



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE

N. 85

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: BANDO REGIONALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE STRATEGIA.**

Addì **QUATTORDICI SETTEMBRE DUEMILADICIOTTO**, alle ore **13:20**, nella sala di Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1) <b>Fabbri Maurizio</b>	- <b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
2) <b>Aureli Daniela Enrica</b>	- <b>VICE-SINDACO</b>	<b>Assente</b>
3) <b>Mazzoni Davide</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
4) <b>Roccheforti Elena</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Assente</b>
5) <b>Tarabusi Tommaso</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Calignano Rosa Laura**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. Fabbri Maurizio, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

---

### Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria  
Tributi/Personale

- Area Sicurezza e Vigilanza

- Area Territorio e Sviluppo

- Segretario Comunale

- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona

- Sindaco

- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici

- Assessore \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

**OGGETTO:**

**BANDO REGIONALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE STRATEGIA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso** che il Comune di Castiglione dei Pepoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 397 del 19/11/2002;

**Richiamate:**

- la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 487 del 05/04/2018 “Approvazione schema di convenzione regolante il finanziamento per assicurare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana previsti dal Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 (asse tematico e: altri interventi) a valere sulle risorse di quest'ultimo, ai sensi della legge 23 dicembre 2014 n. 190, art.1, comma 703, e della delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25, nonché della delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54”;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 550 del 16/04/2018 con la quale è stato approvato il bando per la rigenerazione urbana finanziato dal Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 (asse tematico e: altri interventi) a valere sulle risorse di quest'ultimo, ai sensi della legge 23 dicembre 2014 n. 190, art.1, comma 703, e della delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25, nonché della delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54;

**Considerato** che:

- la Regione Emilia Romagna, attraverso il suddetto bando intende promuovere gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo ed a tale fine. ha introdotto la fattispecie dei progetti di "rigenerazione urbana", allo scopo di intervenire su aree soggette a degrado sia fisico che socio-economico, cercando di favorire il rinnovo dei contenitori urbani, della qualità degli spazi pubblici e un recupero/riuso/densificazione dei volumi esistenti;
- In conformità ai principi della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio), con il presente bando la Regione Emilia-Romagna intende promuovere misure a supporto di processi di rigenerazione urbana, attraverso un sistema integrato di interventi ed azioni per il miglioramento della vivibilità delle città, della qualità urbana ed ambientale, della coesione e della partecipazione ai processi di trasformazione da parte degli abitanti.
- Con il termine “rigenerazione urbana” il presente bando promuove un processo da attivare sul territorio attraverso una strategia definita, composta da un sistema organico di interventi ed azioni e volta ad affrontare i diversi aspetti e le possibili declinazioni della rigenerazione, del riuso e della valorizzazione del patrimonio ambientale, urbano e sociale esistente, con riferimento a contesti o ambiti di intervento ben individuati, in particolare agendo:

- ✓ in termini di miglioramento di criticità ambientali e paesaggistiche, con riferimento a soluzioni volte a promuovere la resilienza del sistema urbano ai cambiamenti climatici e alla costruzione di infrastrutture ecologiche;
  - ✓ in termini di miglioramento della vivibilità degli spazi collettivi e della qualità urbana ed archi-tettonica, con riferimento all'insieme di interventi volti al miglioramento della riconoscibilità, integrazione, accessibilità degli spazi della collettività, della qualità progettuale e tecnologica degli interventi infrastrutturali ed edilizi, della fruizione e della messa a sistema di servizi ed attrezzature urbane, pubbliche e private, quali componenti essenziali della attrattività e della vivibilità delle città;
  - ✓ favorendo l'attivazione e la collaborazione del capitale sociale disponibile, verificando quindi gli effetti e le ricadute nel tempo degli interventi sul tessuto urbano, sociale, culturale ed economico del territorio o dell'ambito interessato dal processo.
- Costituisce inoltre componente essenziale del processo di rigenerazione urbana quell'insieme di azioni e di strumenti volti a ricercare la migliore condivisione, qualità e sostenibilità della strategia stessa, al fine di garantirne una capacità autonoma di sviluppo, e di radicamento nel tempo;

**Tenuto conto** che:

- Per la stesura della strategia relativa alla rigenerazione urbana relativa al centro abitato del Capoluogo è stato attivato un percorso di partecipazione con la cittadinanza, coordinato dai tecnici incaricati della redazione della strategia per la rigenerazione urbana, che ha permesso di meglio inquadrare i problemi e le principali criticità, dimensionandone incidenza e rilevanza rispetto all'ambito di intervento ed al contesto limitrofo;
- è stata elaborata la strategia per la rigenerazione urbana relativa al centro abitato del Capoluogo, che anticipa in via sperimentale uno degli elementi portanti della futura pianificazione comunale a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 24 del 2017, in particolare all'art. 34, e ne costituisce strumento cardine per il miglioramento della qualità urbana e che deve specificare, con l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, le politiche urbane perseguite in relazione alla qualità ambientale, alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture e ai servizi pubblici, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**Ritenuta** la documentazione relativa alla "Strategia per la rigenerazione urbana" del centro abitato del Capoluogo presentata dall'Assessorato competente, meritevole di approvazione;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, rispettivamente dal Responsabile del Settore Tecnico e dalla Responsabile del Servizio Finanziario, riportati in allegato;

**Richiamati:**

- il D. Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;

CON VOTI UNANIMI resi nei modi di legge;

**DELIBERA**

1. **La premessa** narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e, come tale, viene approvata ad ogni effetto di legge;
2. **Di Approvare** la documentazione, allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, costituente la “Strategia per la rigenerazione urbana” del centro abitato del capoluogo;
3. **Di Dare atto** che la strategia per la rigenerazione urbana del centro abitato del capoluogo sarà inserita nelle previsioni degli strumenti urbanistici comunali in fase di redazione (PUG);
4. **Di Trasmettere** la presente:
  - a) all'Area Territorio e Sviluppo, competente per materia, il cui Responsabile è nominato responsabile unico del procedimento e dovrà provvedere agli atti conseguenti;
  - b) all'ufficio finanziario per quanto di competenza;
5. **Di Dichiarare** il presente atto *immediatamente eseguibile* a mente dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000, stante l'imminente scadenza del termine (17/09/2018) per la presentazione della domanda di partecipazione al bando di che trattasi.



*Comune di Castiglione dei Pepoli*  
Città Metropolitana di Bologna

## **Regione Emilia Romagna**

Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture  
2014-2020 (asse tematico e: altri interventi)

### **Bando Rigenerazione Urbana**

# **Strategia per la rigenerazione urbana**

## INDICE

### Capitolo 1 – Analisi urbana e quadro diagnostico

#### Analisi urbana

Layout processo di rigenerazione	2
Introduzione programmatica	3
Il processo di formazione della strategia	3
Analisi valutativa dello stato attuale	3
Diagnosi: criticità reali e percepite	3
Analisi urbana – tavola grafica	4

#### Quadro diagnostico

Le criticità legate alla mobilità e morfologia	5
Le criticità legate alla struttura urbana	5
Le criticità legate all'ambiente	5
Le principali criticità – tavola grafica	6

#### Q. d. Le motivazioni per le scelte strategiche

Il quadro delle risorse	7
La comunità e la partecipazione	7
La gestione pubblica	7

### Capitolo 2 – Piano di azione: obiettivi ed indicatori

#### Obiettivi e indicatori

Valutazione delle criticità e risorse - tabella	8
Individuazione dell'area di rigenerazione urbana	9
Gli indicatori di valutazione	9
Valutazione criticità	9
Valutazione risorse	9
Il processo decisionale	9
Il processo decisionale – tavola grafica	10

#### La strategia

Le azioni strategiche	11
Gli interventi locali	11

### Capitolo 3 – Interventi e azioni

Azioni materiali e immateriali – tavola grafica	12
Gli interventi specifici	13
La qualificazione degli spazi di relazione	13
La riorganizzazione dei parcheggi	13
Riduzione delle criticità sulla viabilità	13
Interventi e azioni – 11 – tavola grafica	14
Interventi e azioni – 12 – tavola grafica	15
Interventi e azioni – 13 – 14 – tavola grafica	16
Interventi e azioni – 15 – tavola grafica	17
Interventi e azioni – 16 – tavola grafica	18

### Capitolo 4 – Fattibilità e governance

Fattibilità puntuale	19
Fattibilità economico – finanziaria	19
Governance nel processo	20

## Layout del processo di rigenerazione



## Introduzione programmatica

**Castiglione dei Pepoli** è un Comune appartenente alla Città Metropolitana di Bologna; conta circa 5600 residenti ed è situato sull'**appennino bolognese**. Il capoluogo ha un'altitudine di 700 metri s.l.m. ed è collocato in una **posizione strategica**: è infatti terra di confine con la Toscana e più precisamente con il territorio Metropolitan di Firenze e la Provincia di Prato. Il paese di Castiglione è **perfettamente equidistante dalle città di Bologna, Firenze e Prato**.

La sua particolare collocazione geografica ha determinato un'importanza strategica per quanto riguarda le **vie collegamento fra nord e centro-sud Italia**: nel corso del '900 infatti due fra le infrastrutture viarie più importanti d'Italia hanno interessato il territorio di Castiglione, ossia la **ferrovia 'Direttissima' e l'Autostrada del Sole**. Recentemente Castiglione è stato interessato anche dai lavori e la conseguente apertura della **'Variante di Valico'**. Nonostante sia un paese appenninico di crinale, Castiglione ha quindi assunto potenzialità di sviluppo strategico, diventando il 'centro ordinatore' di questa parte di territorio metropolitano.

Un territorio che ha visto un **passato recente** caratterizzato da importanti investimenti e una invidiabile crescita socio-economica: il **Centro di ricerca ENEA del Brasimone** ha avuto negli anni 70/80 uno sviluppo importantissimo, permettendo a Castiglione di crescere sia dal punto di vista economico che demografico. Il collegamento poi con il 'distretto della meccanica' della **Valle del Reno**, tramite la provinciale SP 62 (che transita in Via Fiera, a due passi dal centro storico), ha fatto di Castiglione un passaggio 'obbligato' per centinaia di lavoratori.

Dagli anni 90 con la graduale diminuzione di investimenti e di personale al centro Enea (da 1500 posti di lavoro agli attuali 70), Castiglione ha vissuto una **lunga fase di impoverimento ed un conseguente calo demografico**.

L'**economia** attuale si basa prevalentemente su **servizi e commercio**. Due pilastri del sistema socio-economico attuale sono l'**Ospedale 'Casa di Cura Prof. Nobili'**, situato nei pressi del centro storico del capoluogo (**Via Fiera**) e un **vivace settore commerciale**, situato proprio nel centro storico (**Piazza della Libertà, Via San Lorenzo, Via Pepoli e Via Moro**).

Nell'ottica di valorizzazione generale, legata anche al neonato interesse di rilancio del Centro Enea del Brasimone, occorre intervenire in maniera importante e precisa sull'assetto viario e urbanistico della **parte di Castiglione più interessata da criticità e potenzialità: il suo centro storico**.

Il centro di Castiglione è uno dei pochissimi esempi nell'Appennino bolognese di architettura medievale: questo suo **particolare pregio**, derivato anche e soprattutto dal fatto di essere stato feudo della famiglia Pepoli per oltre 5 secoli, lo eleva a centro di **interesse turistico** dell'Appennino bolognese. La sua conformazione lo rende inoltre un **centro commerciale naturale**.

Castiglione dei Pepoli ha, come strumento urbanistico vigente, ancora un PRG, dispone comunque del quadro conoscitivo del PSC redatto in adeguamento alla L.R. 20/2000 pertanto i dati e le informazioni analitiche fanno riferimento a tali elaborati. Non è stato completato l'iter di redazione del PSC poiché è entrata in vigore la L.R. ER 24/2017 che modifica la disciplina di pianificazione comunale. La partecipazione al Bando di Rigenerazione intende anticipare alcuni dei contenuti strategici che andranno a formare il quadro programmatico del PUG.

