

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 C

**Evoluzione storica del tessuto urbano – Aree con
caratteri di scarsa qualità urbana e/o urbanistica**

A cura dell'Ufficio di Piano Federato
Curatore Arch. Francesca Tomba

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.

PARTE PRIMA

EVOLUZIONE STORICA DEL TESSUTO URBANO E DELLA PIANIFICAZIONE

Per i 10 Comuni del Circondario si è sviluppato un lavoro di analisi dell'evoluzione storica della pianificazione a partire dalla ricognizione e confronto di quanto pianificato nei vari e successivi strumenti urbanistici.

Si è partiti verificando cosa è stato previsto per lo sviluppo dei capoluoghi e delle principali frazioni dei Comuni a partire dai Piani di Fabbricazione, poi nei primi PRG negli anni '50, per arrivare alla seconda serie negli anni '80 e, ove presenti, alle modifiche degli anni '90 del secolo scorso.

Si è osservata la correlazione temporale fra i momenti in cui le varie aree sono state inserite nei documenti di pianificazione e i tempi in cui realmente le stesse aree si sono realizzate.

Attraverso questa analisi si è giunti all'elaborazione di una breve relazione per ogni comune e una carta in cui si evidenzia il perimetro urbanizzato allo stato attuale e le fasi di sviluppo del tessuto che hanno portato a questo nelle varie epoche.

Le carte di seguito allegate sono elaborate sulla base di foto aeree e schemi di fasi di evoluzione dell'urbanizzato da fonte PTCP.

COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO

1973 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Borgo Tossignano è stato approvato nel 1973 e rappresenta il primo strumento urbanistico di pianificazione del Comune dopo un ampio intervento diffuso di ricostruzione post-bellica a seguito delle distruzioni avvenute durante i combattimenti della 2° guerra mondiale.

Per quanto riguarda le previsioni di tipo residenziale il PdF prevede: il consolidamento del tessuto residenziale di sviluppatasi negli anni '60-'70 a nord del capoluogo, subito oltre il ponte lungo la via Montanara ed una nuova area fra via XX settembre e la nuova circonvallazione del paese; infatti per quanto riguarda la viabilità la novità principale è rappresentata dalla previsione di una nuova via di circonvallazione del centro del capoluogo dalla parte di Tossignano, strada che avrebbe dovuto iniziare a sud dell'abitato, scavalcare il fiume e immettersi nella via Montanara nella zona della frazione di Riviera.

Per il nucleo di Tossignano, ampiamente ricostruito nel dopoguerra, non è previsto alcun tipo di ampliamento ma unicamente il consolidamento dell'edificato storicizzato.

Inoltre si prevede l'inserimento di una prima area di produttivo di completamento lungo la via Montanara a sud del paese verso Fontanelice sulla destra della strada, fra l'edificato esistente e le prime case subito fuori da questo (ex-fabbrica di gessetti); e la destinazione a territorio produttivo di una nuova area a nord del paese, verso Imola fra la via Montanara, il fiume Santerno e il rio Mescola, in gran parte sul lato destro della Montanara, verso il fiume, e in parte minore a sinistra della strada.

Infine si prevede la destinazione a verde-sportivo dell'area fra il fiume e via Codrignano.

1978 - PRG

Nel 1978 si ha l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico: di fatto si tratta della trasformazione del PdF in PRG, in cui vengono sostanzialmente riconfermate del scelte del PdF con novità: l'ampliamento di una piccola porzione di residenziale a nord del centro urbano prima del ponte sul Santerno verso l'area industriale e l'ampliamento della zona produttiva già definita a nord del paese, verso Imola fra la via Montanara, il fiume Santerno e il rio Mescola: in cui si sceglie di ridurre le previsioni sul lato sinistro della strada ed aumentarle su quello destro, in direzione nord e verso il fiume.

Inoltre l'area di completamento destinata a produttivo a sud del capoluogo area ex fabbrica di gessetti) viene suddivisa e la parte lungo la strada resta produttivo mentre quella dietro diviene previsione residenziale iniziando un processo di conversione che si svilupperà nel tempo. Si confermano così chiaramente le direttrici dello sviluppo del capoluogo separando nettamente la zona residenziale da quella produttiva.

1984 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene approvata nel 1984 e introduce un ampliamento dell'area prevista produttiva nella medesima direzione cioè lungo la Montanara sul lato destro fra la strada e il fiume, in minima parte a sinistra della strada e maggiormente a destra verso il fiume.

Per quanto riguarda le aree residenziali si prevede la saturazione del tessuto urbanizzato nel dopoguerra lungo la via Montanara e la realizzazione di una nuova zona residenziale a sud del nucleo del capoluogo, a monte della circonvallazione, nella

zona denominata Cogalina. Infine tutta l'area della ex fabbrica di gessetti, a sud del nucleo urbano, viene convertita da produttivo a residenziale.

2001 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene approvata nel 2001 e introduce nuovamente un notevole ampliamento dell'area prevista produttiva nella medesima direzione cioè lungo la Montanara sul lato destro fra la strada e il fiume e in parte anche a sinistra, con lo scopo complessivo di costituire un vero e proprio polo di riferimento produttivo per la vallata del Santerno.

Per quanto riguarda le infrastrutture si conferma la precedente previsione della circonvallazione cioè un percorso pedecollinare di aggiramento del centro abitato che tramite un nuovo ponte sul Santerno, si innesta nella viabilità provinciale determinando una soluzione anche per la zona produttiva del comune.

Per quanto riguarda le previsioni residenziali il nuovo piano, oltre a recepire con lievi modifiche ininfluenti il precedente piano per il Centro Storico di Borgo Tossignano e Tossignano e la rispettiva disciplina, propone alcune novità: si inserisce una nuova area fra la via Codrignanese e l'ipotetica circonvallazione e contestualmente viene eliminata la precedente previsione residenziale a monte della circonvallazione in località Cogalina; infine si prevede l'ampliamento dell'abitato del capoluogo verso sud, cioè verso Fontanelice, lungo la via Montanara sul lato destro nei terreni ora coltivati a Kiwi.

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 soluzione favorisce sulle due sponde la possibilità di qualificare l'intero alveo fluviale con un "Parco lungofiume" come polmone di verde urbano a cui ricollegare, in prossimità di due nuove aree di sviluppo residenziale, più ampi e qualificati spazi per servizi all'intera comunità, ma anche per riconsiderare tutta l'asta fluviale nel tratto in cui essa attraversa il centro abitato per dotarlo di un'area di verde pubblico attrezzato e di un canale ecologico di verde ambientale lungo circa 4 chilometri, fino ai Bacini di Rineggio.

Infine si prevedono opere di valorizzazione delle ampie porzioni di parco lungo il fiume, già in corso con la realizzazione di piste ciclo-pedonali.

**Comune di
Borgo Tossignano**
Capoluogo e Tossignano

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI CASALFIUMANESE

1971 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Casalfiumanese è stato approvato nel 1971, il capoluogo risulta sviluppato lungo la via Montanara in un nucleo storico a monte e uno più recente a valle lungo la strada, ma complessivamente sulla sinistra di questa, infatti la zona a destra della Montanara cioè il terrazzo fluviale verso Imola non prevede interventi e non vi è traccia dell'attuale zona industriale.

Per quanto riguarda "Casale basso" si prevede il consolidamento del tessuto già edificato lungo la via Montanara con una nuova previsione residenziale a sinistra, verso monte, della via che porta a "Casale alto". Risalendo lungo la strada che conduce al nucleo storico è previsto un complesso scolastico con scuola materna, media ed elementare.

A "Casale alto" viene prevista una zona residenziale nel terrazzo alto dietro il nucleo storico e viene prevista una zona a verde sportivo; infine viene creata un'area di tutela di verde a valore storico ambientale presso Villa Manusardi a ridosso del nucleo storico.

1978 - PRG

Nel 1978 si ha l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico il PRG: a "Casale basso" si prende atto degli insediamenti produttivi insediati nel terrazzo a destra della Montanara verso Imola e questa viene formalizzata con destinazione a produttivo, con modesti ampliamenti. Per il residenziale si individua un'area sulla destra della via che porta a "Casale alto", che verrà destinata a PEEP.

A "Casale alto" individua l'ampliamento della zona residenziale dietro il nucleo storico e il tessuto consolidato; inoltre è previsto lo spostamento e l'ampliamento della zona sportiva che viene così ricollocata a nord del paese.

1984 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene approvata nel 1984 e prevede a "Casale BASSO" il consolidamento dell'area produttiva già prevista e l'aumento dell'area residenziale dietro il tessuto già consolidato lungo il lato sinistra della via Montanara.

A "Casale alto" si ha unicamente l'aumento della previsione residenziale in proseguimento verso la collina dell'area già individuata.

2001 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene approvata nel 2001 e individua principalmente l'aumento dell'area industriale fino a creare un consistente polo produttivo compreso fra via Pila, la Montanara, il Santerno e il rio Salato.

Per il residenziale si ha la diminuzione dell'area destinata a PEEP lungo la strada verso "Casale alto" a causa della morfologia del terreno.

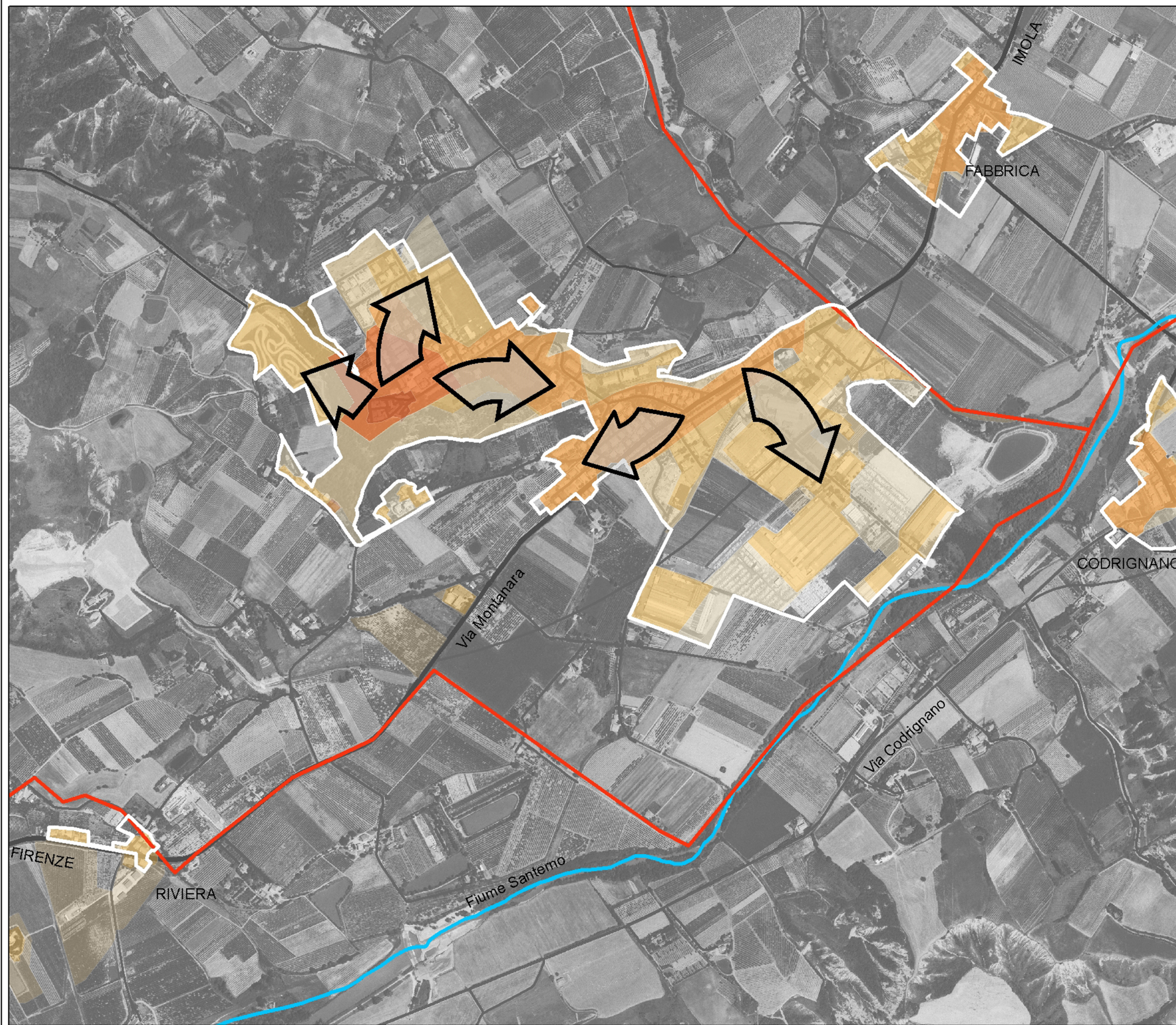
A "Casale alto" cala parzialmente l'area individuata come sportiva e si ha un notevole aumento della previsione di aree residenziali fino a coprire tutto il pianoro fra la strada d'accesso e l'inizio delle colline: cala in parte la previsione dietro il nucleo storico verso la collina per aumentare invece la previsione nella direzione dal lato opposto dell'area sportiva.

**Comune di
Casalfiumanese**
Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI CASTEL DEL RIO

1973 - PIANO DI FABRICAZIONE

Il PdF, approvato nel 1973, è stato il primo strumento di regolamentazione del centri abitati e ha compiuto le prime scelte di carattere urbanistico all'intero territorio comunale.

