



**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**Documento di indirizzo per la formazione del**  
**PRU – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**  
**NELLA FRAZIONE DI OSTERIA GRANDE**

*(Art.4, comma 4, LR 24/2017 - art. 2 L.R. n.19/1998 “Norme in materia di riqualificazione urbana”)*

**Perimetrazione ambito PRU:**

ambito N17 del RUE, a cui si aggiungono la viabilità perimetrale (via Emilia – via Calabria – via Lombardia – via Liguria e il parco del laghetto Mariver (vedi allegati A, B e C)

**Caratteristiche dell’ambito:**

Include numerosi lotti insediati con usi produttivi, classificati dal RUE come ASP\_B.1: 4 lotti a nord, lungo via Lombardia, che nell’insieme costituiscono un fronte continuo tra via Calabria e i tessuti residenziali ad est; un intero isolato su via Emilia (ex Malaguti), tra via Lazio e via Liguria, che comprende anche due piccoli lotti artigianali con accesso da via Lazio; altri due lotti isolati, uno su via Emilia, l’altro da via Lazio.

Il restante tessuto urbano è costituito da piccoli lotti residenziali, di edifici condominiali a due-tre piani con giardino, costruiti in prevalenza negli anni '50-'70.

L’unico spazio di verde pubblico presente nell’ambito N17 è quello lungo via Lombardia, al margine nord. Si tratta di un’area di circa 3.700 mq. mq., accessibile oltre che dalla via Lombardia anche da sud da via Puglie.

Va sottolineata l’importanza del parco del laghetto Mariver, tra le vie Calabria ed Emilia, su cui si affacciano alcuni dei tessuti produttivi e residenziali dell’ambito.

L’unico lotto non insediato ma con destinazione produttiva è ad est, lungo via Liguria; si tratta di un’area caratterizzata dal rinvenimento di materiali archeologici mobili (scheda sito n.720).

L’ampliamento della delimitazione rispetto all’estensione dell’ambito N17 definito dal RUE (Ambiti di riqualificazione diffusa, art. 16.1.4) è motivato dal fatto che si ritiene significativo un eventuale interesse delle proprietà ad interventi di riconversione/ammodernamento dei tessuti esistenti, non escludendo la possibilità di riconversione verso nuove funzioni urbane, che potrebbero avvantaggiarsi dalla collocazione sul fronte della Via Emilia.

Si ritiene nel contempo importante sottoporre all’attenzione progettuale anche il sistema della viabilità perimetrale all’ambito, oltreché la possibilità di rafforzamento qualitativo dell’area di proprietà pubblica esistente del laghetto Mariver.

**Obiettivi della riqualificazione:**

- Eliminazione di situazioni incongrue e di conflitti con aree residenziali (area ex Malaguti, altre aree dismesse).
- Miglioramento complessivo dell’assetto della viabilità interna e dell’accessibilità da nord al parco pubblico Mariver:

- ridisegno dell'intersezione tra la via Lombardia e le via Umbria (a nord) e Piemonte (a sud);
- ridisegno intersezione tra via Lombardia e le vie Calabria e Abruzzo;
- realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile in via Lombardia, tra le intersezioni con via Calabria ad ovest e via Piemonte ad est, e di altri percorsi di connessione e raccordo all'interno dell'ambito;
- sistemazione parcheggio lungo via Piemonte, tra le vie Lombardia e Liguria;
- Nuovo assetto del tratto di via Emilia tra via Piemonte e via Calabria, con realizzazione di:
  - opere di raccordo ed adduzione del già previsto percorso ciclabile e pedonale protetto sul lato nord della via Emilia,
  - riqualificazione del fronte prospiciente il lato nord della via Emilia allo scopo di realizzare un assetto proprio di un tessuto urbano;
- Creazione di una nuova centralità urbana nell'area ex Malaguti, attraverso un nuovo disegno urbano e architettonico che risolva il problema dell'accessibilità e valorizzi il rapporto con la via Emilia e con i tessuti contermini della frazione, prendendo in considerazione anche eventuali modifiche allo strumento urbanistico in termini di funzioni insediabili;
- Incremento degli spazi e dotazioni pubbliche e di uso pubblico;
- Miglioramento della fruibilità e dei collegamenti tra le aree destinate a verde pubblico interne e limitrofe all'ambito
- Progressiva sostituzione degli usi produttivi con usi urbani compatibili con la residenza
- Qualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale che da quello architettonico
- Dotazione di Edilizia Residenziale Sociale
- Incremento diffuso della qualità del paesaggio urbano e delle dotazioni territoriali, nei termini previsti dagli obiettivi definiti dal PSC (art. 5.2.3)

#### **Criteri di intervento:**

Con riferimento agli usi e alla capacità edificatoria ammessa nella scheda dell'ambito N17, definita all'art. 16.4.1 per l'ambito N17, pari a  $U_f = S_u/S_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ , da applicare ai lotti fondiari risultanti dal disegno del PRU, in sede di approvazione del PRU, come incentivo per il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico l'Amministrazione comunale potrà prendere in considerazione permuta o cessioni agevolate di aree o diritti edificatori da acquisire attraverso i meccanismi perequativi del POC 2018-2023, approvato in data 21 marzo 2019 (deliberazione del Consiglio comunale N° 34).

L'Amministrazione comunale valuterà inoltre richieste di acquisto o permuta di aree di sua proprietà all'interno dell'Ambito a fronte di progetti che le reimpieghino per valenze e ricadute di insindacabile strategicità per la riqualificazione complessiva.

Gli interventi nei lotti dei tessuti residenziali potranno usufruire, in base al progetto urbano e alla normativa del PRU, di incentivi volumetrici e di conversione di parte delle superfici accessorie in superfici utili, in caso di integrale demolizione e ricostruzione con elevate prestazioni (sicurezza antisismica, risparmio energetico, ecc.) e/o in caso di intervento unitario previo accorpamento tra lotti contigui.