## Il processo di formazione della Strategia

La Rigenerazione del nucleo centrale di Castiglione e la formazione della strategia che ne delinea obiettivi e percorso derivano dalla ferma volontà dell'Amministrazione comunale di avviare un **processo di Co-gestione dei beni pubblici da effettuare insieme ai cittadini**.

Sono stati attivati laboratori con il supporto di esperti che hanno consentito di effettuare un'estesa analisi critica dello spazio pubblico e di tutto il sistema urbano con specifico focus sulla zona del centro storico e dei tessuti consolidati limitrofi; attività che hanno permesso di individuare le problematiche presenti e valutarne l'importanza ed incidenza; sono poi state valutate proposte alternative di soluzione delle problematiche emerse, fino ad individuare i contenuti strategici di rigenerazione urbana.

### Analisi valutativa dello stato attuale

#### *L'assetto territoriale, paesaggistico e insediativo del Comune*

Il territorio comunale di Castiglione si sviluppa da est ad ovest a monte del capoluogo, da nord a sud a valle. Il **versante molto acclive** che sovrasta il capoluogo è una pendice densamente boscata ricca di sorgenti che sconta l'abbandono dell'attività agro forestale, costituendo per l'abitato un forte rischio idrogeologico, situazione diffusa anche in altri centri minori.

Morfologia e caratteri ecologici che il PPAR riconosce nella Unità di Paesaggio come paesaggio montano forestale per la porzione a sud e paesaggio alto collinare di interesse naturalistico per la porzione a valle di Castiglione. Analogamente il versante montano viene riconosciuto come area da tutelare sia per il patrimonio forestale che per la ricchezza delle acque come ambito di tutela per la ricarica della falda freatica.

Il territorio comunale è inoltre caratterizzato da **elevata instabilità dei versanti** che fanno registrare una presenza capillare di frane stabili o attive. Situazione che genera forti problematiche sia al patrimonio edilizio che al sistema delle infrastrutture. Il capoluogo si colloca, nell'ambito comunale, in una media situazione di rischio, con alcune aree fortemente instabili in ambito semi marginale rispetto all'insediamento storico. Le strade sono la parte dell'insediamento che maggiormente scontano questa particolarità sia per l'invasione della carreggiata per frane smottamenti legati alla piovosità sia per dissesti propri legati ai movimenti per instabilità.

**Castiglione è fortemente legata alle infrastrutture primarie che attraversano il suo territorio**, la Direttissima ferroviaria e l'Autostrada del Sole che negli anni '50 del '900 hanno significato un pezzo di storia del paese e recentemente la Variante di Valico autostradale che, oltre a segnare fortemente alcuni tratti di fondovalle, rappresenta una nuova importante connessione tra il capoluogo e la rete primaria nazionale.

**Il capoluogo è il centro urbano con maggior numero di abitanti**, mentre il territorio aperto registra una consistente presenza di edilizia abbandonata con pochi residenti e aziende agricole a fronte di un patrimonio architettonico storico diffuso e in progressivo degrado. **Nel contesto territoriale e sovracomunale Castiglione rappresenta un polo baricentrico**, con la presenza del polo scolastico di istruzione superiore ed una quantità di attrezzature e servizi che pur essendo comunali costituiscono richiamo (Ospedale, Centro per disabili, Casa Residenza Anziani, palazzetto dello sport, biblioteca e museo, distaccamento VVFF).

## inquadramento territoriale ed analisi valutativa

### *L'assetto attuale del Centro Urbano - la struttura e funzionalità*

**Il capoluogo è la parte urbana più estesa** del territorio comunale e può essere considerato un insediamento di matrice storica, posto a mezzacosta, su versante estremamente acclive esposto a sud. Originatosi lungo la primaria via di comunicazione in prosecuzione del Palazzo Pepoli (attuale municipio), possente costruzione con carattere di castello, **comprende servizi pubblici e privati che costituiscono un riferimento importante per i Comuni contermini**. L'edificato contemporaneo e recente si sviluppa principalmente ad est ed intorno al nucleo storico diversificandosi nettamente per caratteri tipologici e consistenza.

La struttura dell'insediamento modellatasi sulla morfologia fisica dell'acclive versante ha generato una maglia viaria da est ad ovest sviluppata su più livelli, che non riesce a conformarsi alle esigenze attuali della mobilità, provocando gravi situazioni sia di fluidità che di sicurezza e accessibilità.

### *Le condizioni ambientali e paesaggistiche - assetto e funzionalità*

Il capoluogo è circondato da un paesaggio montano e alto-collinare che costituisce la principale risorsa locale ma contemporaneamente rappresenta la principale fonte di rischio fisico (idrogeologico, sismico, incendi..); per tale motivo ha un grado di tutela rigido che di fatto limita fortemente le attività che interferiscono con la parte urbana.

Nel territorio comunale, lungo il torrente Brasimone, sono presenti due centrali idroelettriche, una a Lagaro e l'altra a valle del capoluogo, che forma il lago di S.Maria; invaso che rappresenta un riferimento locale sia per la componente paesaggistica ed ecosistemica anche per le attività legate al tempo libero e relax.

### *La condizione socio economica - assetto e funzionalità*

Come la maggior parte dei centri appenninici, anche a Castiglione il **trend è in netta riduzione**, ma nel contesto appenninico di riferimento è fra quelli che "tiene" di più.

La presenza di servizi sovracomunali e la quota di immigrati garantisce una presenza di residenti quasi stabile; non altrettanto si può dire delle attività economiche che hanno subito una sostanziale riduzione nell'artigianato e commercio al dettaglio, conservando servizi e turismo. Inoltre nel recente passato alcune aziende di rilevanza economica hanno dovuto spostare i centri di produzione dal territorio comunale per la lontananza dai centri logistici primari, la mancanza di adeguata infrastrutturazione e collegamenti adeguati.

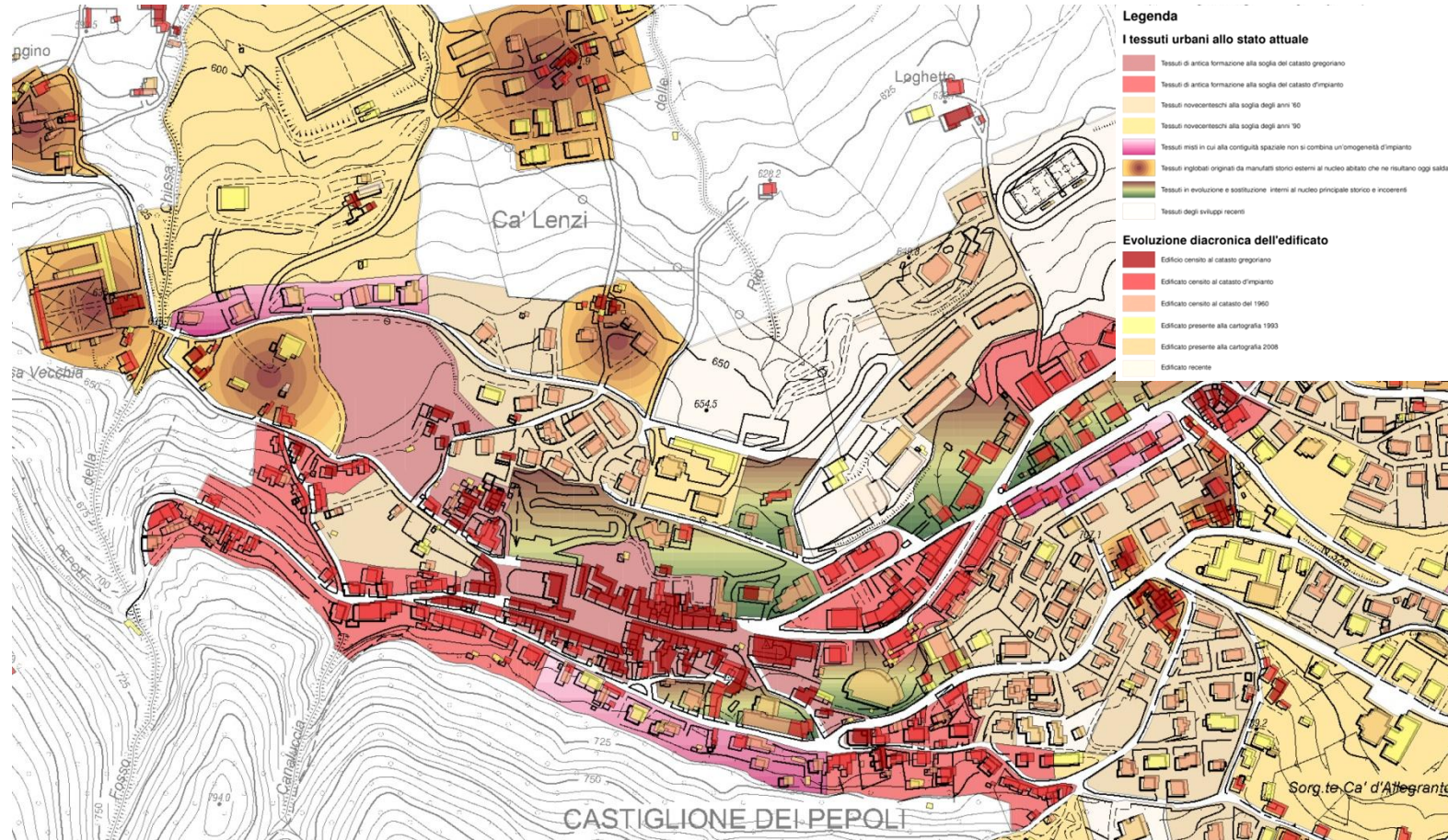
L'economia locale registra comunque alcune produzioni di rilievo nell'agro-alimentare, legate al territorio e una discreta presenza di attività di ristorazione connesse alla fruizione turistica stagionale del contesto paesaggistico e montano ma anche delle numerose attività tradizionali di cui Castiglione è particolarmente ricca (feste, sagre, raduni)