Dal punto di vista viabilistico si evidenziavano criticità per la Montanara e la Bordona-Sillaro; al momento del P.di F. la Montanara, che in origine tagliava diagonalmente l'antica piazza del nucleo storico, aveva subito la realizzazione di una deviazione per aggirare il nucleo storico, con funzione di circonvallazione, ma aveva già perduto le caratteristiche di strada di scorrimento ed era diventata di fatto una strada urbana su cui si affacciavano i nuovi insediamenti.

Si prevede la realizzazione di area per attrezzature sportive verso la collina oltre il centro storico a destra della Montanara.

Per il tessuto edilizio si elaborano provvedimenti tesi alla conservazione di fabbricati di valore artistico-storico e al risanamento conservativo del nucleo storico del capoluogo. Si definiscono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali comprendenti il completamento di aree di contorno all'urbano e di espansione collinare, in particolare: una a nord del capoluogo nei pressi delle attrezzature sportive, una nell'area sopra via Ambrogini ed un'area a sud lungo la Montanara.

L'abitato e le fasce golenali del Santerno sono tutelati da un'ampia zona di rispetto inedificabile. Nel settore *occidentale* di Belvedere e Giugnola il P.di F. interviene con un vincolo di tutela del patrimonio forestale su una ampia zona del territorio ed individua nei due nuclei abitati aree residenziali e per servizi.

1984 – 1° V.G. al PRG

La V.G. al PRG viene adottata nel 1984 introducendo alcune novità e acquisendo indicazioni precedenti: si sviluppa un sovradimensionamento del precedente P.di F. sia per le previsioni residenziali che turistiche e si interviene con sensibili riduzioni di aree e la soppressione di una zona turistico-residenziale allocata nei pressi di "Monte Fune". Si elimina un'area residenziale di espansione a sud del centro capoluogo e la si "trasla" a nord, nei pressi delle attrezzature sportive, dove si conferma la zona di espansione residenziale già definita in P.di F.; inoltre si amplia la zona residenziale in località Ambrogini.

La disciplina del "Piano del Centro Storico" viene approvata nel 1981: vengono riconosciuti come zona A , oltre al centro di Castel del Rio anche San Miniato e San Giovanni nel capoluogo e le zone A si articolano zone A1, A2, A3 con differenti norme.

La V.G. al P.R.G. individua aree boschive non utilizzabili per l'uso agricolo o marginali, aree in dissesto idrogeologico o con propensione al dissesto e si pone un vincolo di inedificabilità su di esse volto alla tutela del territorio.

Si conferma e rafforza la creazione di una "protezione" di tutela paesistica "*ante litteram*" del centro abitato di Castel del Rio creando una consistente fascia di Parco Territoriale nei pressi del fiume Santerno: l'area parte dal centro abitato e va fino al fiume, a comprendere il Ponte Alidosi, concentrando le previsioni abitative ed eliminando zone di completamento residue del P.di F..

Le zone produttive artigianali sono concentrate nel capoluogo lungo l'asse della via Montanara: oltre alla riconferma delle piccole aree esistenti già completate, viene ampliata la zona produttiva in località Magnolia e inserita come nuova area disponibile, per caratteri morfologici, a valle dell'abitato a sinistra della Montanara l'area tra la località di Magnola e il cimitero.

Anche nella località di Belvedere viene collocata una piccola area manifatturiera-artigianale per creare un'occasione di insediamento per la zona Belvedere-Giugnola.

1998 – 2° V.G. al PRG

La 2° V.G. al PRG viene approvata nel 1998, complessivamente si confermano le aree realizzate e in realizzazione e si recepisce il piano per il Centro Storico ampliandolo: vengono riconosciuti come zona A, anche i centri di Valsalva, Moraduccio, Belvedere, San Martino in Cantagallo, Montefune e Giugnola, nelle loro porzioni di *aggregati* storicizzati; si compiono: la ripermimetrazione della zona A del capoluogo, escludendo aree di insediamento più recente e l'inserimento di nuove zone A: Rio Ambrogini, Via Toscana assoggettate a Piani di Recupero.

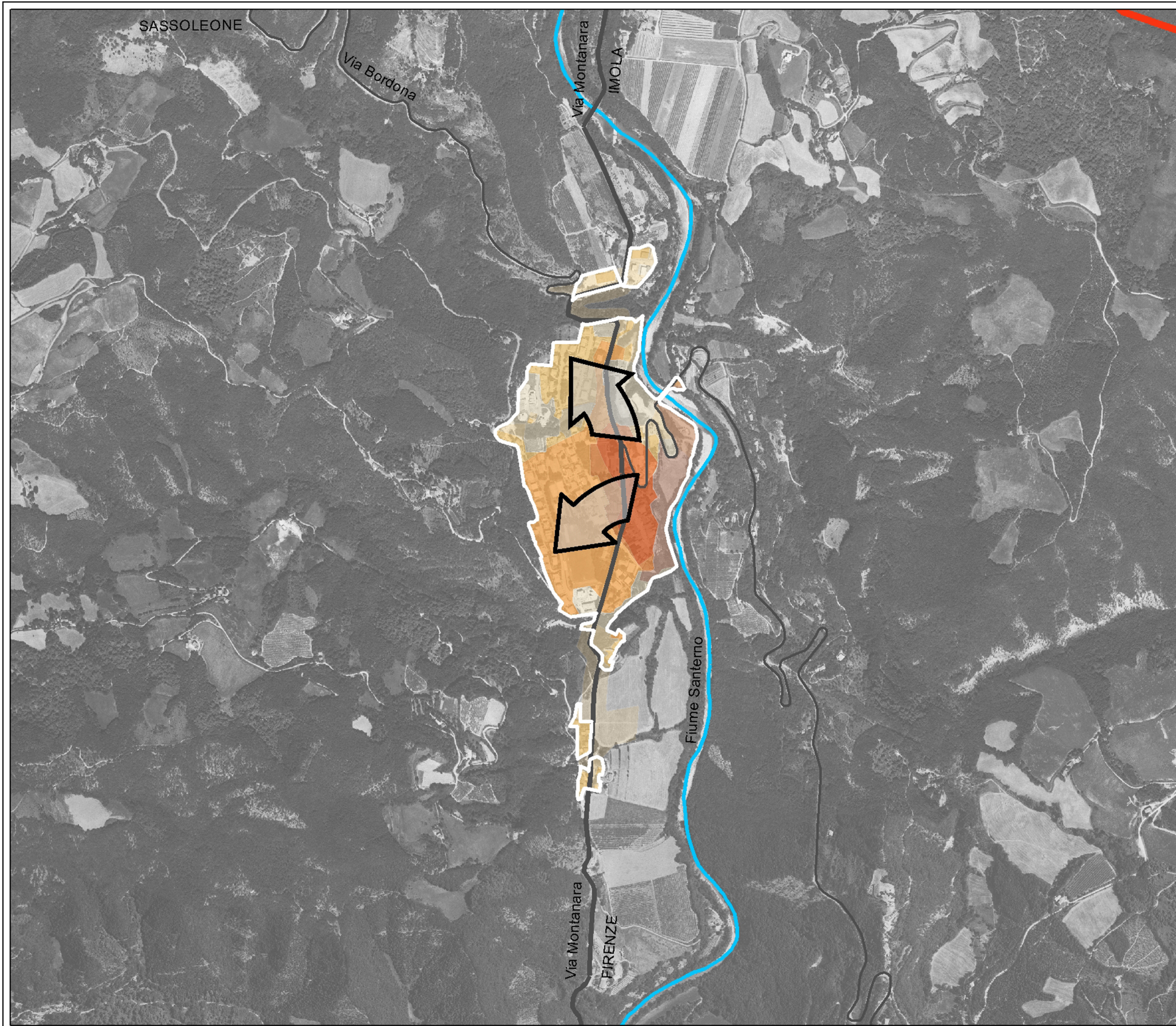
Si elabora una previsione di nuovi alloggi così dislocati: la quota prevalente è concentrata nel capoluogo, nelle frazioni sono consentiti ampliamenti per rispondere alla domanda locale. La V.G. stralcia: una previsione insediativa a Giugnola in quanto esterna all'abitato e non attuata, le due aree del capoluogo rispettivamente località "il Monte" in ragione della eccessiva acclività e area di tutela del Rio Magnola; si ha l'eliminazione di alcune previsioni a Giugnola, Belvedere e Moraduccio, inserite negli anni '80 ma mai partite per lontananza dai servizi e situazione di dissesto.

Per il capoluogo vengono previste tre nuove zone di espansione situate a sud del centro abitato in località S. Miniato nel terrazzo lungo il Santerno per dare continuità al suo accrescimento, lungo la via Montanara: sia nel capoluogo che a Belvedere, Valsalva "residenziale turistica", Giugnola, Moraduccio. Si propone la riqualificazione delle frazioni esistenti: Giugnola, Belvedere, Valsalva, Moraduccio, in particolare con Piano di Recupero per Giugnola e l'introduzione di una nuova area di espansione, soprattutto turistica, per Valsalva.

Le zone produttive artigianali sono concentrate nel capoluogo lungo l'asse della via Montanara su cui è stato previsto un potenziamento, oltre a un'area residuale in via Pertini. Si ha una previsione di una nuova zona produttiva sul terrazzo fluviale a sud del capoluogo in località S. Miniato.

L'area produttiva fra località Magnolia e cimitero, precedentemente prevista, verrà eliminata ed interessata dalla fascia di rispetto stradale alla Montanare e dall'area di rispetto cimiteriale.

Infine un aspetto significativo riguarda il potenziamento della vocazione turistica di Castel del Rio: con il potenziamento di un'ampia fascia lungofiume da destinare ad attrezzature turistiche sovracomunali.



**Comune di
Castel del Rio**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

- Legenda**
- Confini comunali
 - Reticolo idrografico
 - Ferrovia
 - Autostrada
 - Viabilità primaria
 - Viabilità secondaria
 - Nuclei storici
 - Urbanizzato 1955
 - Urbanizzato 1980
 - Urbanizzato 1993
 - Urbanizzato 2000
 - Urbanizzato attuale
 - Perimetro territorio urbanizzato

COMUNE DI CASTEL GUELFO

1973 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Castel Guelfo è stato approvato nel 1973. Per quanto riguarda il Capoluogo individuava il consolidamento delle aree residenziali esistenti e nuove aree residenziali attorno al nucleo storico in particolare una area che va ad ampliare il grande rettangolo fra via Nuova, via Volta, via Basoli e via dei Martiri, inoltre un'altra area lungo via XXV aprile verso Medicina.

Sono previste alcune aree produttive-artigianali: una lungo via dei Martiri e una all'incrocio fra questa e via Nuova, una terza lungo Stradone contigua all'area residenziale.

Nella località Poggio sono previste più aree produttivo-artigianali: una nell'incrocio fra gli Stradelli Guelfi, la via San Carlo e via Poggio ed una seconda lungo via Poggio fra via dell'Artigianato e via dell'Industria.

1978 - PRG

Nel 1978 si ha l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico il PRG. Per quanto riguarda il Capoluogo si individuava il consolidamento delle aree residenziali esistenti e nuove aree residenziali attorno al nucleo storico in particolare due grandi aree: una destinata a PEEP lungo via Volta ed un'altra fra via Basoli e via Molino; un'altra area residenziale si individua fra via Casona e via Moro; si individua inoltre una nuova area produttiva lungo via Molino all'altezza di via Maestri del Lavoro.

Nella località Poggio è previsto l'aumento dell'area produttivo-artigianale lungo la strada comunale Poggio in località Cà Bianca, fino al Canale di Medicina.

E' del 1980 il Piano Particolareggiato del Centro Storico, rimasto in pratica invariato fino ad oggi.

1985 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene approvata nel 1990. Si conferma e consolida ad Est del Capoluogo la direttrice di espansione residenziale del centro abitato caratterizzata da zone PEEP; si localizzano a Nord le aree per le nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zona sportiva, zona a verde attrezzato, ecc.) mentre si frena, mantenendo le sole preesistenze, lo sviluppo di aree produttive verso Ovest, lungo la Via Colunga o "Stradone", incentivando invece le piccole attività di artigianato di servizio, relativamente ai nuovi insediamenti manifatturieri, imponendo la scelta coraggiosa di Poggio Piccolo.

Per quanto riguarda il Capoluogo si individuava il consolidamento delle aree residenziali esistenti e nuove aree residenziali in particolare: una grande area che aumenta il rettangolo i edificato residenziale fra via Molino e via Volta in direzione opposta alle strade; inoltre due piccole aree lungo via Stradone in lato opposto rispetto agli insediamenti già esistenti; infine si consolidano insediamenti sparsi residenziali di piccole dimensione lungo via Nuova, in lato opposto al grande insediamento già esistente.

In località Poggio Piccolo si individua un notevole ampliamento di previsione produttiva sul retro delle aree già individuate fra il Canale di Medicina e la via San Carlo. Inoltre si individua una grande area produttiva verso l'autostrada in località Cà Rossa, fra la San Carlo e il Canale di Medicina.

2000 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene approvata nel 2001: si tratta di una Variante specifica per il settore produttivo che, in pratica, ha disegnato l'intera zona di Poggio Piccolo (Polo San Carlo) completando quasi del tutto la zonizzazione urbanistica nel quadrante sud ovest, ormai prossimo alla edificazione completa.

Per il capoluogo individua principalmente una ampia fascia di residenziale che parte da via Nuova parallela a via Volta, l'aumento dell'area residenziale fra via Basoli e via Molino, la diminuzione dell'area produttiva prevista lungo via Molino; inoltre si individua una grande area residenziale fra via Molino e via Stradone e l'aumento di una zona residenziale lungo via Casona parallela a via Stradone.

