivo che non può prescindere quantomeno da una dimensione circondariale e provinciale;

- o) Le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare locale (aree e alloggi) si stanno evolvendo in termini più speculativi rispetto al passato e il diminuito livello di disponibilità economica da parte dei possibili nuovi acquirenti (giovani coppie, immigrati e le categorie "deboli" in genere) determinano orientamenti tipologici non sempre di qualità. Nell'ultimo triennio i prezzi parametrici degli alloggi sono aumentati ma di una percentuale inferiore rispetto alle medie riscontrate nel Circondario.
- p) difficoltà nel raggiungimento di specifici accordi tra i privati proprietari delle aree costituenti i nuovi comparti attuativi che ne ritardano l'attuazione anche in relazione ai succitati preventivi impegni economici relativi alla necessaria infrastrutturazione dei luoghi e alle salvaguardie imposte dal PSAI.

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

Le varianti urbanistiche parziali, approvate successivamente alla VG del 1999, non hanno interferito con il dimensionamento del Piano ad eccezione della introduzione di un'area per la realizzazione di un "condominio solidale" che, essendo una struttura specialistica di servizio convenzionata con il Comune, una dimora collettiva di supporto alle esigenze di categorie deboli, non aumenta però, di fatto, il dimensionamento residenziale del PRG.

Ragionamento analogo per quanto riguarda le aree produttive che non vengono modificate. Con le Varianti il Piano ha invece recepito e riportato in cartografia e in normativa le indicazioni, le prescrizioni e i vincoli del PSAI (Piano Stralcio di Autorità di bacino, approvato dopo il PRG), con particolare riferimento ai pericoli derivanti da frane e colate di fango e zone potenzialmente esondabili nelle aree limitrofe al Capoluogo.

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

Restituzione cartografica parziale (cartografia in scala 1:2.000 dei centri abitati) delle previsioni e delle prescrizioni del PSAI.

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

Individuazione delle aree per la realizzazione di un "condominio solidale" e contemporanea acquisizione al patrimonio pubblico di aree già inserite nel Piano quali verde pubblico a margine del Fiume Santerno per l'ulteriore potenziamento del Parco lungofiume.

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 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: Borgo Tossignano

Dopo il PdF del 1968, la sua trasformazione in PRG nel 1975 e il Piano del Centro Storico del 1980, il Comune di Borgo Tossignano si è dotato di una Variante Generale nel 1982.

Proseguendo il disegno già fortemente delineato prima dal Piano di Ricostruzione e successivamente dal Programma di Fabbricazione, il nuovo PRG individua le aree di espansione senza una direttrice ben precisa o innovativa; in sede di controdeduzione alle osservazioni viene invece inserita una vasta area in posizione critica (al di là cioè della ipotizzata circonvallazione e a ridosso della collina) che verrà ridimensionata e ricondotta all'interno della strada con la successiva Variante Generale del 1999.

La zona a valle della Montanara, deputata al produttivo, viene via via investita delle previsioni di insediamento individuando, ove possibile, una viabilità di distribuzione che si avvale di una controstrada parallela alla Montanara.