### **Diagnosi: criticità reali e percepite**

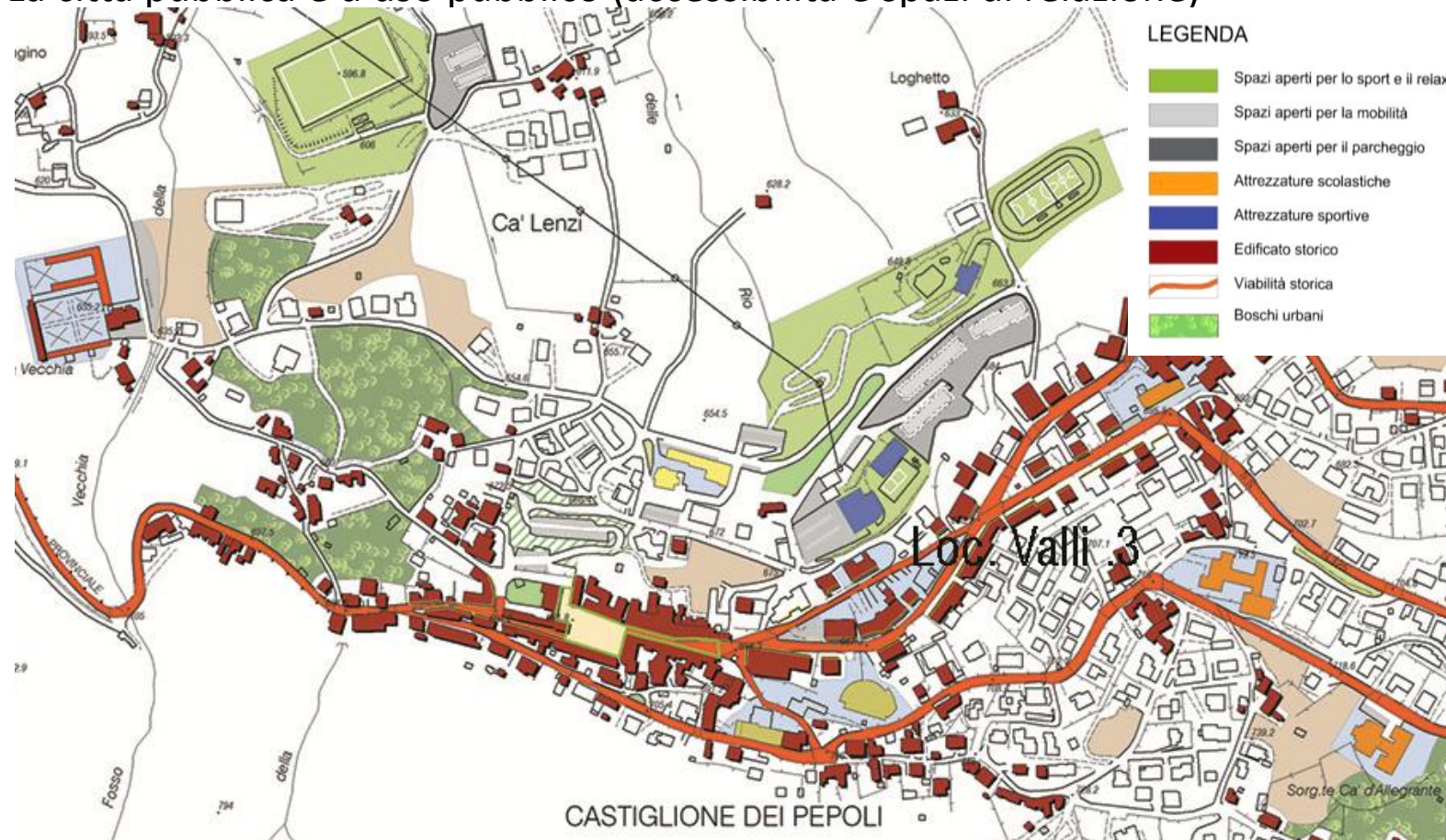
Sulla scorta delle analisi dettagliate effettuate per il quadro conoscitivo del PSC, delle quali il quadro precedente costituisce un'estrema sintesi ma, anche da quanto è emerso nei laboratori specifici portati avanti per questa iniziativa vengono individuate criticità e risorse oggettive e percepite perché spesso un problema non è sentito come tale o viceversa ed anche su questo si deve agire.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

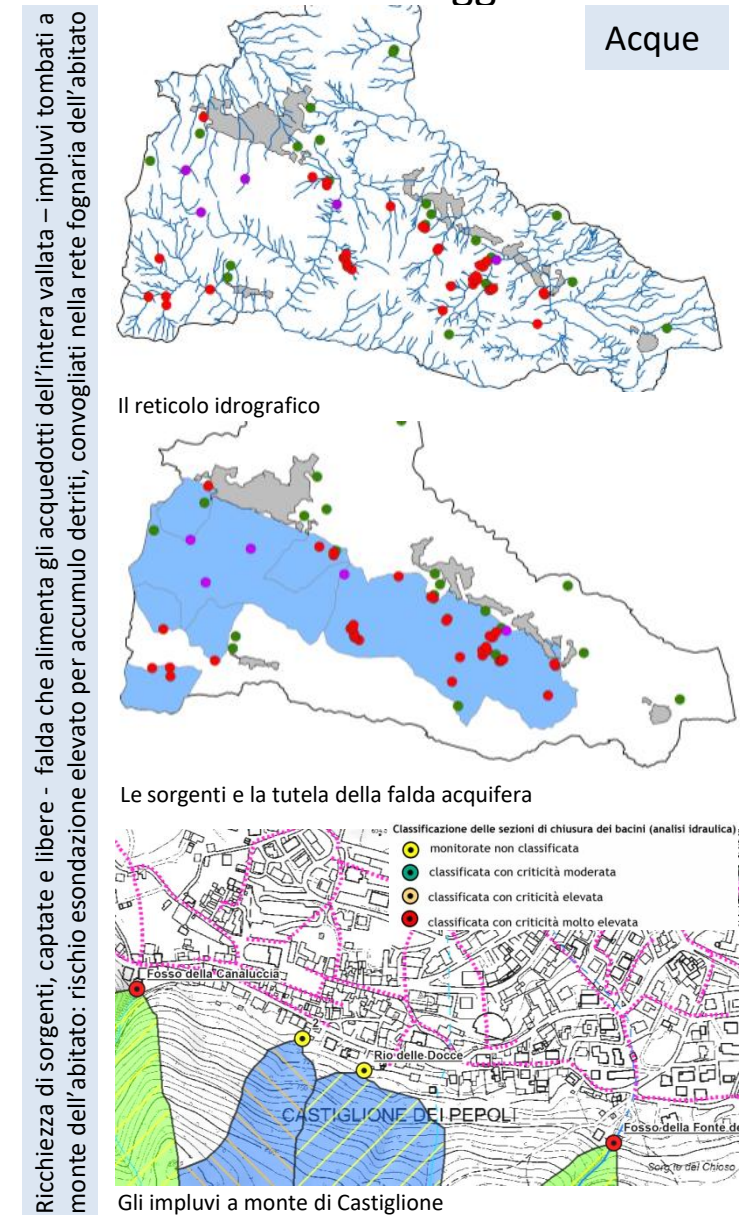
La struttura insediativa di riferimento – I tessuti dell’ambito urbano



La città pubblica e d’uso pubblico (accessibilità e spazi di relazione)



Ambiente e Paesaggio



**CARATTERI**

Posizione dominante su versante e molto panoramica

Elevata qualità paesaggistica del contesto ambientale

Nucleo del Centro Storico di elevata qualità architettonica e tipologica

**CRITICITA'**

Struttura insediativa fortemente penalizzata dalla forte acclività del versante di giacitura

Presenza edilizia produttiva e specialistica di grandi dimensioni a stretto contatto con il tessuto rurale

Tessuti novecenteschi tipologicamente scadenti, eterogenei, tali da connotare negativamente l'intero centro urbano

Presenza di edifici tipologicamente incongrui nel Centro Storico

Presenza diffusa di locali e abitazioni inutilizzati

**CARATTERI**

Dotazione di infrastrutture sportive di livello comprensoriale

Presenza di polo di istruzione superiore comprensoriale

Struttura ospedaliera comprensoriale

**CRITICITA'**

Mancanza di adeguati spazi di aggregazione e ritrovo e verde attrezzato

Area ed edifici pubblici in stato di degrado o incompiuti a ridosso del centro storico

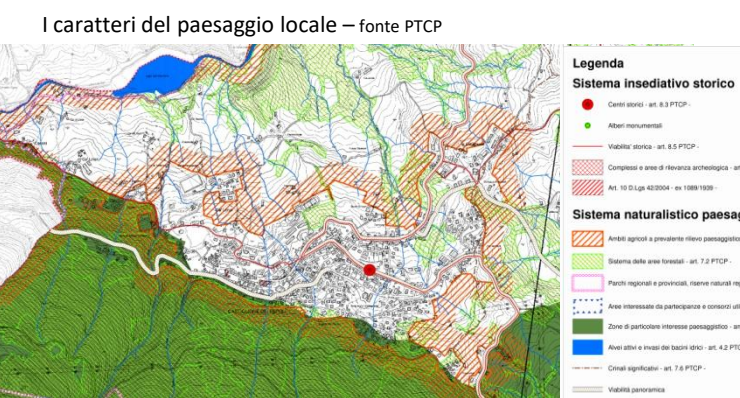
Strada provinciale di collegamento sovracomunale con sede inadeguata di attraversamento dell'abitato

Limitatissima accessibilità per caratteri morfologici strutturali del centro urbano

Comparto socio-economico in affanno

Paesaggio

Alta qualità diffusa      **Abbandono - avanzamento del bosco**  
 Estesa superficie boscata      **Abbandono - complessi rurali storici**  
 Reticolo escursionistico diffuso      **Dissesti idrogeologici e frane**  
 Importanti siti storici e archeologici      **Rete viaria molto estesa**  
 Parco Regionale di Suviana e Brasimone      **Tutele forti**





## Le criticità legate alla mobilità e morfologia

La struttura viaria del capoluogo è originata da strade carrabili parallele alle curve di livello e strade pedonali in senso trasversale, poi si è sviluppata in entrambe le direzioni con percorsi ad elevata pendenza. Tutt'oggi il sistema dei collegamenti presenta problemi di non facile soluzione ed è ritenuto, a ragione, un tema di vitale importanza anche dai cittadini.

La conformazione geomorfologica di Castiglione, ossia un paese costruito sul versante di una montagna e per questo caratterizzato da una forma a scaloni stretti e lunghi, ha sempre limitato la realizzazione di parcheggi di medio/grandi dimensioni nei pressi del centro. La conformazione urbanistica è infatti caratterizzata da strade, edifici e piccole zone parcheggi (solitamente lungo le strade) molto limitate.

Queste limitazioni hanno da sempre creato un handicap alla fruizione del centro e dei suoi servizi e alla frequentazione di ampie fasce della popolazione (es. anziani e bambini).

L'ospedale si trova poi situato in Via Fiera (parte superiore del centro storico), arteria di collegamento principale della vallata, ma caratterizzata da enormi problemi di viabilità: è infatti molto stretta e i parcheggi presenti lungo la carreggiata (in totale 50, fondamentali per la vita stessa dell'ospedale) comportano l'assenza di fatto di marciapiedi e il verificarsi di ingorghi di traffico continui.

Via Aldo Moro e Via Pepoli sono ricche di offerte commerciali, ma hanno evidenti problemi di accessibilità pedonale: le porzioni di marciapiedi non sono continue e lunghi tratti sono ammalorati. Inoltre non vi è una coerenza estetico/funzionale fra le varie vie che costituiscono il centro storico.

### Quali le criticità sui flussi urbani?

- 1 la forma e dimensione delle strade carrabili dell'intorno centro Storico, che non consentono la coesistenza di parcheggi, marciapiedi e sede stradale di idonee dimensioni per lo scorrimento ordinario del traffico
- 2 Elevata pendenza di alcuni percorsi di connessione che creano limitazione di fruibilità e collegamento di parti del centro urbano per le categorie deboli (anziani, disabili, ....)
- 3 Carezza di parcheggi di riferimento per alcune zone urbane soprattutto di servizio all'ospedale e al commercio di dettaglio che resiste in ambito urbano, ma anche per i numerosi eventi che coinvolgono il Centro Storico e le strutture connesse
- 4 Posizione non accessibile degli attuali parcheggi presenti ai margini del Centro Storico (gli accessibili in piazza della Libertà e via Pepoli vengono soppressi in concomitanza di eventi che di solito si svolgono proprio in queste zone)
- 5 Mancanza o degrado avanzato delle opere di arredo stradale quali, marciapiedi, corrimani, attraversamenti che rendono poco fruibili o spesso pericolosi alcuni tratti stradali molto frequentati.

## Le criticità legate alla struttura urbana

Nonostante Castiglione sia un paese immerso nei boschi e dalla lunga e importante tradizione culturale, il Centro Storico manca di adeguati spazi verdi e di luoghi di aggregazione idonei per attività socio-culturali, eccezione fatta per il Centro Culturale Paolo Guidotti, che comprende un museo e una biblioteca aperti da pochi anni e che hanno registrato finora un crescente interesse ed utilizzo.

Anche gli spazi aperti e giardini di riferimento del Centro storico sono pochi: la recente apertura di un piccolo spazio giochi in via Aldo Moro ha riscosso un enorme successo e fa comprendere quanto sia forte la domanda di tali aree.

La necessità di reperire spazi di aggregazione deriva proprio dalla vivacità della popolazione, attività di incontri, eventi e azioni che la cittadinanza porta avanti e che finora ha sempre utilizzato soluzioni di ripiego e temporanee o affidate al volontariato.