In località Poggio Piccolo si ha un consistente aumento di previsione di produttivo fino a saturare la zona rimasta fra la San Carlo e il Canale di Medicina, inoltre si individua una piccola area a destra della San Carlo ed una di maggiore dimensione fra la San Carlo e via Poggio.

**Comune di
Castel Guelfo**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



**Comuni di
Castel Guelfo
e Castel S. Pietro Terme**

Poggio Piccolo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

-  Confini comunali
-  Reticolo idrografico
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità primaria
-  Viabilità secondaria
-  Nuclei storici
-  Urbanizzato 1955
-  Urbanizzato 1980
-  Urbanizzato 1993
-  Urbanizzato 2000
-  Urbanizzato attuale
-  Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

1964 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Castel San Pietro Terme è stato adottato nel 1964, ma è col PRG del 1969 che prende forma la pianificazione più significativa per il Comune.

1969 - PRG

Nel 1969 si ha l'adozione di un nuovo strumento urbanistico il PRG.

Tale piano ha inciso sui due abitati principali in modo determinante: Osteria Grande in particolare, che era poco più di un toponimo (in pratica un insediamento lineare di ridotte dimensioni sul lato sud della via Emilia, all'incrocio tra la via Emilia e la via Scarselli) fu disegnata come aggregato urbano consistente, con una parte residenziale a sud della via Emilia, e una parte produttiva a nord, e una articolata rete viaria; in pratica l'abitato attuale e la realizzazione delle scelte del PRG '69. Anche per il Capoluogo (allora costituito dal centro storico e da una fascia residenziale a esso adiacente sul lato ovest, di ridotte dimensioni) fu prevista una consistente crescita residenziale, sempre sul lato ovest dell'abitato, a sud della via Emilia, e una zona produttiva lungo la via Emilia.

Oltre a queste previsioni una scelta di fondo per la fisionomia del capoluogo fu l'individuazione di una lunga spina che prolungava il centro storico a sud, in sinistra Sillaro, destinata ad attrezzature verdi e sportive e alle attrezzature termali; il disegno proseguiva ulteriormente a sud, in altri spazi per verde pubblico in destra Sillaro, che non furono realizzati. Ma la spina di verde pubblico e attrezzature in sinistra Sillaro, oggi praticamente compiuta, ha connotato fortemente il disegno urbano del capoluogo. Altre scelte del PRG '69 non hanno avuto seguito: una espansione residenziale staccata dal capoluogo lungo la via Viara, alcune zone turistico-residenziali collinari, il nuovo cimitero a nord della ferrovia, il complesso sistema viabilistico che prevedeva sia la strada pedecollinare (tracciato viabilistico, presente nel Piano intercomunale – PIC – parallelo alla via Emilia, a sud dei centri di S. Lazzaro, Ozzano e Castel S. Pietro) sia la circonvallazione del capoluogo a nord (tra la via Emilia e la linea ferroviaria).

Tuttavia l'assetto dell'espansione residenziale e produttiva del capoluogo (insieme a una dettagliata regolamentazione del centro storico, successivamente perfezionata col piano particolareggiato del Centro Storico) e l'espansione del verde pubblico a sud lungo il Sillaro sono stati elementi determinanti per la futura crescita del capoluogo. Nel territorio extraurbano furono individuati i caratteri ambientali più significativi (le aree boscate, le aree calanchive, le aree di particolare interesse ambientale) come intervento "conservativo" dei caratteri esistenti.

La disciplina Particolareggiata del Centro storico risale al 1979 e verrà rivista con una Variante nel 2005.

1982 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene adottata nel 1982 e conferma le linee di sviluppo precedenti. Tale variante complessivamente ha inciso sugli abitati con incrementi connessi alla organizzazione già prefigurata (e in gran parte realizzata, con notevole incidenza del PEEP): più consistenti sono stati gli incrementi previsti a Osteria Grande, più contenuti gli incrementi del capoluogo sia residenziali, a ovest (adiacenti alle espansioni precedenti) e a sud del cimitero, sia produttivi, tra la via Emilia e la ferrovia, a ovest della via S. Carlo.

Fu abbandonata invece l'armatura viabilistica prefigurata dal piano precedente: in particolare la pedecollinare era già stata abbandonata anche a livello sovracomunale,

mentre furono privilegiati, a livello viabilistico, gli interventi di razionalizzazione dell'esistente.

Una scelta innovativa nei riguardi del disegno precedente fu la nuova zona produttiva a nord dell'autostrada, conseguente all'apertura del nuovo casello autostradale, da valutare non solo nella prospettiva dell'assetto del territorio comunale, ma in una ottica sovracomunale. Il Piano del Comprensorio imolese negli anni '90 confermò la scelta di un polo produttivo di consistenza sovracomunale lungo la sp S. Carlo (connessione nord-sud Trasversale di pianura-via Emilia) tra l'autostrada, rinforzata dalla previsione della complanare Bologna-Imola e la sp Colunga (anch'essa proposta negli anni '90 dalla Provincia come tracciato est-ovest di interesse sovracomunale, intermedio tra la via Emilia e la Trasversale di pianura, e come tale attualmente soggetta a interventi di razionalizzazione del tracciato e della sede viaria). Negli anni più recenti ('96-'97) sono state compiute attraverso Varianti specifiche sia aggiustamenti di situazioni particolari sia scelte significative per l'assetto e l'economia del territorio comunale, in particolare: l'interessamento di una vasta area agricola per l'allevamento e l'allenamento di cavalli da corsa; la scelta in un certo senso congruente con il disegno delle aree verdi a sud del capoluogo prefigurato dal piano del '69, di un campo da golf lungo il Sillaro che prolunga il verde pubblico ancora più a sud interessando l'area compresa tra il Sillaro e la via Viara (sp Sillaro) fino al rio Gralchi; la scelta di potenziare il polo produttivo "Cà Bianca" (San Carlo) a nord dell'autostrada.

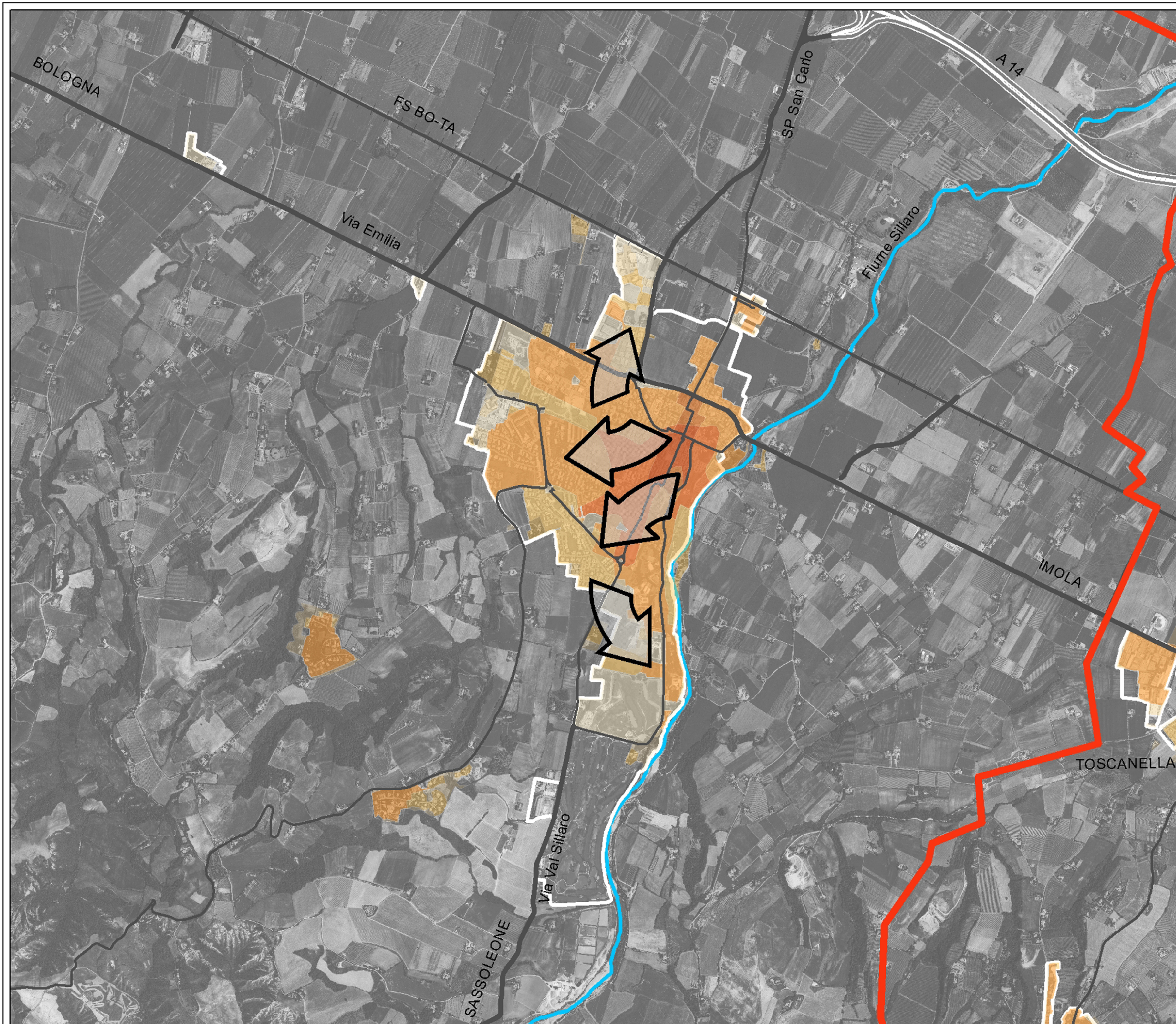
1999 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene adottata nel 1999.

Le zone di espansione confermano la direttrice di sviluppo del capoluogo compresa fra a via Emilia e la Ferrovia e prolungano l'abitato verso la stazione. La zona di espansione di Osteria Grande individua la direttrice di crescita lungo il Quaderna.

Gli insediamenti produttivi sono: il polo comprensoriale Castel San Pietro, Castel Guelfo, Medicina compreso tra la sp Carlo e la Via Colunga adiacente alla autostrada (Polo San Carlo); l'insediamento del capoluogo; l'insediamento di Osteria Grande, compreso tra la via Emilia e la ferrovia. Il Polo industriale S. Carlo si conferma come polo prevalente del Comune di Castel San Pietro e secondo polo del Circondario Imolese.

Si riconferma la principale direttrice est-ovest anche in funzione della fermata del Servizio ferroviario regionale. Il piano delinea il nuovo assetto viabilistico tangenziale fino al casello di Castel San Pietro ed il collegamento con Imola attraverso un tracciato alternativo alla viabilità ubicato tra ferrovia ed autostrada a ridosso della ferrovia. Per quanto riguarda la viabilità del capoluogo sono previsti due assi di scorrimento nord-sud: il primo rappresentato dalla S. Carlo che si raccorda alla Via Emilia dalla intersezione con la bretella est-ovest di nuova previsione; il secondo rappresentato da Via Madonnina che potrà raggiungere il parcheggio di interscambio della stazione. Sono previsti due sottopassi per entrambi gli assi di scorrimento. L'assetto funzionale delineato per il capoluogo è finalizzato ad assicurare il collegamento dell'intero abitato del capoluogo, situato in massima parte a sud della via Emilia, con i maggiori centri di interesse territoriale (stazione ferroviaria, casello autostradale, Polo San Carlo etc.) senza subire il condizionamento della via Emilia. Per quanto riguarda la viabilità di Osteria Grande: questa viene collegata alla complanare ed al sistema est-ovest e alla sp Colunga in corrispondenza del casello attraverso Via San Giovanni.



**Comune di
Castel San Pietro Terme**
Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

- Legenda**
- Confini comunali
 - Reticolo idrografico
 - Ferrovia
 - Autostrada
 - Viabilità primaria
 - Viabilità secondaria
 - Nuclei storici
 - Urbanizzato 1955
 - Urbanizzato 1980
 - Urbanizzato 1993
 - Urbanizzato 2000
 - Urbanizzato attuale
 - Perimetro territorio urbanizzato

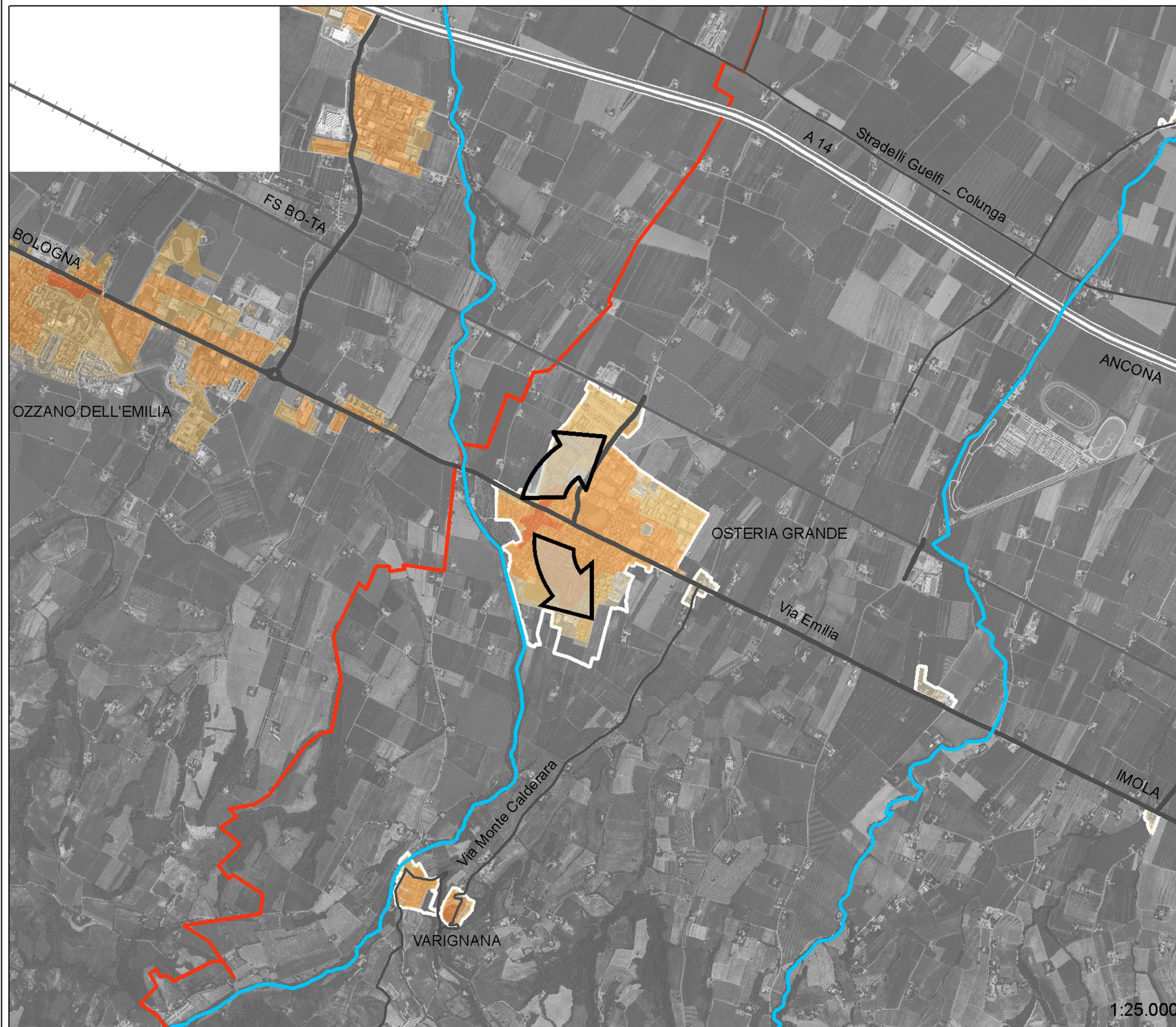
**Comune di
Castel San Pietro Terme**

**Osteria Grande
e Varignana**

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI DOZZA

1973 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Dozza è stato approvato nel 1973 e tendeva a porre alcuni elementi di riequilibrio del territorio attraverso la ristrutturazione del sistema viario e dei servizi e la programmazione della attività edilizia che doveva soddisfare la crescente domanda di alloggi nella nuova area produttiva e residenziale di Toscanella.

Nell'analisi e nelle previsioni è possibile individuare differenti scenari per i due principali nuclei: a Dozza è prevista la tutela del nucleo storico e aree di espansione residenziale concentrate una lungo la via Calanco scendendo verso la via Emilia subito al di fuori della parte storica ed un'altra a monte al di fuori delle mura a ridosso del grande parcheggio oltre la Rocca.

Il nucleo di Toscanella si sviluppa lungo la via Emilia e lungo le ortogonali via Marinese e via Mezzo Sabbioso: il piano prevede il consolidamento del tessuto residenziale lungo le strade, inoltre per il residenziale si individuano come nuove aree le zone fra la via Marmene e la via Emilia, e via di Mezzo Sabbioso e la via Emilia oltre ad alcune zone a saturazione degli insediamenti già esistenti.

Per quanto riguarda le individuazioni delle nuove aree produttive risultano concentrate nel nucleo di Toscanella in tre zone: una prima lungo la via Emilia a sinistra andando verso Imola, una seconda nel grande isolato compreso nell'area in angolo fra via di Mezzo Sabbioso e la via Emilia ed una terza area a ridosso della via Emilia a sinistra andando verso Bologna.

1978 - PRG

Nel 1978 si ha l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico: il PRG. Il nuovo Piano riprende le linee programmatiche definite dal P.d.F. . Vengono inoltre ridotte le previsioni di espansione industriale a Toscanella. La previsione residenziale rimane tuttavia notevole. La zona industriale riveste un ruolo di primaria importanza in relazione all'insediamento abitato di Toscanella. Questa zona tuttavia viene ridimensionata rispetto alle previsioni del P.d.F., dietro suggerimento della Regione. Il ridimensionamento prevede tra l'altro l'eliminazione della strada di circonvallazione prevista dal P.d.F. .

Per il Capoluogo, Dozza, si consolida e cresce la previsione residenziale lungo via Monte del Re e le strade che si incrociano nel parcheggio di piazza Fontana, in queste zone sono anche proposte diverse aree di tutela ambientale; si consolidano e crescono anche le previsioni residenziali lungo via Calanco in due zone scendendo verso la via Emilia.

Nel nucleo di Toscanella seguendo la via Emilia da Bologna verso Imola si osserva sulla destra l'aumento della previsione produttiva dietro via Primo Maggio. Aumenta la previsione residenziale lungo via Macchione in più punti e lungo via Rodolfo. Inoltre si ha un aumento di previsione di area produttiva a sinistra della via Emilia.

Nel 1978 viene redatto il Piano del Centro Storico di Dozza.

1990 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene approvata nel 1990. I principali interventi previsti sono la circonvallazione dell'abitato di Toscanella per alleggerire la pressione sulla via Emilia, la conversione per destinazioni residenziali di una zona produttiva nel centro di Toscanella e la previsione di nuove zone residenziali sulla Via Calanco mirate a frenare l'esodo della popolazione dal capoluogo. E' stata inoltre rafforzata la spina residenziale di Toscanella lungo il rio Sabbioso - via Nuova Sabbioso con ulteriori previsioni

insediative. Per quanto riguarda la residenza si differenziano i seguenti aspetti fra Dozza e Toscanella. A Dozza prevale l'aspetto di tutela del nucleo storico e di salvaguardia dell'ambiente circostante senza rinunciare ad alcune quote di edificazione là dove le condizioni morfologiche e di visuale lo permettevano. A Toscanella si è puntato sul riordino della realtà insediatasi in tempi recenti residenziale, produttiva e commerciale.

Per quanto riguarda il Capoluogo si prevede un minimo aumento del residenziale lungo via Poggiaccio, cala invece la previsione residenziale lungo via Monte del Re. Viene eliminata una previsione residenziale lungo via Calanco sulla destra a scendere e inserito un piccolo lotto residenziale poco prima. Cresce invece notevolmente la previsione residenziale su entrambi i lati di via Calanco già prevista nei precedenti piani e localizzata lungo via Calanco a metà strada con l'innesto sulla via Emilia.

Per quanto riguarda l'abitato di Toscanella seguendo la via Emilia verso Imola sulla destra: aumenta parzialmente la previsione di area produttiva lungo la destra di via Primo Maggio; aumenta il residenziale lungo via Poggiaccio a completare il lotto, si satura e consolida il residenziale lungo via Longo, aumenta la previsione produttiva lungo la via Emilia.

A sinistra della via Emilia lungo via Galimberti viene trasformata un'area prevista produttiva in previsione residenziale ed eliminato il produttivo (ex-ceramica Sideral) previsto dietro questa e si consolidano le previsioni precedenti.

2001 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene approvata nel 2001: per il capoluogo individua principalmente il minimo aumento di previsione residenziale sulla destra di via Poggiaccio, aumenta la previsione residenziale lungo via Calanco subito fuori dal nucleo storico dietro l'abitato già esistente sulla sinistra della via; aumenta la previsione residenziale in località Monte Seghetto a ridosso di tessuto già edificato, fino a via Calanco, e aumenta anche dal lato opposto della via la previsione di residenziale a confine con l'esistente.

Nella frazione di Toscanella seguendo la via Emilia verso Imola si osserva che aumenta la previsione di produttivo dietro via IV novembre e lungo la via Emilia nell'isolato in angolo con via Bagnarola.

Lungo la via Emilia si saturano alcune aree con previsione di nuovo residenziale e produttivo sul lato destro della strada, aumenta inoltre la previsione residenziale fra via Sabbioso e via Nenni e attorno via del Lavoro sulla sinistra della via Emilia ed aumenta la previsione di produttivo in località Cà Bruciata a sinistra della via Emilia.

**Comune di
Dozza**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



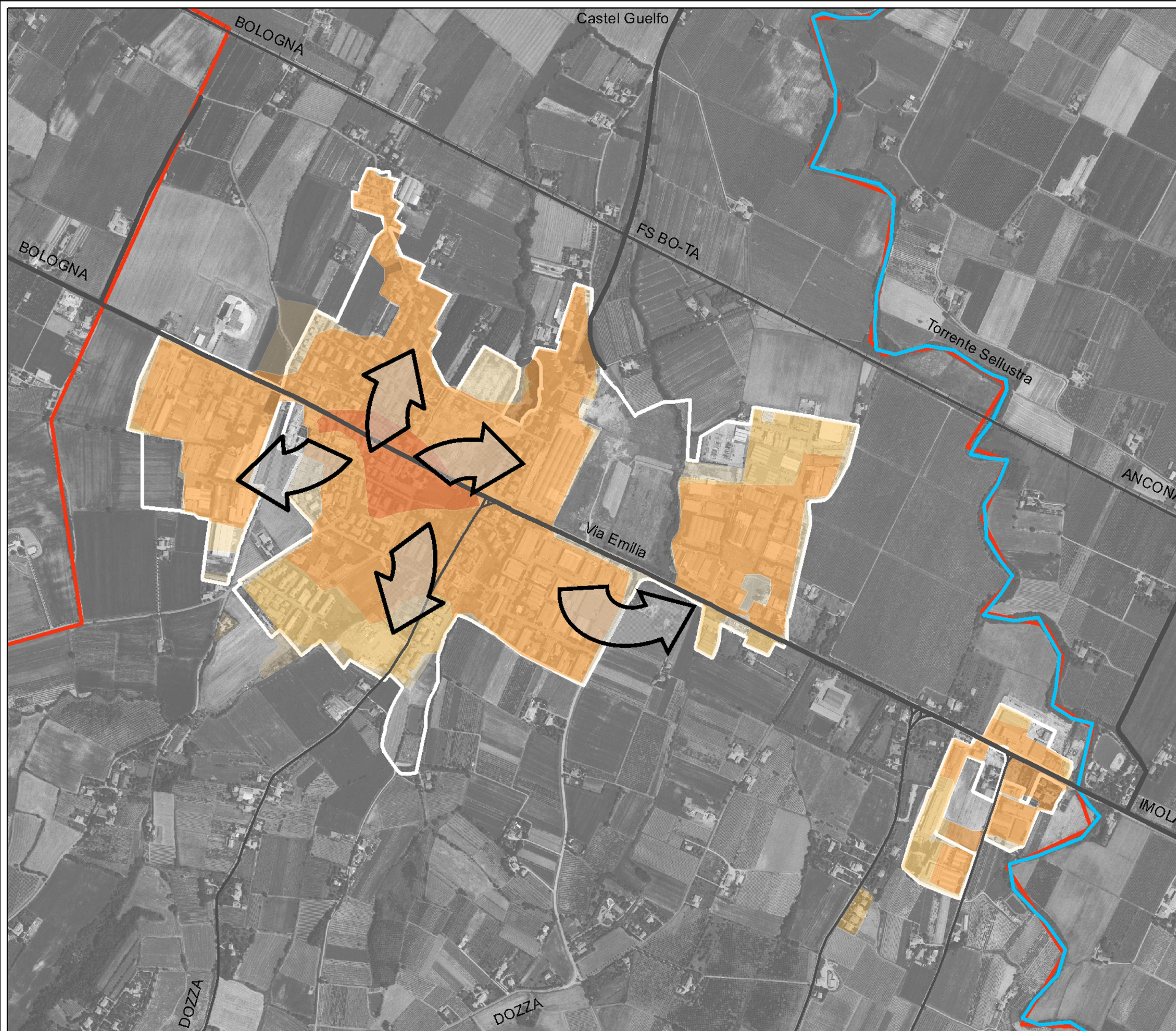
**Comune di
Dozza**

Toscanella

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI FONTANELICE

1973 - PIANO DI FABBRICAZIONE/PRG

La II Guerra Mondiale arrecò a Fontanelice pesanti distruzioni che comportarono numerosi interventi di risistemazione post bellica e a tal riguardo fu elaborato un piano di ricostruzione.

Il Piano di Fabbricazione-PRG viene approvato nel 1973, consolidando alcune scelte già in atto ed introducendone altre.

Per quanto riguarda la residenza tale piano prevede: una nuova area a nord lungo la via Montanara, fra questa e via dei Platani; un ampliamento fra il centro storico e il fiume; un ampliamento lungo la via Montanara fra la via Casolana (via Alighieri) e la via delle Ginestre (via Santerno) che verrà consolidata con la Variante del 1985.

Inoltre si definisce anche l'ampliamento di residenza in località Campomoro, dove si insedieranno soprattutto case a carattere turistico-residenziale. Infine viene consolidata l'area nata nel dopoguerra, a partire dalla Piazza del Municipio verso sud a monte.

Per quanto riguarda le aree produttive oltre a confermare le piccole realtà insediante nel tessuto urbanizzato viene prevista un'ampia area a sud del paese lungo la Montanara, in località Campomoro.