Ai margini del Centro Storico l'AC è proprietaria di un edificio ed area di riferimento un tempo utilizzata come Casa Protetta per anziani; con lo spostamento del servizio in altra struttura appositamente adeguata, il complesso è caduto in disuso. La necessità di effettuare sull'edificio importanti interventi di adeguamento sia strutturale che impiantistico per adibirla ad altro uso, hanno un'onerosità economica che di fatto non ne giustificano la conservazione; inoltre gli scadenti caratteri architettonici, peraltro incongrui con il contesto del centro storico hanno pesantemente ipotocato la sua conservazione. Attualmente il complesso costituisce elemento di degrado architettonico e ambientale ai margini del nucleo storico.

L'ospedale situato in via Fiera è attualmente privo di spazi esterni di riferimento ad eccezione di pochissimi spazi sosta auto lungo la strada; in pratica una grande carezza per tutto quello che ruota intorno all'importante polo sanitario e gli utenti che ne fruiscono. Situazione derivante anche dal fatto che via Fiera si trova ad una quota sensibilmente più elevata rispetto al centro urbano e questo causa una marginalità di tutto quanto gravita sulla via rispetto al polo centrale, compreso l'ospedale.

Il capoluogo è carente anche di adeguati spazi coperti per spettacoli o manifestazioni non estive.

### Quali le criticità sugli spazi urbani?

- 1 Mancanza di adeguati spazi di aggregazione coperte per spettacoli, attività associative e ricreative, sociali.
- 2 Mancanza di adeguati spazi verdi con aree gioco e verde di arredo diffuse capillarmente nel centro urbano
- 3 Mancanza di adeguati spazi aperti di riferimento per l'ospedale, compresi parcheggi per utenti ordinari e personale
- 4 Presenza di struttura ed area di degrado architettonico e ambientale in contiguità con il centro storico
- 5 Presenza di molti negozi e abitazioni inutilizzate

## Le criticità legate all'ambiente

Castiglione non ha i problemi di qualità ambientale che affliggono quotidianamente le città poiché la dimensione urbana ed il contesto ambientale in cui è inserita la rendono un luogo privilegiato da questo punto di vista.

Quindi assenza di inquinamento ordinari con una eccezione: qualità dell'aria dovuta a due fattori: all'inquinamento acustico su un recettore sensibile quale l'ospedale dovuto al traffico sovra-comunale che transita da via Fiera e al livello di ozono estivo dovuto alle condizioni atmosferiche che lo trasportano dalla città.

La morfologia di base dell'insediamento urbano ha portato nel corso dei secoli passati al progressivo intubamento degli impluvi che raccolgono le acque piovane a monte dell'abitato ed interferiscono sia con la viabilità trasversale che con l'abitato nel suo insieme. Questa situazione unita al progressivo abbandono dei boschi a monte che non vengono più puliti ne controllati come regimazione superficiale delle acque, comporta un rischio reale di esondazione della parte alta i Castiglione, ovvero via Fiera e gli edifici che vi prospettano.

Altro problema legato all'acclività ed instabilità dei versanti è il rischio frana, anche questo si manifesta principalmente sul fronte di via Fiera che è la più esposta a monte.

Su queste due problematiche moto è stato fatto negli ultimi anni dall'amministrazione comunale sia nelle opere relative agli imbocchi degli impluvi che alla riprofilatura dei fronti di frana e smottamenti

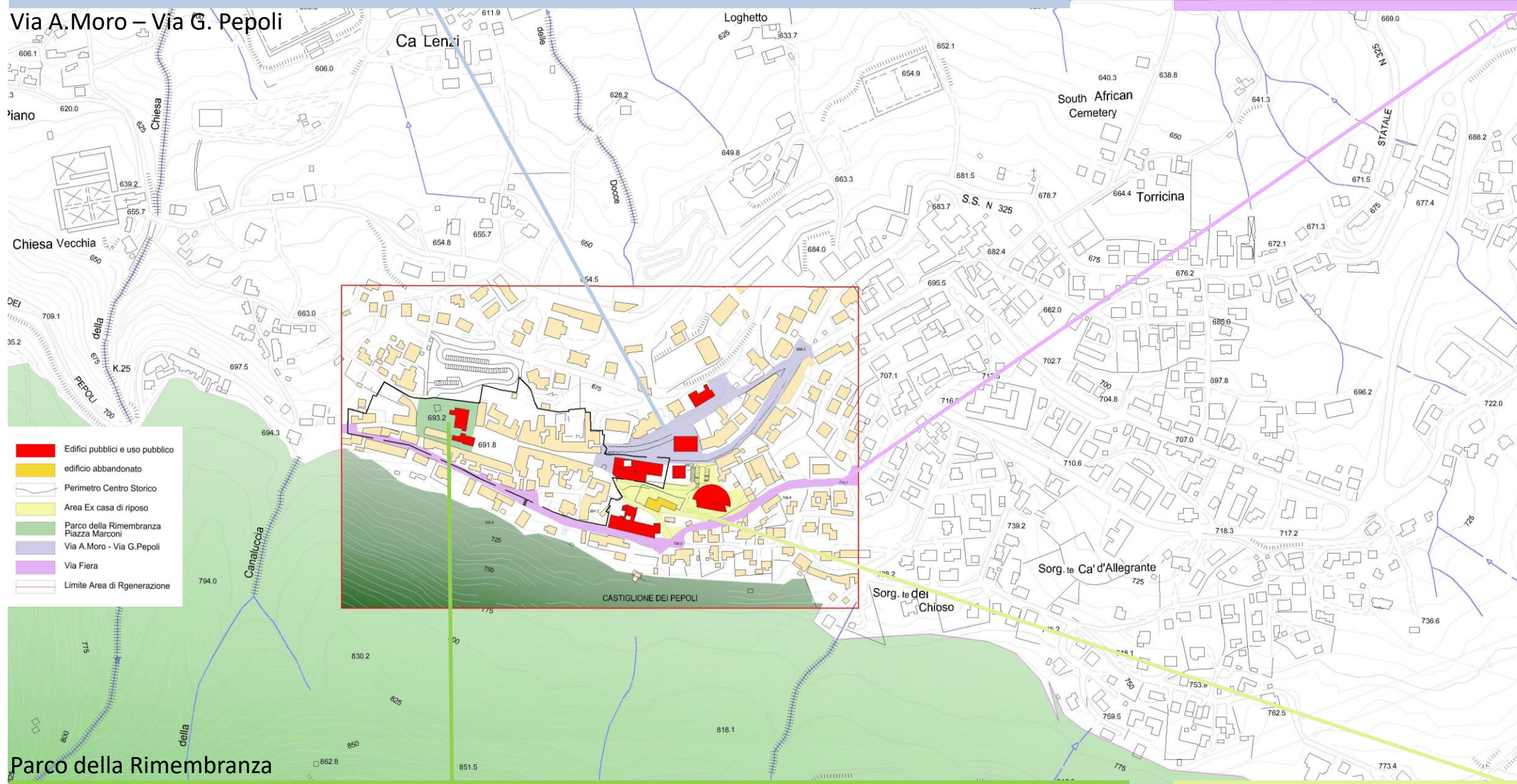
Infine altro problema che condiziona la vita urbana nella stagione invernale è la forte e prolungata presenza della neve che limita molto la percorribilità delle vie urbane e crea alti rischi ai pedoni per il ghiaccio, soprattutto se si considera la forte pendenza di molte strade. Uno dei principali problemi deriva dal fatto che la ridotta sezione stradale non permette gli accumuli laterali della neve da parte dei mezzi dedicati comportando una forte riduzione della carreggiata transitabile, anche in questo caso la via principalmente penalizzata è via Fiera sia per volume di traffico che servizi e sezione stradale.

### Quali le criticità e rischi ambientali?

- 1 Qualità dell'aria: rumore da traffico in corrispondenza dell'ospedale, dovuto non al volume di traffico ma alla presenza di traffico pesante quidi tipo di rumore
- 2 Qualità dell'aria: inquinamento da ozono estivo portato dalla città
- 3 Rischio idraulico per intasamento degli imbocchi da materiale trasportato e non da sezione di questi
- 4 Rischio frana per acclività e dissesto
- 5 Presenza prolungata e abbondante di neve in inverno che condiziona traffico e percorribilità delle strade urbane



Via A.Moro – Via G. Pepoli



Via Fiera  
Ex casa di riposo



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

## Il quadro delle risorse

Parallelamente alle criticità sono state censite le **qualità dell'insediamento**, le cose buone che funzionano e quelle poco note che vale la pena di valorizzare.

### *Le risorse ambientali e paesaggistiche*

Costituiscono l'ordinario per i cittadini e l'eccezionalità per il turista, quindi **grande disponibilità di acqua, boschi, ecosistemi forti, sentieri e panorami, fauna selvatica** viene vissuta come naturale da chi abita a Castiglione e non raramente con i risvolti negativi che comporta, ma rappresenta una riserva di beni primari che invece è preclusa alla quotidianità di chi vive in città.

Castiglione si può identificare come una Riserva di Risorse naturali e paesaggistiche e, nell'ambito del capoluogo, si possono identificare come specifiche la presenza di boschi in contiguità ed anche all'interno del centro urbano, la ricchezza di acqua con le numerose fontane presenti anche in centro storico (fonte delle Docce), la qualità panoramica di quasi tutto l'abitato.

### *Le risorse insediative*

**Il Centro Storico è il principale elemento qualificante dell'abitato**, in particolare il nucleo composto dal Palazzo comunale, la Piazza della Libertà e via San Lorenzo fino alla Chiesa sono il salotto buono del paese. Sono anche il cuore della comunità che qui svolge le principali manifestazioni e dove il turista viene spesso a cercare spazi e persone a dimensione umana, oltre ai tanti servizi commerciali.

### *Le risorse pubbliche*

Sono il patrimonio della collettività che cittadini e AC hanno creato e accresciuto nel tempo, tra queste il **Parco della Rimembranza** che, seppur piccolo, ospita molte manifestazioni ed è molto vissuto, la presenza di molti servizi comprensoriali. **L'Ospedale 'Casa di Cura Prof. Nobili'** è poi un servizio strategico di interesse territoriale. Inoltre la vicinanza al **Centro di Ricerche ENEA del Brasimone** (tramite Via Fiera – SP62) è strategico per ogni ipotesi di sviluppo.

### **Quali risorse da valorizzare?**

- 1 *Il paesaggio e la panoramicità del Centro Storico con i propri spazi pubblici.*
- 2 *Giardini urbani e connessioni pedonali*
- 3 *Ospedale 'Casa di Cura Prof. Nobili'*
- 4 *Fiere, manifestazioni e tradizioni (culturali, enogastronomiche, sportive, folkloristiche)*
- 5 *Poli urbani: sportivo e ricreativo, museale e culturale, scolastico sovracomunale, sociosanitario*
- 6 *Nuova connessione autostradale – casello di Badia con Castiglione e il Centro di Ricerche ENEA del Brasimone*
- 7 *Il rifugio dell'Abetina, le sorgenti d'acqua, il torrente Brasimone, il lago di Santa Maria*

## La comunità e la partecipazione

### *Il coinvolgimento dei cittadini*

Già nella redazione del quadro conoscitivo del PSC e stesura del Regolamento degli spazi pubblici del Centro Storico erano state avviate le **consultazioni con i cittadini**, ma per questo progetto è stato svolto un laboratorio partecipato specificamente dedicato.

La risposta è stata diretta ed efficace: tecnici, amministratori e cittadini hanno composto l'analisi del proprio ambito di vita, hanno criticamente analizzato le risorse ed evidenziato le criticità, hanno individuato i luoghi che costituiscono l'area di rigenerazione e, all'interno di questa, i poli da trasformare e le priorità.

L'intero processo è stato affrontato in sinergia tra l'AC, i cittadini, le associazioni e gli operatori ed i risultati sono in questo fascicolo: la **strategia di rigenerazione che prima di essere approvata e presentata è stata vagliata nella sua completezza in un ultimo incontro pubblico.**

### *La partecipazione attiva*

I cittadini di Castiglione hanno mostrato un forte interesse alla partecipazione della gestione pubblica dell'amministrazione ed hanno compreso che la **crescita del senso civico** può moltiplicare i risultati che gli sforzi fatti singolarmente dai cittadini o dall'AC possono generare. Inoltre questa prima esperienza compiuta ha dimostrato che la partecipazione genera un effetto indotto molto importante: la **consapevolezza e l'accrescimento delle proprie conoscenze** e quelle degli altri con le proprie, andando a confluire nel "sapere comune", patrimonio collettivo immateriale che costituisce la ricchezza primaria della comunità locale.