1985 - 1° V.G. AL PRG

Nel 1985 viene approvata la prima V.G. al P.R.G.. Per quanto riguarda le aree residenziali vengono tendenzialmente riconfermate e ampliate le linee del precedente piano, in particolare: viene inserito un nuovo comparto residenziale sopra l'area prevista dal PdF a nord lungo la via Montanara, fra questa e via dei Platani, comparto che in seguito non verrà attuato e anzi eliminato dalla variante del 1998.

Vengono consolidate le aree previste fra il centro storico e il fiume e le previsioni in località Campomoro; viene espansa la previsione residenziale fra la via Casolana e l'urbanizzato lungo la via Montanara di cui una parte verrà poi eliminata con la successiva Variante del 1998, poiché l'area interessata è risultata troppo accliva. La variante del 1985 prevede inoltre l'espansione nell'area a partire dalla via Casolana, verso sud cioè verso la collina.

Per quanto riguarda le aree produttive si confermano le previsioni e viene previsto l'ampliamento dell'area a sud del paese lungo la Montanara, con l'inserimento di una nuova area di fronte a questa, a destra lungo la via Montanara.

Un ulteriore rafforzamento del riequilibrio intercomunale si ottiene, sul finire degli anni ottanta, con la redazione delle Discipline Particolareggiate per i Centri Storici dei vari Comuni. Le aree definite A1 (Centri storici) sono, per Fontanelice, il nucleo antico del Capoluogo e il centro storico del nucleo di San Giovanni. Attraverso studi di cartografia storicizzata si definiscono inoltre le aree e gli edifici diffusi di pregio storico - artistico ed ambientale A2, con un'ulteriore classificazione in A2a (valore monumentale), A2b (valore storico - ambientale) e A2c (anch'esse di valore storico - ambientale).

1996 - 2° V.G. AL PRG

Complessivamente le aree individuate risultano in continuità con le edificazioni

esistenti e sono a loro completamento.

Il Capoluogo è formato dal Centro Storico con la sua peculiare giacenza su un terrazzo meandrato perpendicolare alla Via Selice – Montanara e dalle espansioni più recenti disposte lungo la stessa via (in quota maggiore sul lato stradale verso monte).

Per quanto riguarda le aree residenziali vengono ampliate: la previsione di insediamento lungo la via Montanara, verso monte, cioè a sud, e la zona residenziale fra la Montanara e la via delle Ginestre, fino all'area di rispetto cimiteriale. Infine viene eliminato l'ampliamento previsto a nord del capoluogo oltre via dei Platani, privilegiando l'espansione verso sud anche in località Campomoro.

Per quanto riguarda le aree produttive si confermano le previsioni precedenti senza introdurre nuove aree.

**Comune di
Fontanelice**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI IMOLA

1886 - PIANO DI RISANAMENTO

Nei primi anni del Regno d'Italia in tutta la penisola si ebbe un rapido processo di infrastrutturazione, che nel territorio del NCI vide affiancare alla via Emilia la Ferrovia Adriatica con le sue stazioni, che ancora oggi connotano le città.

A Imola il tracciato ferroviario corre a qualche centinaio di metri dalla via Emilia, verso la pianura, e ha portato la viabilità locale a creare un collegamento fra la stazione e la città ancora chiusa dentro le mura.

Nel 1886 fu elaborato il Piano di Risanamento a seguito della Legge n. 2892 del 1885 ed era finalizzato al recupero delle parti più degradate della città.

Lo stato di degrado e di insalubrità di alcune zone dell'urbano portò alla realizzazione di un primo atto di pianificazione comunale per il recupero delle parti più degradate: in particolare fra le vie Fondazza, Fossatone, Ettore, Framello, Saragozza e Case di Dozza. Ma a quanto risulta dagli atti rimase solo in fase di progetto.

1930 - PIANO REGOLATORE INTERNO, PIANO DI AMPLIAMENTO ESTERNO

Il Piano regolatore interno e il Piano di ampliamento esterno, entrambi del 1930, furono elaborati a seguito della Legge n. 2359 del 1865. Il primo prese in esame la sistemazione del centro cittadino, il risanamento di alcuni rioni e l'apertura o ampliamento di alcune strade; il secondo, invece, definiva gli interventi necessari per giungere ad un nuovo assetto urbanistico.

Nei primi decenni del '900 diversi interventi avevano segnato il volto della città, fra cui la demolizione delle mura e la loro sostituzione con la circonvallazione cittadina "interna" di contorno urbano, arricchita a tratti da un'ampia fascia verde e dal mantenimento delle porte di ingresso alla città; questa sistemazione viaria accolse anche numerosi tratti urbani del Canale dei Mulini, che diramandosi in due tronchi attorno alla città aveva contribuito al sistema difensivo. Oltre alla stazione e al viale di collegamento con la zona storica si ebbe la previsione di un altro viale a sud che con un nuovo ponte sul Santerno conduceva al Parco delle Acque Minerali. Si ebbe così uno sviluppo della città ortogonale alla via Emilia col consolidamento di attività di tipo produttivo tra la stazione e la città e insediamenti di tipo residenziale e di servizio tra la città e il fiume. Sono gli anni in cui si svilupparono anche diversi interventi nel centro storico come l'abbattimento del mercato delle Erbe e la realizzazione del Nuovo Centro Cittadino e del nuovo Mercato Ortofrutticolo verso la zona dell'Osservanza.

Si completarono negli anni seguenti alcune aree ancora interne al perimetro delle mura e altre lungo il viale della stazione e lungo viale Dante e nell'area tra il convento dei Cappuccini e la via Emilia.

Durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale vennero distrutte varie aree edificate tra il limite del centro storico a nord e la ferrovia, che daranno seguito al Piano di Ricostruzione.

1953-55 - PRG

Nel 1953 si ha l'adozione di un nuovo strumento urbanistico, infatti Imola è stata una delle prime città a dotarsi di Piano Regolatore.

Il piano fu il frutto di un attento censimento, che permise l'individuazione degli insediamenti residenziali, dei nuclei suburbani, delle principali urbanizzazioni a servizio della residenza, sia esistenti che di progetto.

Caratteristica saliente del piano del 1953 fu il fatto che riguardava l'intero territorio comunale: vengono prese infatti in considerazione le maggiori frazioni del forese.

Il piano si caratterizzava inoltre per la *zonizzazione* del tessuto urbano, con la collocazione delle nuove aree per l'espansione dei servizi all'interno di zone già interessate da edificazione recente e quindi con situazioni immobiliari già consolidate e in qualche misura stabilizzate.

In particolare vengono disegnate ampie zone di servizio e a verde pubblico, si definiscono il completamento e l'attuazione del quartiere Colombarina, Campanella e la parte centrale del quartiere Marconi, con finalità di sviluppo e compattazione urbana. Vengono progettate: nuove zone industriali a nord, l'alveo del fiume con l'autodromo a sud, area ospedaliera dell'osservanza verso Bologna, la zona produttiva della Laterizi, il potenziamento delle espansioni ad est e ovest della via Emilia attenuandone in parte il ruolo di asse accentratore. In questi anni si avranno anche la lottizzazione dell'area dell'anfiteatro e la realizzazione del grattacielo di viale Dante.

In questo piano vennero già cartografati sia la previsione della futura autostrada adriatica che l'anello dell'autodromo e l'inserimento della nuova circonvallazione che col fiume e la ferrovia diviene il limite grafico della città urbanizzata; si ha inoltre la progettazione di un nuovo ponte sul fiume che porta a Faenza.

Con questa struttura il piano si pose come finalità la compattazione e razionalizzazione dello sviluppo fino ad allora conseguito. L'obiettivo principale infatti fu quello di attenuare il ruolo di asse accentratore della Via Emilia, allontanando da essa concentrazioni di servizi, per demandarle ad altre zone di espansione (sud, est e ovest).

1969-73 - 1° V.G. AL PRG

Alla fine degli anni '60 l'amministrazione comunale imolese, ritenendo ormai esaurita la funzione del precedente piano del 1953, decise di redigere la "Variante generale al Piano Regolatore Comunale". Il piano si pose due obiettivi fondamentali: il contenimento della rendita fondiaria e l'ordinato sviluppo della città. A questo fine individuò, a sud ed ad una certa distanza dal nucleo urbano esistente, un nuovo quartiere la Pedagna, dotato di una sua centralità, di propri servizi e di autonome e moderne reti tecnologiche.

Inoltre si elaborò la previsione dell'accrescimento della frazione di Zolino, che la porterà nel tempo a diventare parte dello sviluppo urbano.

Specularmente, a nord, si individuarono le aree destinate alla produzione di tipo artigianale ed industriale, tra la autostrada (di nuova costruzione) e la ferrovia. Questa variante potenzia coscientemente la scelta dello sviluppo urbano ortogonale alla via Emilia.

1979-81 - LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO

La disciplina Particolareggiata del Centro storico risale ad un'analisi dettagliata del Centro storico della città e al rilevamento di tutti i dati strutturali ed i più importanti dati sociali della zona storica di Imola.

La rilevazione, completa di foto, di planimetrie catastali delle unità immobiliari e delle relative schede, fu successivamente tradotta in una serie di cartografie e trovò un'elaborazione sistematica in un'apposita Relazione.

Questo materiale servì da base alla elaborazione della "Variante al PRG per la disciplina particolareggiata del Centro Storico". Essa si componeva di un apparato normativo specifico, con categorie di intervento coerenti con quelle previste dalle leggi sovraordinate.

1985-87 - 2° V.G. AL PRG

Negli anni '80 il Comune di Imola elaborò la "Seconda Variante Generale al PRG" che si caratterizzò per l'inserimento delle *Aree programma*, fra cui A : area di nuovo impianto quale ricucitura tra la Pedagna e i Cappuccini, B : area verde di rispetto ambientale tra il Santerno e la Via Santa Lucia, C : area a parco fluviale, D :

Autodromo, E : stazione ferroviaria, F : Osservanza, G : area di servizi per la zona industriale della Via Selice, H : Ospedale di Montecatone. Le volontà espresse dalla Variante furono, tra le altre, il superamento della zonizzazione esasperata del territorio, l'attenzione ai problemi di ricucitura del tessuto urbano, nonché la priorità alla qualità dell'ambiente. Inoltre si manifestò l'impegno della pubblica amministrazione nella realizzazione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

La Seconda Variante Generale tra i suoi meriti vanta quello di rimettere a fuoco gli ambiti problematici prodottisi a seguito della Prima Variante Generale.

1999-2001 - 3° V.G. AL PRG

La terza V.G. al PRG viene adottata nel 1999.

Le zone di espansione confermano la direttrice di sviluppo del capoluogo compresa fra la via Emilia e la Ferrovia. Il piano è stato elaborato con l'obiettivo di cancellare le incertezze della Seconda Variante del 1985, che era giunta a rapida saturazione delle sue potenzialità di edificazione residenziale e produttiva.

Prima dell'approvazione della Terza Variante Generale nel 2001, con apposite varianti sono stati anticipati alcuni passaggi preliminari (intesi come conformi al nuovo contesto in elaborazione) per la realizzazione dell'Area Programma A e per il recupero dell'"Ex Cogne".

All'interno del Comune di Imola sembra riflettersi una tendenza al progressivo accentramento della popolazione nel capoluogo, che, di conseguenza, amplia sempre di più le sue dimensioni.

In pratica si prevede che il nuovo piano consenta alle imprese esistenti di razionalizzare la propria produzione in parte ampliandosi nel lotto di pertinenza e in parte attraverso l'utilizzo di nuove aree.

L'armatura viaria prevista dalla Variante Generale al PRG resta impostata su di un'asse est-ovest a servizio sia dei movimenti di attraversamento che di scambio, e su di un'asse nord-sud efficientemente raccordato al precedente, cui resta affidata, oltre alla continuità della S.S. 610 (Selice-Montanara) la funzione di raccordo con l'autostrada e l'eventuale sistema delle complanari da e per le direttrici di maggior carico e di collegamento tra la Pedagna e la zona industriale.

Tale armatura è sostanzialmente costituita da rami di viabilità esistente (per l'asse est-ovest l'itinerario Pisacane - Resistenza - Marconi - Amendola e per l'asse nord-sud l'itinerario I° Maggio - Cooperazione - Montanara), alla quale alcuni interventi mirati garantiscono adeguate prestazioni e margini di capacità.

Accanto all'armatura viabilistica fondamentale è presente la rete stradale di supporto alla quale restano affidati importanti funzioni di connessione e distribuzione.

Il PRG inoltre identifica i luoghi per i quali le funzioni di traffico attribuite presentano elementi di particolare conflittualità con le funzioni urbane delle strade.

Accanto alla rete stradale primaria, destinata a soddisfare le necessità del traffico meccanizzato, si sono voluti anche individuare, come elemento fondativo della struttura del Piano, quei tratti viari sui quali insistono importanti funzioni urbane ma che sono invece interessati da volumi di traffico elevati, incompatibili con tali funzioni.

La Variante Generale prevede il completamento e il potenziamento della viabilità ciclopedonale, in particolare attraverso le seguenti scelte:

- incrementare il numero di sottopassi della linea ferroviaria (in corrispondenza della Stazione ferroviaria e degli ambiti di trasformazione a carattere residenziale posti a nord e sud della linea ferroviaria);
- prevedere una direttrice privilegiata Nord-Sud che attraversa il centro e si prolunga all'esterno della città lungo il Canale dei Molini;
- prevedere una serie di collegamenti trasversali fra le colline e il Santerno, anch'essa connessa ai extraurbani (verso la Frattona, le quaranta Grotte, ecc.).