### *L'associazionismo e coinvolgimento*

La **ricchezza di eventi** che caratterizza Castiglione, soprattutto nella stagione estiva, testimonia la capacità organizzativa e vivacità della popolazione che così tramanda usanze e tradizioni che compongono il patrimonio immateriale locale, dimostrando di averne cura; Mettere a sistema questa capacità in sinergia con le azioni pubbliche significa avviarsi verso la gestione coordinata delle risorse territoriali, paesaggistiche, culturali e socio-economiche, azione che progressivamente può riuscire a recuperare le criticità presenti ed accrescere il senso di appartenenza al proprio territorio che ogni cittadino dovrebbe avere e dimostrare.

### **Quali competenze da coinvolgere?**

- 1 *Sia i cittadini che i rappresentanti di associazioni o aziende e servizi operanti nel territorio sono la base da coinvolgere insieme all'AC*
- 2 *Tecnici esperti di partecipazione e di volta in volta quelli relativi al settore trattato compongono la formazione dei gruppi di lavoro*

## La gestione pubblica

### *Il processo di valorizzazione pregresso curato dall'AC*

**Negli anni recenti** l'amministrazione è già intervenuta con **importanti azioni** che vanno nella direzione giusta: Piazza della Libertà, Via San Lorenzo e le vie di collegamento pedonale a Via Fiera sono state oggetto di una **riqualificazione importante** (costo di circa 2 milioni di euro). Inoltre le ex scuole elementari di via Moro sono state ristrutturate e sono diventate il **Centro di Cultura Paolo Guidotti** (circa 1 milione di euro).

In Via Pepoli è stato costruito il **Centro polifunzionale socio-assistenziale** (circa 2 milioni di euro) e la realizzazione della nuova Casa Residenza Anziani presso le ex Colonie Dallolio (circa 3 milioni, fuori dal centro) **hanno liberato i locali della ex casa Protetta**, situate fra l'Ospedale, via Pepoli e via San Lorenzo. Infine, è stato **acquisito dal Demanio lo stabile dell'ex cinema** per destinarlo a teatro polivalente.

Prima ancora importanti interventi come la costruzione del palazzetto sportivo, la piscina comunale e soprattutto la costruzione della centrale di cogenerazione con l'impianto di teleriscaldamento che serve gli edifici pubblici del capoluogo (ma potenzialmente utilizzabile anche da utenze private), rappresentano importanti azioni a servizio dei cittadini e valore aggiunto al territorio.

### *Le potenzialità ancora inesprese*

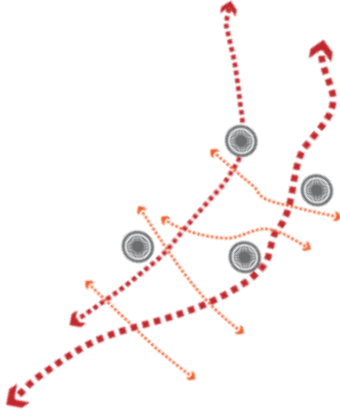


**Intervenire su viabilità e poli di aggregazione significa risolvere problemi storici** e innescare un processo virtuoso che ridia centralità al territorio di Castiglione ed ai propri abitanti, aumentandone anche l'attrattività per i fruitori, migliorando la qualità della vita dei residenti, favorendo l'accesso agli utenti dei servizi socio-sanitari, amministrativi, commerciali e culturali.

Valorizzare la capacità aggregativa dei cittadini per unificare le azioni di miglioramento del territorio e dei servizi migliorerebbe le politiche amministrative, convogliandole verso obiettivi condivisi e sicuri.

### **Come ottimizzare le potenzialità?**

- 1 *Individuando nella programmazione dell'AC le azioni prioritarie, stilare un primo elenco di opere/attività da proporre ai cittadini*
- 2 *Avviare un tavolo di lavoro partecipato che vagli sia l'interesse che le priorità e su queste predisporre un piano di lavoro per l'attuazione*
- 3 *Effettuare il progetto e procedere nella ricerca delle risorse perché rendano fattibile il progetto; la sinergia in questo caso può portare a reperire risorse inesprese o poco note.*
- 4 *Realizzare l'opera/progetto coinvolgendo e aggiornando i cittadini sulla sua evoluzione e, dove possibile, facendoli partecipare direttamente*

## Valutazione di criticità e risorse

LAYER	CRITICITÀ	INDICATORE	RISORSE	INDICATORE
<b>A</b> 	Localizzazione dei parcheggi lungo strada con sedi strette e carenti di marciapiedi, pochi nella zona commerciale	- 2 Degrado condizionante	Posizione strategica del centro urbano lungo le vie di collegamento dell'Appennino	+ 3 Risorsa strutturale
	Scarsa accessibilità pedonale del centro storico alle categoria più svantaggiate dal punto di vista della mobilità	- 3 Degrado strutturale	Punto baricentrico di percorsi trekking ed escursionistici, culturali (via Lana e della Seta) ed enogastronomici	+ 2 Risorsa strutturale
	Problemi percorribilità nel tratto urbano dell'arteria comprensoriale che collega Castiglione al Centro ENEA e alla Valle del Reno (Via Fiera – SP 62)	- 3 Degrado strutturale	Facilità di connessione alla rete autostradale mediante il nuovo casello di Badia	+ 3 Risorsa strutturale
	Viabilità trasversali e percorsi pedonali con forte pendenza	- 2 Degrado condizionante	Collegamento diretto con il Centro Enea del Brasimone (5 km) tramite Via Fiera	+ 3 Risorsa strutturale
	Parcheggi esistenti sotto il Centro Storico non collegati al centro come accessibilità	- 3 Degrado strutturale	Collegamento con il distretto industriale e turistico della Valle del Reno	+ 2 Risorsa strutturale
	Mancanza o particolare degrado dei marciapiedi in alcune zone urbane centrali	- 3 Degrado strutturale	Area dell'ex Casa protetta di proprietà comunale situata in posizione strategica e baricentrica	+ 3 Risorsa strutturale
	Assenza di coerenza estetica e funzionale nella viabilità del centro storico	- 1 Degrado ordinario		
<b>B</b> 	Carenza di spazi verdi e luoghi di aggregazione nella città storica	- 2 Degrado condizionante	Nucleo urbano panoramico che domina l'intera vallata	+ 3 Risorsa strutturale
	Carenza di aree verdi attrezzate di giochi per bambini	- 2 Degrado condizionante	Ricchezza di sorgenti e corsi d'acqua	+ 2 Risorsa strutturale
	Mancanza di un Parco urbano di adeguate dimensioni: Parco della Rimembranza è piccolo e presenta barriere architettoniche	- 2 Degrado condizionante	Elevata qualità paesaggistica ed ecologica del territorio in cui Castiglione è immerso	+ 3 Risorsa strutturale
<b>C</b> 	Funzionalità ridotta del centro storico in termini di accessibilità e adeguatezza della viabilità	- 2 Degrado condizionante	Centro storico di interesse storico-urbanistico e socio-economico	+ 2 Risorsa qualificante
	Mancanza di spazi chiusi di aggregazione, spettacoli e socializzazione	- 2 Degrado condizionante	Presenza di attività commerciali tradizionali e al dettaglio nel Centro Storico (Sistemi Piazza Libertà-Via San Lorenzo e Via A. Moro-Pepoli);	+ 2 Risorsa qualificante
	Presenza di ampia area di degrado in centro città nell'area della ex Casa Protetta	- 3 Degrado strutturale	Presenza di servizi sociali di valenza sovracomunale	+ 3 Risorsa strutturale
	Presenza di molti negozi e abitazioni vuote – non utilizzati	- 3 Degrado strutturale	Edifici pubblici e nucleo urbano serviti da rete di teleriscaldamento con centrale a biomassa dell'AC	+ 3 Risorsa strutturale
<b>D</b> 	Trend demografico ed economico in recessione	- 2 Degrado condizionante	Lunga e importante tradizione culturale, Castiglione dei Pepoli come centro di interesse turistico	+ 2 Risorsa qualificante
	Invecchiamento della popolazione	- 3 Degrado strutturale	Presenza del Centro di Cultura Paolo Guidotti (Biblioteca, Museo, spazi giovani, coworking)	+ 2 Risorsa strutturale
	Emigrazione di competenze specifiche	- 2 Degrado condizionante	Presenza di Ospedale privato-accreditato di richiamo sovracomunale	+ 3 Risorsa qualificante
				Vocazione di «centro commerciale naturale»

## Individuazione dell'area di rigenerazione urbana

### Caratteristiche, scala e contesto di riferimento

Da una prima proposta dell'AC e dalla successiva verifica con i cittadini, è stata individuata come **area di rigenerazione la parte centrale del capoluogo**: il centro storico ed il tessuto circostante fino alla "torretta", cabina enel a suo tempo realizzata con forma ottagonale ed in pietra bugnata, che è diventata il landmark urbano all'ingresso della città storica.

La scelta deriva dalla presenza di **criticità strutturali** che condizionano l'intero capoluogo ma hanno riflessi anche sul contesto circostante e territoriale. Le **carenze** storizzate, come quelle relative alla **viabilità, la mancanza di giardini pubblici di adeguate dimensioni e parcheggi accessibili dal centro**, la necessità di eliminare il degrado urbano che la ex casa di riposo in disuso rappresenta proprio nel centro del paese, sono le principali motivazioni che hanno condotto alla scelta di questa area. Ma anche la **valorizzazione della risorsa Centro Storico nel complesso**, luogo in cui residenti e attività possano vivere ed esprimersi al meglio.

Nell'individuazione dell'area hanno influito in modo determinante anche le azioni pregresse dell'AC, quelle avviate e programmate in funzione delle strategie già individuate per il PSC che interessano l'intero territorio comunale.

A titolo esemplificativo si cita come strategia di ampio respiro la **messa in sicurezza dal rischio idrogeologico che sul capoluogo ha già all'attivo ed in programmazione a lungo termine opere** di pulizia degli impluvi e adeguamento degli imbocchi, opere di riduzione dei rischi frana sull'abitato ma che necessitano di azioni complementari di manutenzione.

### La città pubblica

In questa porzione del capoluogo vi sono molte proprietà pubbliche da valorizzare e da recuperare ed inserire in una strategia complessiva di rigenerazione urbana.

Troviamo infatti il **Palazzo Pepoli** (sec. XIV), attuale sede dell'amministrazione comunale, il **Centro di cultura Paolo Guidotti** (sede della biblioteca comunale, del museo della storia di Castiglione, della sala della Terra e di uno spazio aggregativo giovanile compreso di sala coworking), il **Centro polifunzionale socio assistenziale** (sede del centro diurno per disabili, gruppo appartamento per il 'dopo di noi', centro donazione sangue e centro operativo della protezione civile) che ha ancora molti locali da completare, l'**ex Cinema** (attualmente da ristrutturare in quanto non utilizzabile), il **Parco della Rimembranza**. Inoltre a pochi passi dal centro c'è l'**Ospedale** privato accreditato '**Casa di Cura Prof. Nobili**' che svolge servizi sanitari essenziali al territorio.

Anche l'intera area della **ex casa di riposo** è di proprietà interamente pubblica così come le vie interessate dall'intervento.

## Gli indicatori di valutazione

### Criteria di scelta

Gli indicatori sintetici per valutare risorse e criticità sono stati individuati per fornire un quadro quanto più semplice possibile, pertanto si tratta di indicatori che esprimono un giudizio derivante dalla valutazione di molteplici parametri di incidenza. Per la comune comparazione sono stati individuati valori numerici da +3 a -3, dal positivo al negativo. Agli stessi valori sono attribuiti i giudizi di **rilevanza** per le risorse e **degrado** per le criticità; ai valori massimi +3 e -3 corrisponde il giudizio **strutturale** ovvero che quanto oggetto di valutazione è essenziale; al valore medio -2 corrisponde un giudizio **condizionante**, al valore +2 corrisponde il **giudizio qualificante**, mentre la valore +1 e -1 corrisponde un giudizio di **diffuso e ordinario** quindi poco rilevante. Non si utilizza il valore neutro 0 poiché si ritiene escluso dal concetto risorsa/criticità che già esprime una classificazione positiva o negativa.

### Valutazione criticità

#### Organizzazione delle criticità per grado di rischio

Le criticità dell'area sono state valutate per: grado di rischio proprio, incidenza sul sistema, velocità del processo di degrado e organizzate secondo il loro livello di importanza dalla più negativa a quella meno incidente, è stato inoltre valutato anche il grado di incidenza di effetti connessi alle risorse da valorizzare.

#### Valutazione degli effetti azione/non azione

Nella fase valutativa sono stati considerati anche gli effetti della **non azione** poiché anch'essa può generare l'accentuazione del degrado se non rischi più elevati nel caso di un bene già degradato, su tali risultanze sono state effettuate la classificazione e le scelte successive

#### Quali sono le criticità prioritarie?

- 1 La carenza di parcheggi accessibili in centro storico e di servizio alle attività commerciali e all'ospedale
- 2 Il degrado urbano generato dall'abbondanza dell'ex casa di riposo
- 3 La carenza di adeguati spazi di aggregazione sociale e culturale
- 4 La presenza di barriere architettoniche nel parco della Rimembranza
- 5 La carenza di adeguato verde urbano attrezzato
- 6 Le difficoltà create dal traffico extraurbano e ai pedoni in via Fiera
- 7 La presenza di barriere architettoniche presenti nei percorsi pedonali di via A.Moro e via Pepoli

### Valutazione risorse

#### Organizzazione delle risorse per rilevanza

La rilevanza deriva da più fattori: importanza della risorsa, facilità di valorizzazione, ruolo nel contesto ed in relazione alle criticità rilevate

### Valutazione degli effetti attesi/possibili

Valorizzare una risorsa significa permetterne l'uso preservandone al meglio i caratteri distintivi affinché si conservi nel tempo, azione che spesso implica anche la semplice manutenzione. Ma valorizzare vuol dire anche rendere noto e ripristinare risorse poco conosciute o in stato di disuso.

Gli effetti attesi dalla valorizzazione delle risorse individuate sono, insieme alla riduzione/eliminazione delle criticità i tasselli di una politica per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini e conservazione del territorio di Castiglione. La valutazione si estrinseca nella individuazione di scenari a breve, medio e lungo termine che integrano gli obiettivi specifici nel quadro di contesto, nella successiva verifica con target di riferimento temporali.

### Quali risorse valorizzare prima?

- 1 Il paesaggio nella sua fruizione e nelle componenti panoramiche di cui il Centro Storico è attore primario
- 2 Il Parco della Rimembranza, nato come terrazzo affacciato sulla valle e ridotto per creare un accesso veicolare alla piazza della Libertà
- 3 Le potenzialità espresse dall'Ospedale 'Casa di Cura Prof. Nobili'
- 4 La vicinanza al Centro ENEA del Brasimone
- 5 Nuova connessione autostradale - casello di Badia
- 6 Fiere, manifestazioni e tradizioni
- 7 Poli urbani: sportivo e ricreativo, museale e culturale, scolastico sovracomunale, sociosanitario
- 8 Il rifugio dell'Abetina, le sorgenti d'acqua, il torrente Brasimone, il lago di Santa Maria

### Il processo decisionale

Le scelte che compongono il piano di azione e la strategia vengono effettuate sui criteri di seguito enunciati, il processo si è sviluppato secondo le azioni di consultazione e partecipazione di tutti gli attori e con il **coinvolgimento anche dei privati che ruotano intorno ai poli di intervento per verificare la fattibilità di quanto proposto**. Pertanto delle azioni che compongono l'intero piano di azione per la rigenerazione è stato individuato l'intervento che l'intera comunità ritiene di vitale importanza per la collocazione e per gli effetti che è in grado di generare.

### Quali criteri utilizzare per le scelte?

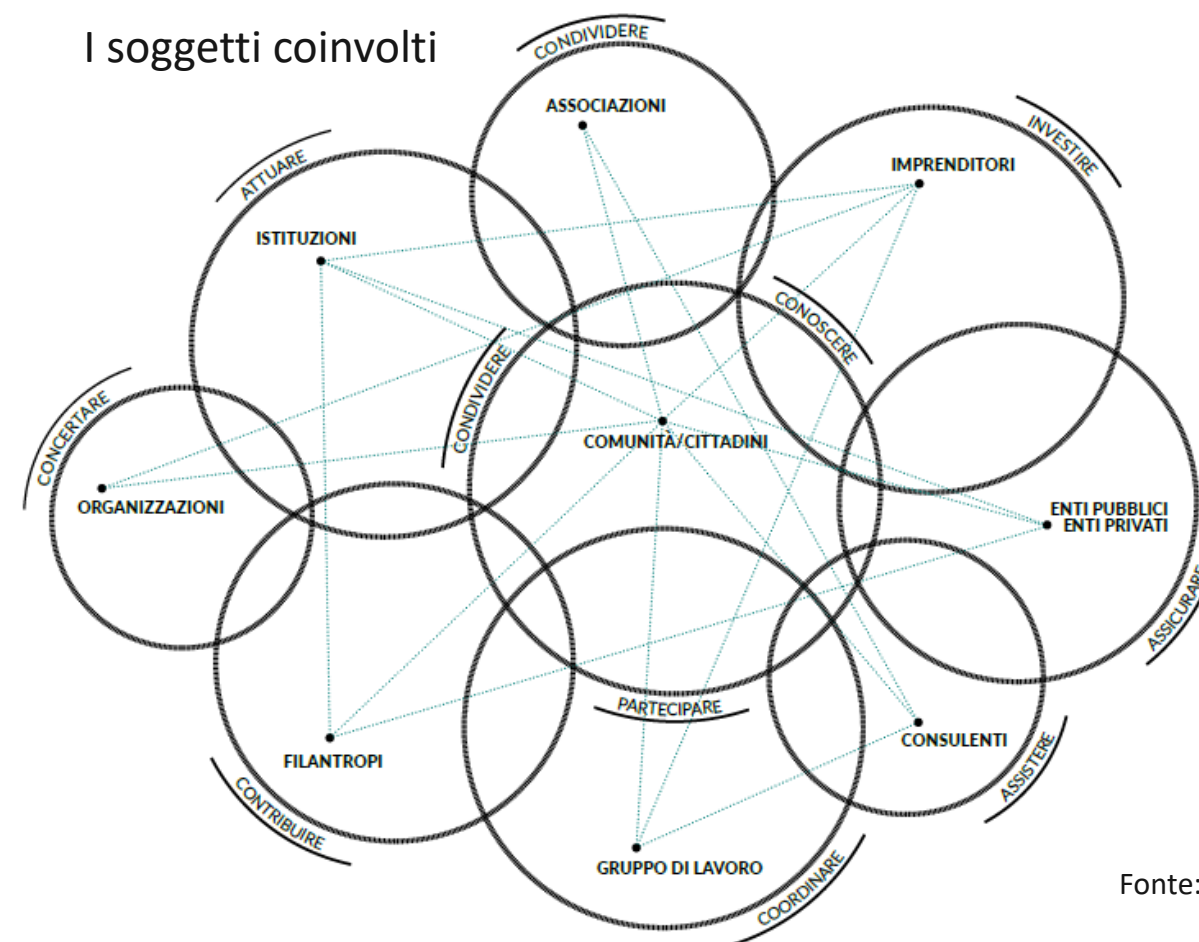
- 1 Integrazione criticità/risorse per rilevanza in ambito urbano e comprensoriale
- 2 Quantità e qualità degli effetti generati sui cittadini, sull'ambiente e paesaggio sull'indotto economico

# Obiettivi di rigenerazione

D'area e di centro urbano

OBIETTIVO	RISULTATO ATTESO <i>(ev. indicatori e target)</i>
Restituire identità e coesione alla comunità locale sviluppandone il senso di appartenenza al proprio territorio	Partecipazione Attivismo Co-gestione
Migliorare la fruibilità dei servizi situati nel Centro Storico	Incremento degli utenti dei servizi: Sociali-sanitari-culturali-turistici
Ridurre le criticità valorizzando le risorse per restituire al centro urbano immagine e vivibilità	Qualità dell'ambiente urbano
Incentivare la mobilità dolce e pedonale	Riduzione del traffico veicolare
Migliorare la percorribilità veicolare di attraversamento della SP 2	Ridurre drasticamente il numero degli ingorghi Migliorare la viabilità di accesso al Centro Enea del Brasimone
Aumentare il senso di sicurezza e, quindi, la fruibilità del Centro Storico	Aumento sia dei flussi turistici sia delle attività commerciali e la partecipazione dei cittadini agli eventi

I soggetti coinvolti



Fonte: web

## Piano di Azione Interventi ed azioni

INTERVENTO	RISULTATO ATTESO <i>(ev. indicatori e target)</i>
Parcheggio multipiano e rigenerazione urbana area ex casa protetta.	Fluidificazione delle vie congestionate e rendere accessibile il C. storico
Rigenerazione spazi pubblici parco Rimembranze e piazza Marconi	Accrescere la qualità paesaggistica del C.Storico e rendere accessibile il verde pubblico esistente
Rigenerazione spazi pubblici e privati via Fiera e area ospedale	Migliorare le connessioni pedonali
Rigenerazione spazi pubblici e privati via G. Pepoli e via A. Moro	Riorganizzazione funzionale ed estetica
Struttura polifunzionale socio-assistenziale per la popolazione in localita' Castiglione dei Pepoli - Capoluogo	Accrescere la dotazione di servizi per il territorio appenninico
Centro polivalente culturale e di aggregazione "ex casa del fascio" di Castiglione dei Pepoli	Dotare il centro urbano di spazio spettacoli e aggregazione
AZIONE	RISULTATO ATTESO <i>(ev. indicatori e target)</i>
Programmazione del processo di rigenerazione	Integrazione degli interventi in programmi già avviati
Costituzione unità di gestione del processo	Verifica di rispondenza degli obiettivi e corretta esecuzione
Attivazione di co-gestione dei beni pubblici AC e cittadini	Incrementare il senso di appartenenza e la coscienza civica

## Analisi SWOT Valutazione delle risorse e criticità

PUNTI DI FORZA	DEBOLEZZE
Qualità paesaggistica del Centro Storico	Carenza di parcheggi accessibili
Posizione urbana del Parco Rimembranza	Degrado di aree in abbandono
Struttura ospedaliera da potenziare	Carenza di spazi di aggregazione
Patrimonio immateriale della comunità (culturale, tradizionale....)	Carenza di verde urbano attrezzato e accessibile
Servizi sovra comunali (sportivi, scolastici, sociosanitari)	Presenza di traffico pericoloso per sede impropria
Nuovo collegamento rapido all'autostrada	
Ricchezza di risorse naturali e paesaggistiche	
OPPORTUNITA'	MINACCE
Migliorare la qualità di vita dei cittadini	Permanenza dell'attuale trend socioeconomico
Incrementare il flusso turistico	Limiti derivanti dalla fragilità fisica del territorio
Creazione di nuovi posti di lavoro con richiamo residenti	Disinteresse dei cittadini per i beni comuni
migliorare la sostenibilità ambientale del capoluogo	Mancato accordo tra i soggetti interessati alla trasformazione
Valorizzare le risorse del territorio e del paesaggio	Incapacità di gestione del processo di rigenerazione

*Configurazione degli scenari possibili*

Le azioni previste generano nel tempo un **miglioramento** :

- delle **condizioni ambientali** locali
- della **fruizione degli spazi** urbani pubblici
- della **qualità estetica** della città storica
- della **coesione** comunitaria dei cittadini

Una **riduzione** delle:

- **barriere architettoniche**
- della **sosta nelle aree più fragili** e quelle a rischio sicurezza (via Fiera)
- delle **mobilità veicolare locale** per gli spostamenti interni al centro urbano

*Individuazione delle alternative*

Le azioni coordinate che compongono la strategia riguardano prevalentemente problemi cronicizzati all'interno del centro urbano per cui le eventuali alternative consistono nella *non azione* che porterebbe alla conservazione delle problematiche attuali e un degrado progressivo – **non praticabile**.