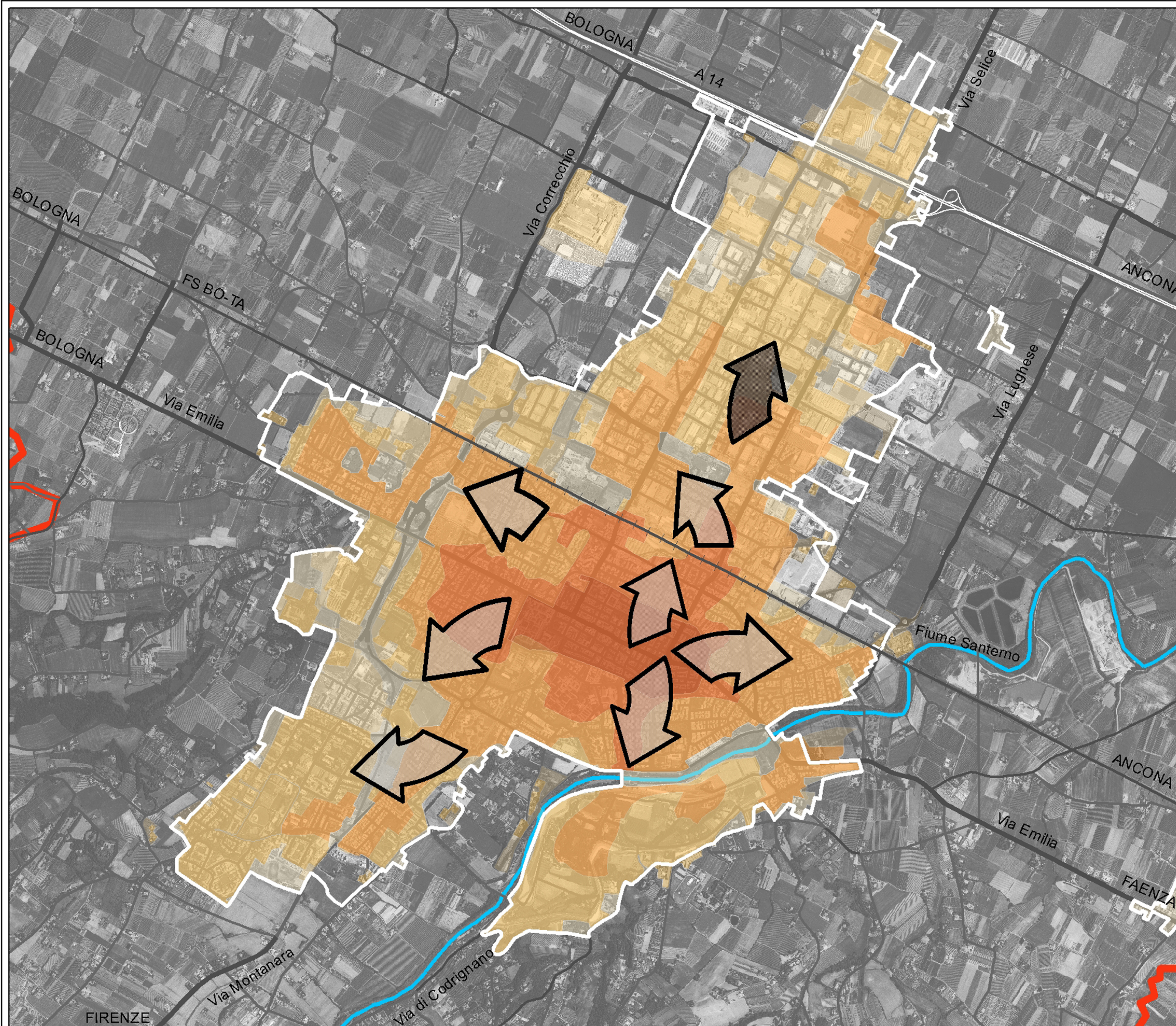
**Comune di
Imola**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

-  Confini comunali
-  Reticolo idrografico
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità primaria
-  Viabilità secondaria
-  Nuclei storici
-  Urbanizzato 1955
-  Urbanizzato 1980
-  Urbanizzato 1993
-  Urbanizzato 2000
-  Urbanizzato attuale
-  Perimetro territorio urbanizzato



**Comune di
Imola**

Ponticelli

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato

FIRENZE

Via Montanara

**Comune di
Imola**

Sasso Morelli

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

-  Confini comunali
-  Reticolo idrografico
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità primaria
-  Viabilità secondaria
-  Nuclei storici
-  Urbanizzato 1955
-  Urbanizzato 1980
-  Urbanizzato 1993
-  Urbanizzato 2000
-  Urbanizzato attuale
-  Perimetro territorio urbanizzato



**Comune di
Imola**

Sesto Imolese

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI MEDICINA

1958 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione per il comune di Medicina è stato approvato nel 1958, ma è col PRG del 1973 che prende forma la pianificazione più significativa per il Comune.

1973 - PRG

Nel 1973 si ha l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico il PRG, che è caratterizzato da scelte nette per le infrastrutture stradali e ferroviarie introducendo il tracciato della nuova trasversale di pianura con direzione est-ovest e della nuova direttrice nord-sud provinciale S. Carlo/S. Antonio.

Dal dopoguerra alla fine degli anni 60 il territorio di Medicina ha subito una progressiva diminuzione della popolazione residente: in particolare le frazioni e le case sparse sono state abbandonate a favore del capoluogo e di Bologna.

Le zone di espansione residenziale nel capoluogo sono previste nel quadrante sud-ovest dell'abitato mentre la parte sud-est è caratterizzata da aree per servizi pubblici quali ospedale e centro sportivo.

Viene introdotta nel capoluogo una zona industriale a nord tra il canale di Medicina ed i due assi sovracomunali S. Carlo / Trasversale di Pianura.

La zona industriale di completamento è collocata in una fascia territoriale tra la S. Vitale e la ex-ferrovia ad ovest dell'abitato. È previsto il completamento degli insediamenti industriali e artigianali già in corso.

Per la frazione di Ganzanigo si configura già un'espansione simile all'attuale che verrà confermata dagli strumenti successivi, in particolare l'area residenziale si sviluppa a sud fra la San Vitale e a nord lungo la via Medicina S. Antonino.

1982 - 1° V.G. AL PRG

La prima V.G. al PRG viene approvata nel 1982 e conferma le linee di sviluppo già espresse pur riducendo ed in qualche caso eliminando (variante S. Carlo e nuova direttrice S. Antonio) i tracciati degli assi di scorrimento ipotizzati nel P.R.G. precedente. Vengono attenuati inoltre i vincoli di rispetto della sede ferroviaria che diventerà alla fine degli anni 80 sede del nuovo acquedotto AMI tra le frazioni di Villa Fontana e Ganzanigo.

In questa fase si introduce la nuova zona industriale di Fissatone, localizzata tra la S. Vitale e la Trasversale di Pianura.

La Variante contiene una indagine urbanistica e della struttura sociale del centro storico che sta alla base della normativa specifica di salvaguardia del patrimonio abitativo del centro storico.

Per quanto riguarda le direttrici di sviluppo delle aree residenziali e produttive, gli obiettivi "di continuità" ravvisabili nei vari strumenti urbanistici previgenti vengono riproposti nell'attuale V.G. al PRG.

In particolare per il capoluogo si individuano a sud, a nord, ed in minor quantità ad est, nuove aree residenziali o di trasformazione prevalentemente residenziale.

Si ha una riduzione di previsione residenziale ad est e di produttivo a sud-ovest.

Inoltre si individuano come aree produttive: un'espansione a nord-ovest dell'abitato in continuità con esso e la variazione del perimetro della grande zona industriale già individuata a nord tra il canale di Medicina ed i due assi sovracomunali S. Carlo/Trasversale di Pianura, il perimetro passa così da rettangolare a trapezoidale con la linea inclinata a sud.

In località Ganzanigo si individua un spostamento dell'espansione verso est: infatti si amplia l'abitato sia con un'area produttiva che con una residenziale e viene ridotta l'espansione che era prevista dal precedente strumento ad ovest.

1995 - 2° V.G. AL PRG

La seconda V.G. al PRG viene approvata nel 1995 ed evidenzia le prospettive di potenziamento delle relazioni tra Medicina e Castel San Pietro Terme in rapporto all'apertura del nuovo Casello Autostradale lungo la Strada Provinciale S. Carlo.

Per quanto riguarda la tutela rispetto alle previsioni della VG n. 1 che introduce la tutela della zona A nello strumento urbanistico generale, due sono le variazioni sostanziali che introduce la VG 2: l'ampliamento del perimetro del centro storico di Medicina e del nucleo storico di Villa Fontana; l'individuazione e tutela del nucleo storico originario del piccolo centro di Portonovo, costituito in prevalenza da edifici non particolarmente antichi (costruiti fra la fine dell'800 e i primi decenni del 900), ma già ampiamente storicizzati.

Le aree per nuovi insediamenti residenziali non sono di rilevante entità e sono previste al 65% il capoluogo, al 12% a Villa Fontana e il residuo 24% è distribuito fra gli altri centri abitati, secondo la domanda insediativa. In particolare nel capoluogo si concentrano a sud dell'esistente lungo la via San Carlo dove si localizza anche la previsione del nuovo ospedale con grande area verde.

La 2° VG come aree produttive prevede per il capoluogo la conferma degli insediamenti lungo la S. Vitale e del comparto in località San Rocco attiguo alla Trasversale di Pianura che viene ridotto.

Nel capoluogo prevede che gli insediamenti produttivi lungo la San Vitale più compenetrati nel tessuto urbano siano rivolti ad attività di carattere terziario e piccolo artigianale, lasciando al comparto di espansione in località San Rocco attiguo alla Trasversale di pianura e, fuori dal capoluogo, alla zona produttiva di Fossatone, una caratterizzazione rivolta all'insediamento di tipo industriale.

Infatti fuori dal capoluogo viene potenziata la zona produttiva di Fossatone con caratterizzazione di insediamento propriamente industriale localizzando circa sette nuovi ettari di territorio per tale destinazione.

Anche Ganzanigo si ha l'aumento di previsione produttivo-artigianale a sud e sud-ovest dell'abitato.

FRAZIONI

Infine è possibile fare un discorso a parte e complessivo per le frazioni non singolarmente analizzate: infatti in ogni strumento urbanistico che si è succeduto si sono previste piccole naturali espansioni dei nuclei storicizzati, a parte, come si è accennato, per Fossatone dove oltre all'espansione naturale del primo nucleo si è previsto un importante insediamento produttivo.

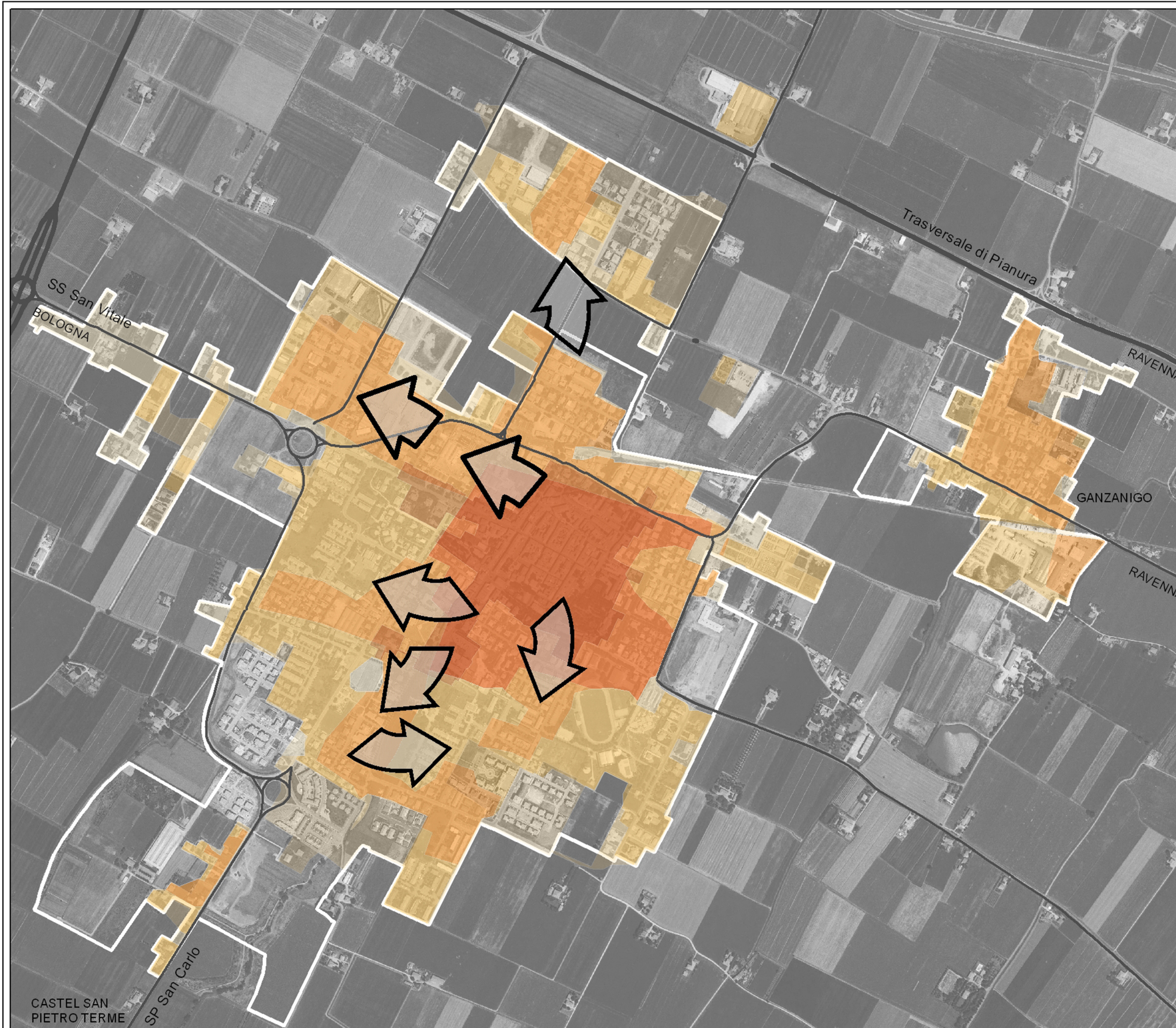
**Comune di
Medicina**

**Capoluogo e
Ganzanigo**

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato



COMUNE DI MORDANO

1968 - PIANO DI FABBRICAZIONE

Il Piano di Fabbricazione e il regolamento edilizio per il comune di Mordano sono stati adottati nel 1968 per allineare la strumentazione comunale alle leggi 1150/1942 e 765/1967 e per razionalizzare lo sviluppo edilizio dei due centri abitati di Mordano e Bubano. Il PdF era sovradimensionato nell'intento di favorire la concentrazione di popolazione intorno ai due centri abitati. Per il Capoluogo e per Bubano le aree d'espansione residenziale erano principalmente previste verso nord e in parte verso est e sud, per i centri storici esistenti erano previste aree di completamento, ed infine, soprattutto per il capoluogo, aree a destinazione speciale a nord.