*Fare o non fare il parcheggio* nell'area degradata è l'unica azione della strategia ampiamente dibattuta negli incontri con la popolazione. In questo caso gli scenari sono molteplici e derivanti dalla possibilità di utilizzare gli immobili per altre funzioni, ma la valutazione delle criticità e le analisi urbanistiche non hanno evidenziato altre possibilità per questo spazio, inoltre i cittadini hanno condiviso con decisione tale ipotesi. – **alternative scartate**

**Le azioni strategiche***Processi da attivare in sinergia agli interventi*

Il programma complessivo della strategia comprende **azioni concrete**, fisiche sul territorio come la realizzazione delle opere, ma anche una serie di azioni finalizzate a costruire il processo di cooperazione dei cittadini alla gestione comune, obiettivo primario che insieme agli interventi specifici programmati costituisce la garanzia di coerenza della strategia il raggiungimento e mantenimento degli obiettivi prefissi.

*Gestione dei tavoli di programmazione delle azioni*

Il coordinamento delle azioni strategiche deve essere guidato dall'AC che è l'unica a garantire l'interesse pubblico della strategia di rigenerazione, ciò comporta la **costituzione di specifica unità interna ed esterna**, adeguatamente formata, che possa **gestire e coordinare** la pluralità degli attori che partecipano al processo di rigenerazione. Gli step del processo dovranno seguire il programma della strategia e di volta in volta verificare se il processo risponde agli obiettivi intermedi e raggiunge i risultati attesi

*Verifica di congruità della strategia ad alcuni requisiti cogenti:*

*A quali bisogni la strategia vuole rispondere?*

- Richieste di **sicurezza** sulla viabilità intesa anche come accessibilità
- Richiesta di **adeguati spazi di sosta** accessibili

-Richiesta di **maggior verde** pubblico a servizio alla città storica e di **spazi dedicati ai cittadini**

**-Le azioni saranno quindi:**

- E' già stato creato il tavolo partecipato continuativo di **Programmazione del processo di rigenerazione (A.1)** a supporto alla realizzazione fisica delle opere e alla gestione dei programmi di azioni immateriali

- Integrazione con azioni già in corso di riqualificazione nell'area (ex casa del Fascio e centro sociosanitario) provenienti da diversa programmazione

- **Costituzione di un'unità di gestione del processo (A.2)**, per verificare la rispondenza fra obiettivi e risultati.

- **Attivazione di co-gestione dei beni pubblici** fra Amministrazione Comunale (o altro ente pubblico es. Istituzione servizi sociali, educativi e culturali) e cittadini (riuniti in associazione o altro) **(A.3)**

*Quali sono le esigenze che la strategia vuole soddisfare ed i risultati attesi?*

**La risposta alle esigenze dei cittadini sono anche l'obiettivo che la strategia vuole raggiungere:**

- Coinvolgimento attivo dei cittadini alla gestione dei beni comuni
- Incremento di dotazioni standard per parcheggi e verde pubblico
- Miglioramento nella fruizione della rete viaria in termini di sicurezza e accessibilità
- Incremento del decoro urbano tramite rinnovo dell'arredo stradale
- Realizzazioni di spazi di aggregazione e coesione tra cittadini
- Miglioramento della qualità ambientale mediante l'accorpamento dei parcheggi in struttura interrata
- Riconoscimento e rafforzamento dell'identità della comunità locale

*Quali sono gli indicatori individuati per monitorare i risultati attesi in termini di qualità?*

**Indicatori di verifica**

- Qualità dell'aria: inquinanti - rumore
- Verde pubblico: vicinanza e dotazioni – apprezzamento utenti
- Servizi e attrezzature: verifica rispondenza esigenze
- Sicurezza e accessibilità: limitazione traffico veicolare e facilità di fruizione per i pedoni
- Partecipazione: coesione sociale, cittadini attivi, esportazione modelli
- Stile di vita: cittadini attivi, sportivi, collaborativi e civici

*Quali sono gli impatti attesi da raggiungere con la rigenerazione proposta?*

- Disagio e limitazioni temporali dell'intorno alle opere nel periodo di cantierizzazione
- Incremento della fruizione turistica con riconversione alla crescita del trend socio-economico
- Crescita di attrattività del centro urbano e del territorio di riferimento con riuso del patrimonio edilizio privato.

**Gli interventi locali**

*Le opere locali per grado di rilevanza e gerarchizzazione temporale*

1. La rifunzionalizzazione a **teatro polivalente (I.6)** dell'ex casa del fascio è già stata approvata dall'AC e rientra nel programma delle opere pubbliche, permette di restituire alla comunità una struttura per lo spettacolo e un primo polo aggregativo.

2. La realizzazione del **parcheggio (I.1)** è l'opera più impegnativa sotto tutti i punti di vista ed è **quella per cui si richiede il finanziamento al presente bando**; crea un punto di interscambio della mobilità, incrementa gli spazi verdi attrezzati e incentiva l'uso di mezzi sostenibili tramite ricarica auto elettriche e e-bike

3. L'adeguamento e ampliamento del **Parco della Rimembranza (I.2)** incrementa il centro storico di dotazioni ecosistemiche, migliora l'accessibilità con l'abbattimento delle barriere architettoniche presenti

4. Il completamento del **centro socio-assistenziale (I.5)** è un'azione già programmata e finanziata dall'AC e si inserisce nella strategia di rigenerazione come luogo di aggregazione che ospiterà le attività di cittadini ed associazioni

5. La **riqualificazione urbana di Via Fiera, Via Pepoli e Via Moro (I.3 e I.4)** migliora l'accessibilità pedonale, il traffico veicolare e la qualità estetica di questa porzione della città

*Gli interventi proposti sono strategici?*

Opere e azioni previste dalla strategia di rigenerazione sono la **risposta ai bisogni dei cittadini** che costituiscono proprio gli obiettivi strategici, inoltre, rappresentano una **fase attuativa di programmazioni già avviate** che a loro volta proseguono una pianificazione di lungo termine destinata a confluire nella prossima strategia territoriale che il PUG definirà.

Seppure la **strategia sia formata da un complesso di azioni ed opere integrate**, le singole opere sono **comunque risposte ad esigenze specifiche che possono essere svincolate dall'insieme** anche se il compimento di tutte le opere e azioni genera miglioramenti nettamente più ampi di ogni singolo intervento in quanto coordinati per questo scopo.

*Quali strumenti utilizzare per l'attuazione della strategia?*

**Strumenti decisionali, concertazione, coesione saperi specialistici** .

Staff operativo multidisciplinare: per programmare e monitorare le componenti ambientali e paesaggistiche, tecniche specialistiche, sociali ed economiche, funzionalità urbana e locale con salubrità, sicurezza e uguaglianza.

**Staff di gestione** che esegua il monitoraggio degli effetti attesi, degli adattamenti al cambiamento delle condizioni di base  
Tutoraggio specialistico sulle azioni di marketing territoriale e sviluppo degli effetti attesi dalle trasformazioni proposte.

# «azioni» materiali e immateriali

Il centro storico di Castiglione dei Pepoli ha connotazioni derivanti da un preciso progetto urbanistico, ad opera dei Pepoli, stirpe che per quasi 5 secoli (XIV-XVIII) detenne il controllo del paese e del territorio.

Il nucleo centrale, con caratteristiche cittadine, si sviluppa tra la chiesa di San Lorenzo, di origini cinquecentesche, e l'antico palazzo comunale (XIV-XVIII sec.), un tempo chiuso da mura e a cui si accedeva attraverso un portale. Adiacente al Palazzo si trova il 'Belvedere', terrazza panoramica su Piazza Marconi, che si affaccia sulla Valle del Brasimone.

Tra i due poli del potere religioso e civile si aprono via San Lorenzo, lastricata già anticamente, e la piazza (oggi Piazza della Libertà).

Sulla piazza si affacciano le maggiori architetture paesane, tra cui si segnalano la Torre dell'Orologio (XVIII sec.) e la Palazzina, complemento dell'impianto edilizio pepolesco.

Tutto il centro storico è stato oggetto di un recente intervento di recupero.

E' il centro nevralgico della vita del paese: sono presenti numerosi negozi e servizi turistici, ed è adiacente al centro socio assistenziale e alla zona commerciale di Via Pepoli, all'ex Casa del fascio (ex Cinema) e il Centro di Cultura Paolo Guidotti di Via Aldo Moro e all'Ospedale di Via Fiera, col quale è collegato da vie pedonali interne.

## PARCO DELLA RIMEMBRANZA

restyling – ampliamento

eliminazione barriere architettoniche

## Via A.MORO Via G. PEPOLI

asse urbano nuovo arredo

eliminazione barriere architettoniche



## Centro storico

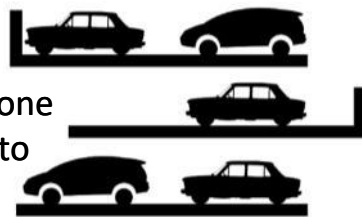
Rifunzionalizzazione complessa INDOTTA dagli interventi fisici previsti:

Recupero residenti, riapertura attività commerciali, restauro abitazioni vuote



## VIA FIERA riqualificazione complessa

Riorganizzazione e ampliamento parcheggi



Regolamentazione e ripristino sicurezza sulla viabilità di scorrimento e locale



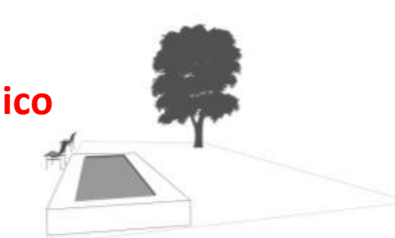
Riorganizzazione e miglioramento degli spazi di relazione e aggregazione



## EX CASA DI RIPOSO

nuovo parcheggio e verde pubblico

Riqualificazione e ampliamento di parchi e giardini urbani



Integrazione tra fruizione del contesto paesaggistico e spazi aperti urbani





**Gli interventi specifici**

Dai laboratori sono emersi gli obiettivi principali:

- Individuare aree in cui realizzare parcheggi a servizio delle attività commerciali, culturali, sociali e sanitarie
- Individuare aree da destinare a verde pubblico
- Riqualificare immobili pubblici da destinare a centri di aggregazione socio-culturale
- Creare una uniformità nella realizzazione di marciapiedi ed arredo urbano

Gli interventi individuati sono tutti nell’ottica della rigenerazione urbana, ossia spazi o immobili pubblici da rigenerare e destinare ad altre funzioni pubbliche, utili a risolvere le criticità storiche e funzionali a innescare un processo virtuoso di rilancio culturale, economico e sociale del nostro territorio:

1. realizzare un **parcheggio nell’area della ex casa protetta (I.1)**
2. realizzare un **parco pubblico nell’attuale piazza Marconi (adiacente al palazzo comunale e alla piazza della Libertà), collegandolo al parco della Rimembranza (che andrà riqualificato) (I.2)**
3. riqualificare **Via Fiera (che sarà liberata dai parcheggi lungo la carreggiata) realizzando nuovi marciapiedi (I.3)**
4. riqualificare **marciapiedi ed arredo urbano di Via Pepoli e Via Moro (I.4)**
5. realizzare all’interno del **Centro polifunzionale socio-assistenziale spazi da destinare ai servizi sociali (sad, sportello sociale, assistenti sociali, auser) ed all’esterno spazi verdi per potenziare attività del centro per disabili (I.5)**
6. ristrutturare l’ex Casa del Fascio trasformandolo in **Teatro polivalente (I.6)**

Crediamo che tale strategia complessiva abbia come **punto di forza** il fatto che si innesca in un processo già avviato dalle precedenti amministrazioni, allo stesso tempo completandola e valorizzando ciò che è stato realizzato sin’ora. Inoltre gli interventi previsti sono stati condivisi tramite un processo partecipato con gli attori direttamente coinvolti e riguardano proprietà pubbliche, riducendo quindi di molto la possibilità di incontrare problemi nella loro realizzazione.