1977 - P.R.G. E 1978 PIANO PER IL CENTRO STORICO

Nel 1977 si ha l'adozione di un nuovo strumento urbanistico: il PRG, che non fa altro che riconfermare sostanzialmente le scelte del PdF precedente. Nel 1978 fu adottato il piano per il centro storico di Mordano.

1990 - 1° V.G. AL PRG

Nel 1982 il Comune ha adottato la prima variante generale al PRG: principalmente lo strumento prevedeva l'inserimento dell'area artigianale su via Cavallazzi (area Zaniolo) fra gli abitati di Mordano e Bubano. Sotto il profilo residenziale venivano inserite aree idonee a soddisfare una produzione edilizia per un arco temporale di circa 10 anni: in particolare per il capoluogo le previsioni residenziali si concentravano a nord ovest dell'abitato e quella che era identificata come area a destinazione speciale viene destinata in piccola parte a residenziale ma principalmente a verde pubblico per attrezzature sportive. Per quanto riguarda Bubano viene eliminata parte dell'area residenziale prevista a nord dell'abitato e quella che era individuata nel PdF come area a destinazione speciale viene destinata parte a residenziale e parte a spazio pubblico attrezzato per lo sport, avviene sia a nord che ad est.

1997 - 2° V.G. AL PRG

La seconda Variante Generale al Piano Regolatore è stata adottata nel 1997. Recepisce la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico approvata nel 1981, ampliandola: infatti vengono riconosciute come zona A, oltre al centro di Mordano, anche il centro di Bubano, la chiesa ed il convento di San Francesco. Questa Variante considera attentamente gli aspetti fisici del territorio e quelli antropici: fra cui la struttura della centuriazione romana, l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente in zona sparsa. Per il Centro Storico di Mordano è stato individuato, come modalità attuativa, il Piano di Recupero: sono state individuate le zone di completamento e zone edificate incompatibili con il tessuto edilizio circostante o di degrado fisico-ambientale suscettibili di nuove destinazioni; per tali aree si propongono interventi di recupero. Si prevede il completamento della struttura produttiva con l'ampliamento della zona industriale di Via Cavallazzi. Infine sono stati individuati i lotti liberi di completamento a vocazione prevalentemente residenziale. Per il capoluogo sono state previste due nuove zone di espansione situate lungo il lato ovest del centro abitato per dare continuità al suo accrescimento, sviluppatosi in questa direzione nel rispetto della forma del centro, definita dalle maglie della centuriazione: una delle aree previste va a diminuire la precedente area di previsione a verde pubblico. Vengono inoltre riconfermate alcune aree di espansione in corso di attuazione. Per il centro di Bubano vengono previste due aree di espansione a nord del centro abitato. A Chiavica viene individuata una nuova zona residenziale. Le Varianti successive a quella del 1999 non hanno operato modifiche particolari.

**Comune di
Mordano**

Capoluogo

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

- Confini comunali
- Reticolo idrografico
- Ferrovia
- Autostrada
- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Nuclei storici
- Urbanizzato 1955
- Urbanizzato 1980
- Urbanizzato 1993
- Urbanizzato 2000
- Urbanizzato attuale
- Perimetro territorio urbanizzato

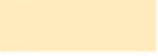


**Comune di
Mordano**

**Bubano
Via Selice**

**Evoluzione storica
del tessuto urbano**

Legenda

-  Confini comunali
-  Reticolo idrografico
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità primaria
-  Viabilità secondaria
-  Nuclei storici
-  Urbanizzato 1955
-  Urbanizzato 1980
-  Urbanizzato 1993
-  Urbanizzato 2000
-  Urbanizzato attuale
-  Perimetro territorio urbanizzato



PARTE SECONDA

AREE CON CARATTERI DI SCARSA QUALITA' URBANA E/O URBANISTICA

Per i 10 Comuni del Circondario, a seguito del lavoro di analisi dell'evoluzione storica della pianificazione a partire dalla ricognizione e confronto di quanto pianificato nei vari e successivi strumenti urbanistici, si è scelto di operare una ricognizione sulle principali aree che evidenziano scarsi caratteri di qualità urbana e urbanistica.

Attraverso le osservazioni sui PRG, analisi di foto aeree e sopralluoghi nei vari Comuni si sono segnalate le principali aree in cui emergono criticità nel tessuto urbano o per la fruizione, o la conservazione o la qualità urbanistica e architettonica che presenta, nonché le problematiche di usi impropri (magazzini, fabbriche dimesse o incongrue con l'attuale conformazione dell'urbano).

Si è partiti dalle aree che non presentavano recenti interventi di riqualificazione e attraverso una serie di sopralluoghi mirati si sono individuate quelle che realmente presentano caratteristiche che necessitano di essere segnalate a livello di quadro conoscitivo.

Queste considerazioni sono state riassunte per ogni Comune, in una carta dedicata, in cui si sono mappate le aree fragili individuate e annotate le loro principali caratteristiche.

Le carte di seguito allegate sono realizzate sulla base di foto aeree con considerazioni e immagine elaborate in fase di sopralluogo.

PROVINCIA DI BOLOGNA

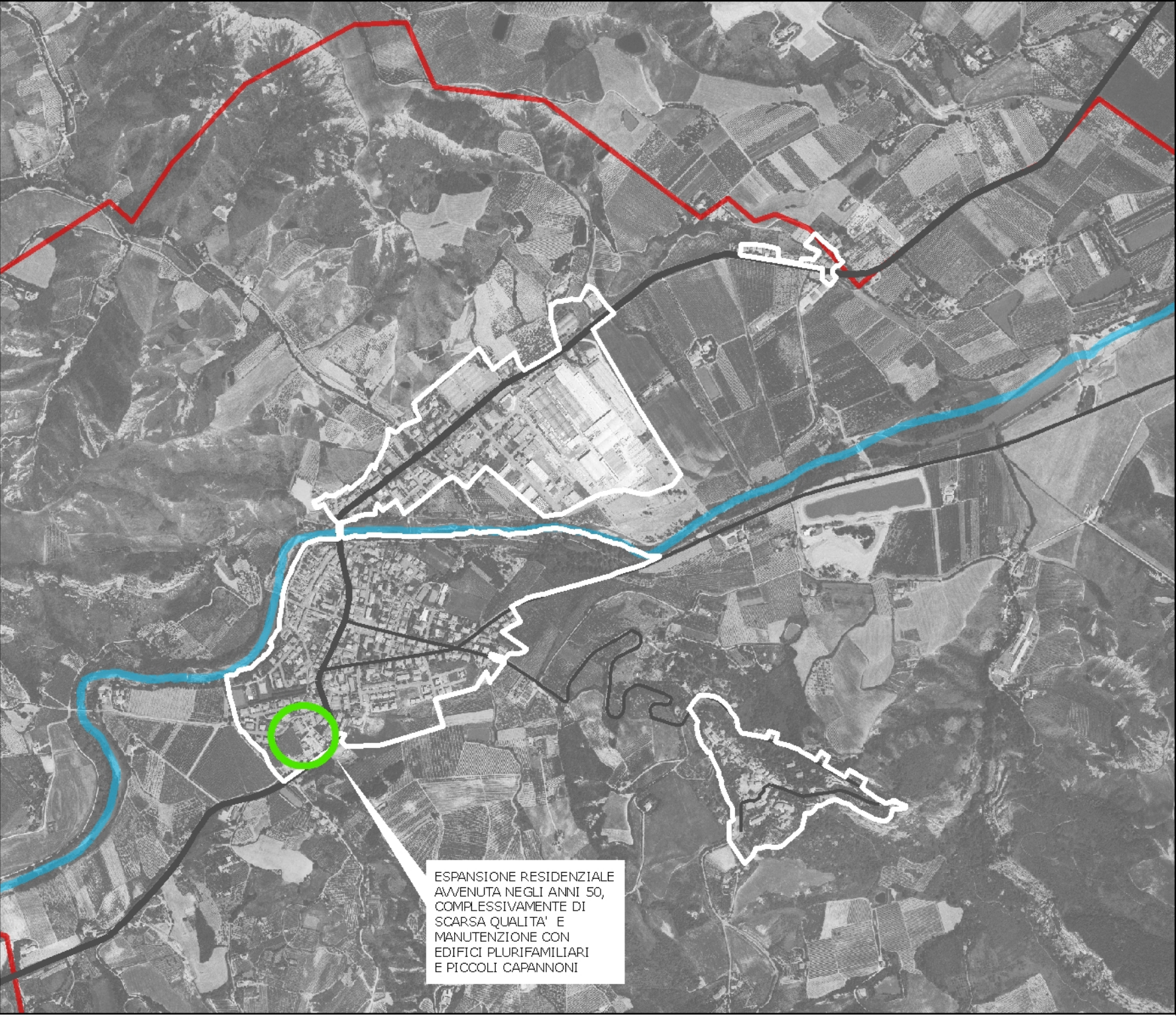


Ufficio di Piano Federato

**Comune di
Borgo Tossignano**

Capoluogo e Tossignano

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**



ESPANSIONE RESIDENZIALE
AVVENUTA NEGLI ANNI 50,
COMPLESSIVAMENTE DI
SCARSA QUALITÀ E
MANUTENZIONE CON
EDIFICI PLURIFAMILIARI
E PICCOLI CAPANNONI



Borgo Tossignano: area individuata in sopralluogo con vista della via Montanara venendo da nord



Borgo Tossignano: area individuata in sopralluogo con vista della via Montanara andando verso sud

ZONA MISTA A PREVALENTE CARATTERE INDUSTRIALE CON ABITAZIONI E CAPANNONI PRIVA DI QUALITA' FORMALE E DI UNA LETTURA E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI

**Comune di
Casalfiumanese**

Capoluogo

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**

ZONA INDUSTRIALE SVILUPPATA NEGLI ANNI 60 PRIVA DI UN DISEGNO URBANISTICO COMPIUTO E DI QUALITA' FORMALE



Casalfiumanese: zona industriale priva di un disegno urbanistico compiuto



Casalfiumanese: zona mista priva di qualità formale e di una lettura e organizzazione degli spazi

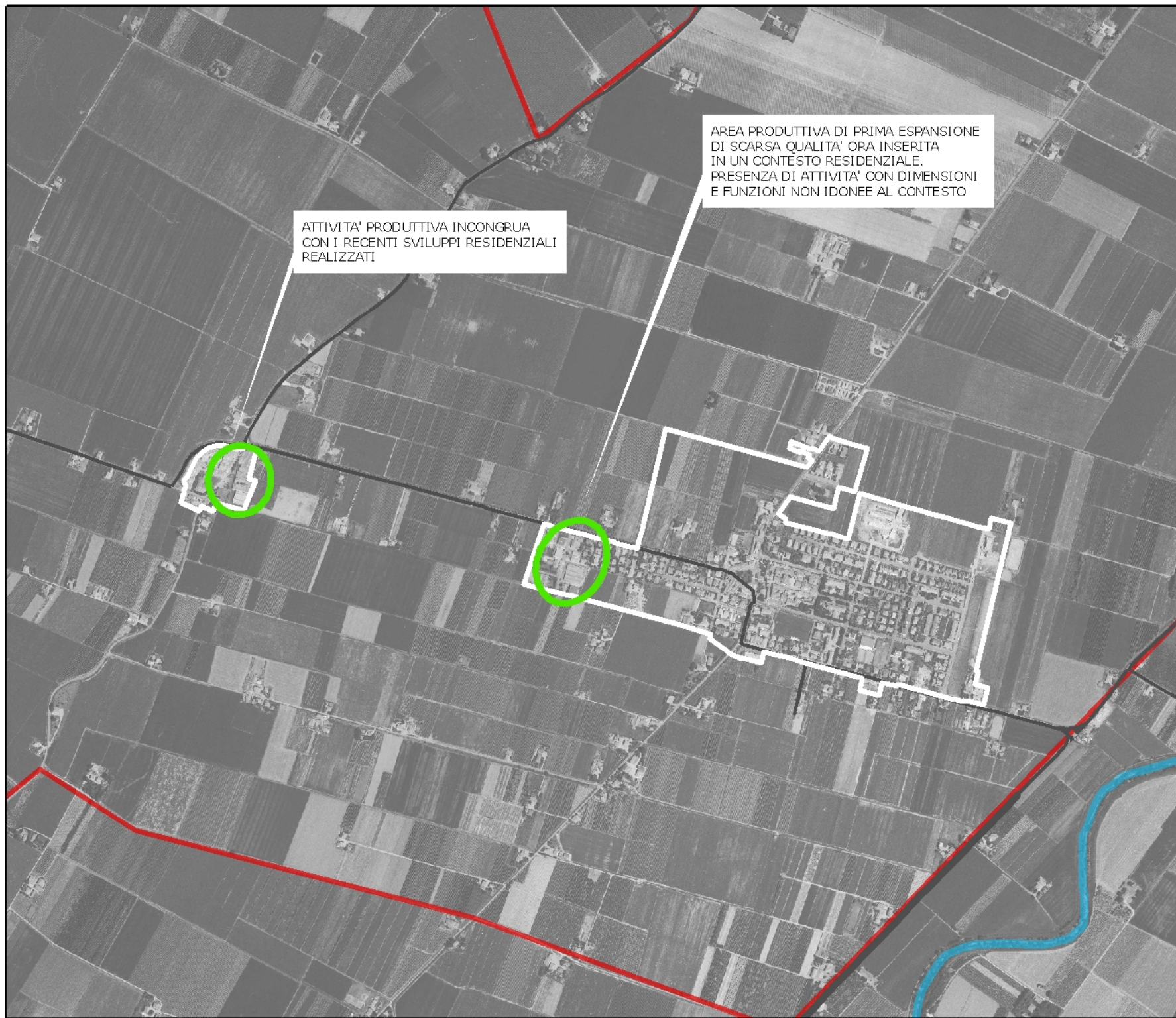
AREA PRODUTTIVA DI PRIMA ESPANSIONE
DI SCARSA QUALITA' ORA INSERITA
IN UN CONTESTO RESIDENZIALE.
PRESENZA DI ATTIVITA' CON DIMENSIONI
E FUNZIONI NON IDONEE AL CONTESTO

ATTIVITA' PRODUTTIVA INCONGRUA
CON I RECENTI SVILUPPI RESIDENZIALI
REALIZZATI

**Comune di
Castel Guelfo**

Capoluogo

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**





Castel Guelfo: area produttiva di prima espansione di scarsa qualità ora inserita in un contesto residenziale



Castel Guelfo: attività produttiva incongrua con i recenti sviluppi residenziali realizzati

PROVINCIA DI BOLOGNA

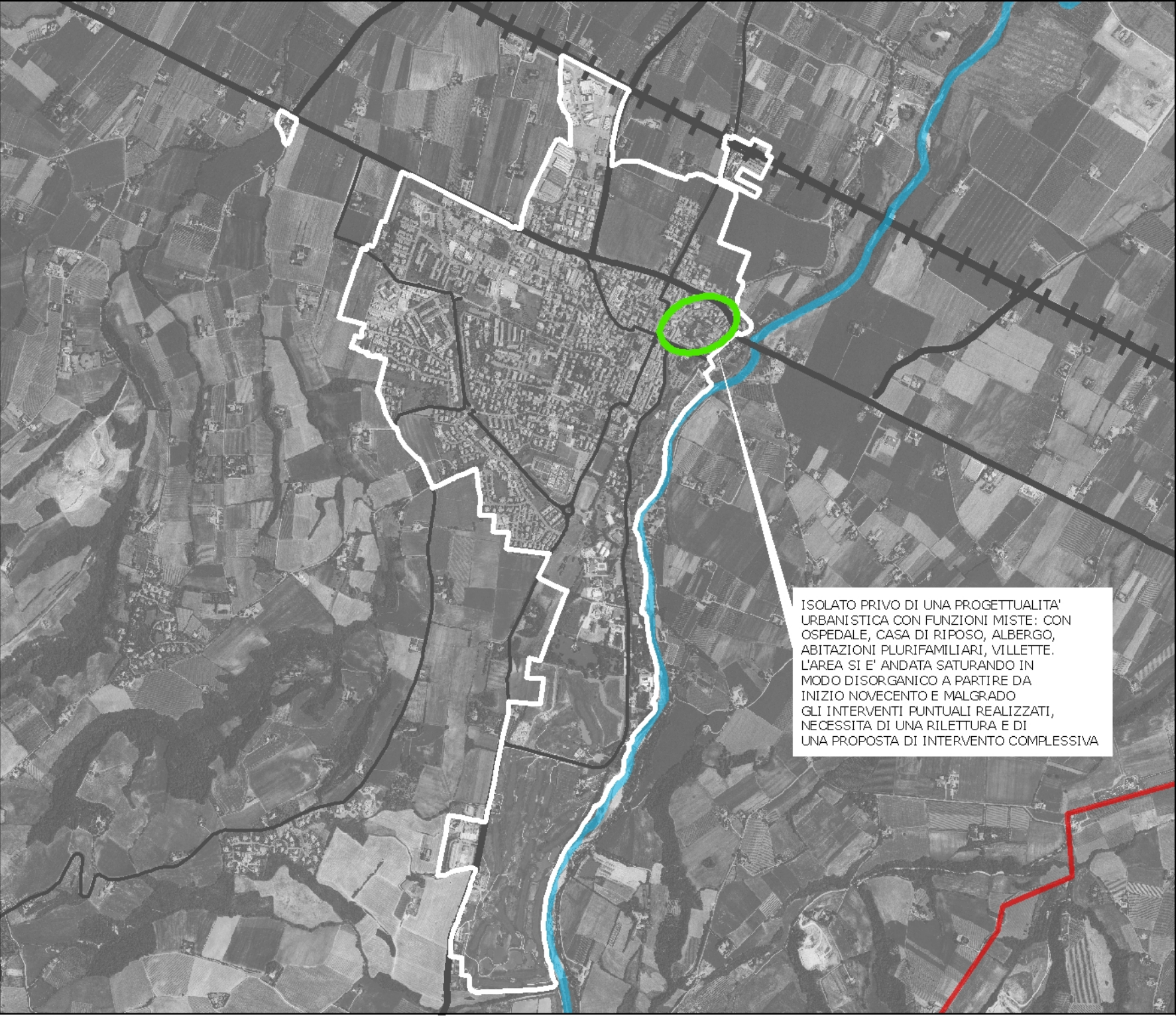


Ufficio di Piano Federato

**Comune di
Castel San Pietro Terme**

Capoluogo

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**



ISOLATO PRIVO DI UNA PROGETTUALITA' URBANISTICA CON FUNZIONI MISTE: CON OSPEDALE, CASA DI RIPOSO, ALBERGO, ABITAZIONI PLURIFAMILIARI, VILLETTE. L'AREA SI E' ANDATA SATURANDO IN MODO DISORGANICO A PARTIRE DA INIZIO NOVECENTO E MALGRADO GLI INTERVENTI PUNTUALI REALIZZATI, NECESSITA DI UNA RILETTURA E DI UNA PROPOSTA DI INTERVENTO COMPLESSIVA



Castel San Pietro Terme: l'area si è andata saturando in modo disorganico a partire da inizio Novecento e malgrado interventi puntuali necessita di una rilettura e proposta di intervento complessive

ESPANSIONE INDUSTRIALE SVILUPPATASI
FINO AGLI ANNI 80 IN MODO CAOTICO
E PRIVO DI ORGANICITA'.
NECESSITA DI RIORGANIZZAZIONE
URBANISTICA COMPLESSIVA E TRASFERIMENTO
DI ATTIVITA' PRODUTTIVE INCONGRUE

PROVINCIA DI BOLOGNA



Ufficio di Piano Federato

**Comune di
Dozza**

Toscanella

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**

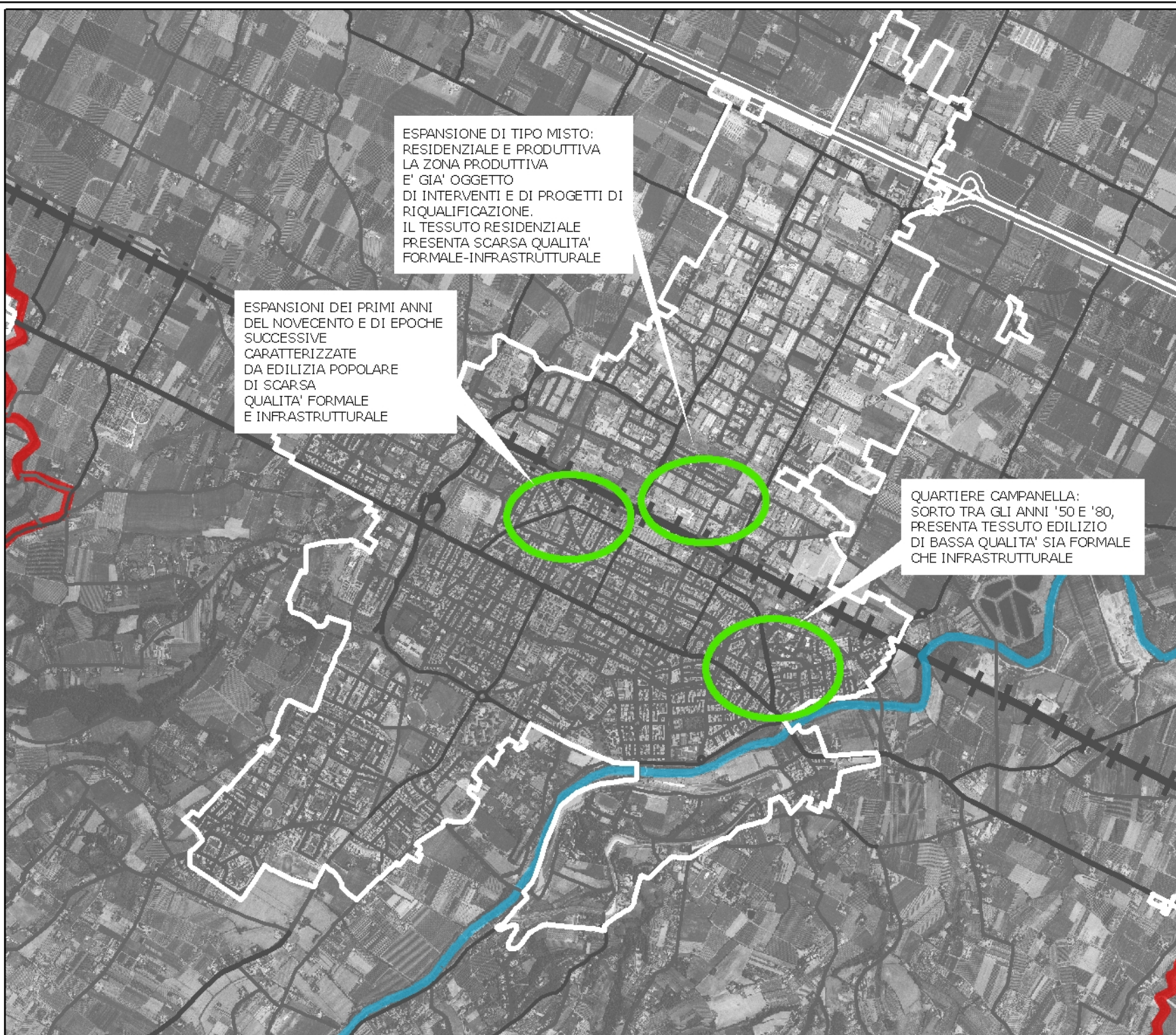
INSEDIAMENTO PRODUTTIVO INCONGRUO
CON IL TESSUTO CONTERMINE



Toscanella di Dozza: area attorno alla Fonderia Fer che necessita di riorganizzazione urbanistica complessiva e trasferimento di attività produttiva incongrua



Toscanella di Dozza: area attorno alla Cedir, insediamento produttivo incongruo col contesto contermine



**Comune di
Imola**

Capoluogo

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**

Ponticelli

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**



Imola, Zona Pampera: area sviluppata nei primi anni del Novecento e con successive stratificazioni caratterizzata da edilizia popolare di scarsa qualità formale e infrastrutturale



Imola, Zona Serraglio: area di espansione di tipo misto con tessuto residenziale caratterizzato da edilizia di scarsa qualità formale e infrastrutturale



Imola, Zona Campanella: area di espansione degli anni '60-'80 con tessuto edilizio di bassa qualità sia formale che infrastrutturale



Comune di Imola, Ponticelli: l'abitato con funzione mista attorno alla piazzetta principale si presenta disorganico nella distribuzione e negli aspetti formali

VASTO AMBITO RACCHIUSO DA RETICOLO STRADALE
CON PARTI DI EDIFICATO MISTO PRODUTTIVO E
RESIDENZIALE DI RECENTE COSTRUZIONE
PRIVE DI UN DISEGNO URBANISTICO UNITARIO
INTERVALLATI DA AMPI SPAZI AGRICOLI.
LA PARTE PIU' ANTICA A RIDOSSO DEL NUCLEO
STORICO RUOTA ATTORNO ALLA
VECCHIA STAZIONE FERROVIARIA

**Comune di
Medicina**

Capoluogo

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO INCONGRUO





Medicina: area con attività incongrua



Medicina: priva di disegno urbanistico unitario

AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
CON ATTIVITA' NON IDONEE RISPETTO
AL CONTESTO NATURALISTICO
E RESIDENZIALE

PROVINCIA DI BOLOGNA



Ufficio di Piano Federato

**Comune di
Mordano**

Bubano

**Aree con caratteri
di scarsa qualità
urbana e/o urbanistica**





Bubano: area a destinazione produttiva con attività incongrue rispetto al contesto naturalistico e residenziale