I **punti di debolezza** individuati crediamo siano quelli fisiologici di interventi realizzati in centri storici ad alta densità residenziale, ossia disagi creati alle attività commerciali e ai residenti durante la loro realizzazione. Avendo condiviso gli obiettivi con la popolazione tali disagi dovrebbero essere percepiti in maniera diversa, tale da ridurre al minimo potenziali conflitti.

La discussione pubblica sul nuovo assetto del centro storico di Castiglione è presente da anni; i laboratori effettuati questa estate hanno confermato **l’aspettativa di gran parte della popolazione e degli operatori privati interessati**: l’obiettivo generale è quello di rilanciare Castiglione riorganizzando e potenziando le importanti peculiarità presenti e la sua posizione geografica, rimuovendo le ataviche problematiche legate alla viabilità, all’accessibilità pedonale e alla mancanza di spazi verdi e di aggregazione.

Inoltre il **coinvolgimento diretto dell’ospedale ‘Casa di Cura prof. Nobili’, che contribuirà anche economicamente alla realizzazione del parcheggio** nell’area dell’ex Casa protetta, testimonia il grande interesse per l’operazione, in un’ottica di incremento dei servizi sanitari. La limitazione dovuta alla mancanza di parcheggi e alla difficoltà di accedere all’Ospedale da parte di persone con scarsa mobilità (per mancanza anche dei marciapiedi) ne pregiudica un eventuale potenziamento e aumento dei servizi. **Aumento dei servizi** già previsto dall’azienda sanitaria, nell’ottica di ridurre tempi di attesa per i servizi in città.

**La qualificazione degli spazi di relazione**

**Intervento su Parco della Rimembranza (I.2)**

Le opere previste comprendono **l’ampliamento del giardino**, riportando la porzione di Piazza Marconi che si affaccia sulla valle all’antico giardino, ed estendendo **l’area verde fin quasi all’ingresso del Palazzo Comunale**. Sul giardino esistente verranno effettuati interventi che elimineranno i dislivelli della pavimentazione tra le diverse zone per rendere **accessibile l’intero spazio**, solitamente utilizzato anche per manifestazioni all’aperto. L’accessibilità tra il giardino esistente e quello di progetto, posti a livelli diversi, viene garantita dalla realizzazione di un percorso esterno che avrà funzione anche di marciapiede, ora mancante. L’intervento prevede la piantumazione di **nuove alberature e la realizzazione di parti a giardino e di un’area destinata a giochi per bambini**. Per le nuove piantumazioni saranno utilizzate piante che hanno una spiccata attitudine al trattenimento degli inquinanti.

**Intervento su via Pepoli e via Aldo Moro (I.4)**

Le opere di pavimentazione, arredo e rinnovo delle alberature ha l’obiettivo di **amplificare la dimensione del salotto di città** attualmente costituito da via San Lorenzo e Piazza della Libertà. Quindi un nuovo look per le strade più frequentate del centro, dove ci sono attività commerciali, di servizio ed i poli da riqualificare. Le nuove pavimentazioni ed i **marciapiedi renderanno accessibile l’intera viabilità** e saranno chiaramente riconoscibili per limitare la velocità delle auto in transito (limite 30 Km/h). L’intervento prevede anche il ripristino di alcuni piccoli spazi verde posti ai margini dell’area in funzione di arredo. Nella programmazione delle opere successiva alla rigenerazione si affronterà il restyling dei due noti all’inizio e fine delle due vie che attualmente svolgono rispettivamente il ruolo di parcheggio e crocevia.

**Intervento sugli spazi di aggregazione - EX Casa del Fascio (ex Cinema) e parte centro sociosanitario (I.5, I.6)**

La riqualificazione dell’ex Casa del Fascio è già in programma: saranno eseguite opere di adeguamento strutturale, impiantistico ed energetico per adeguare l’edificio alla normativa vigente e renderlo fruibile all’uso pubblico, con **spettacoli, proiezioni e altre attività culturali e sociali**.

Il completamento dei locali al piano seminterrato del centro socio-assistenziale consistono nel **completamento della struttura** lasciata al grezzo, quindi installazione di finiture e impianti per poterla rendere fruibile.

Il nuovo giardino di città sulla copertura del parcheggio sarà una piccola area gioco inclusiva dove potranno andare tutti i bambini. La copertura verde sarà connessa al giardino, anch’esso da realizzare, retrostante il centro socio-assistenziale per **aumentare le attività del Centro diurno per disabili**. L’area si collega anche autonomamente con via Fiera mediante una scalinata.

**La riorganizzazione dei parcheggi**

**Parcheggio multipiano e riqualificazione urbana in area ex casa protetta (I.1)**

La riqualificazione delle vie centrali e la **messaggio in sicurezza di via Fiera** comportano una **riduzione dei parcheggi** che viene compensata dalla costruzione del **nuovo parcheggio di centro città**. La scelta ampiamente dibattuta e maturata nel confronto con i tecnici e cittadini ha il **duplice obiettivo di eliminare un elemento di degrado con la demolizione dell’edificio esistente e la realizzazione del parcheggio centro città**.

La nuova struttura avrà i prospetti visibili rifiniti in doghe di legno su cui sono previste piante rampicanti che con il tempo ingloberanno totalmente i sostegni fino a diventare un vero e proprio muro vegetale. La soluzione prescelta ha come obiettivo la creazione di una quinta vegetale che annulli la presenza della struttura. La realizzazione di questo intervento vuole anche **ridurre i disagi connessi alla presenza di neve e ghiaccio** mediante l’uso di rampe di accesso riscaldate che quindi permettono l’uso agevole degli automezzi.

La struttura, oltre a sopperire allo spostamento delle auto di via Fiera comprende anche un adeguato numero di stalli che servano le attività commerciali del Centro Storico.

**Il numero totale di posteggi auto totale previsti è di 71.**

**Riduzione delle criticità sulla viabilità**

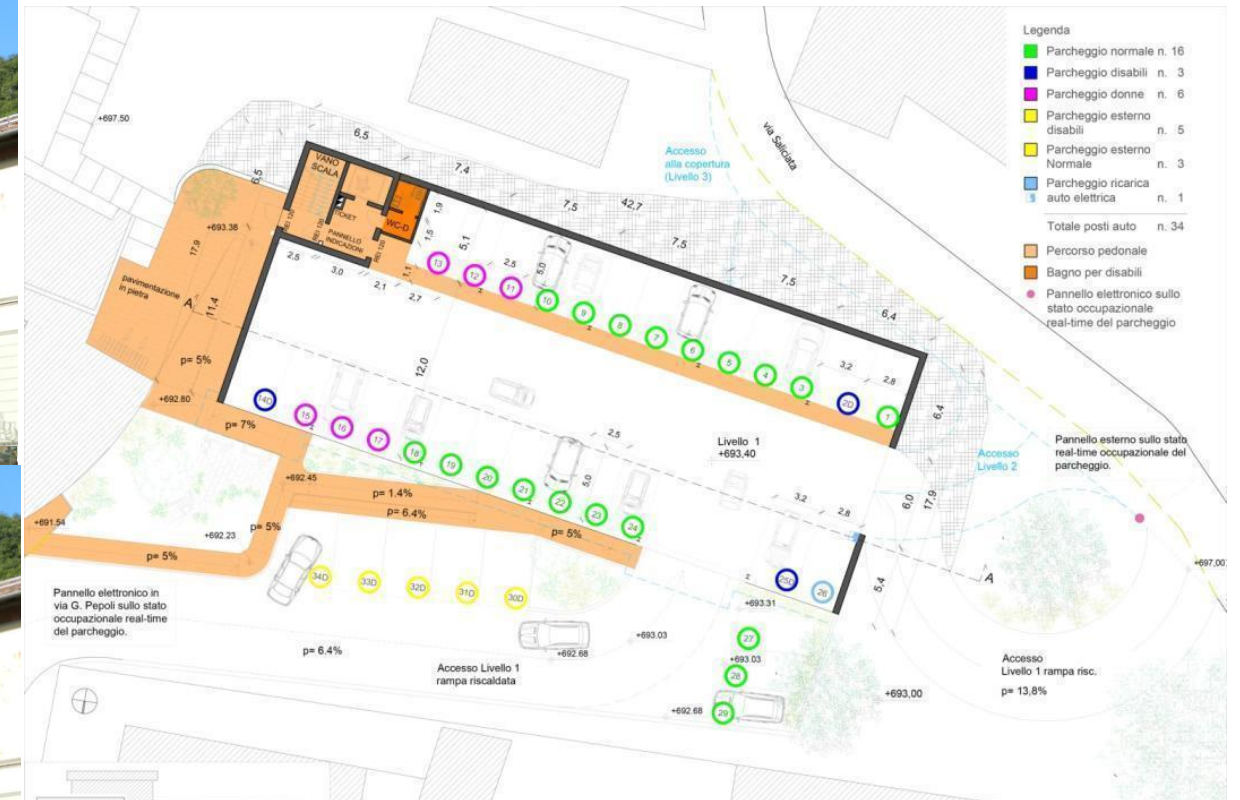
**Riqualificazione urbana Via Fiera (I.3)**

I margini di operatività su via Fiera sono veramente minimi ma il lungo dibattito effettuato nei laboratori ha permesso di individuare alcuni correttivi che consentono almeno il ripristino della sicurezza per i pedoni. **Con lo spostamento dei posti auto nel parcheggio centro città si riesce a installare un marciapiede da un solo lato della strada ed ampliare leggermente la carreggiata in modo che l’incrocio di due automezzi possa avvenire in sicurezza.**

Alla realizzazione del marciapiede saranno affiancate opere di limitazione della velocità che contribuiscono a ridurre i rischi. In corrispondenza dell’ospedale sarà steso il manto di asfalto fonoassorbente che riesce a mitigare l’impatto acustico attuale. Infine sarà riqualificata anche la piccola area verde che segna il **punto di connessione con i percorsi pedonali di collegamento alla piazza della Libertà e via San Lorenzo**.

# I.1 - Parcheggio multipiano e rigenerazione urbana area ex casa protetta

DOVE	Area ex casa protetta. Adiacente ad Ospedale 'Casa di Cura prof. Nobili', Centro Socio-Assistenziale Polifunzionale e Centro Storico
CRITICITA' ATTUALI	L'area versa in stato di degrado. La zona, in particolare Via Fiera, è caratterizzata da problematiche di viabilità ed accessibilità pedonale a causa dei parcheggi a servizio dell'Ospedale che occupano parte della carreggiata
OPPORTUNITA'	L'area è strategica in quanto è baricentrica fra Ospedale, Centro socio-assistenziale e le attività commerciali, turistiche e culturali del Centro Storico. Inoltre lo spostamento dei parcheggi da Via Fiera in questo nuovo plesso decongestionerebbe il traffico da e verso il Centro di Ricerca ENEA del Brasimone
DESCRIZIONE INTERVENTO	Demolizione attuale edificio (ex casa protetta) e realizzazione di un parcheggio multipiano con collegamenti pedonali verso Via Fiera, Via Pepoli e Via San Lorenzo (vedi progetto allegato)
RISULTATO ATTESO	Decongestionamento traffico Via Fiera. Aumento utenti dei servizi sanitari, sociali, culturali, turistici e commerciali del capoluogo
PROGRAMMA TEMPORALE	Fine lavori 2021
STIMA COSTI	1708000 euro



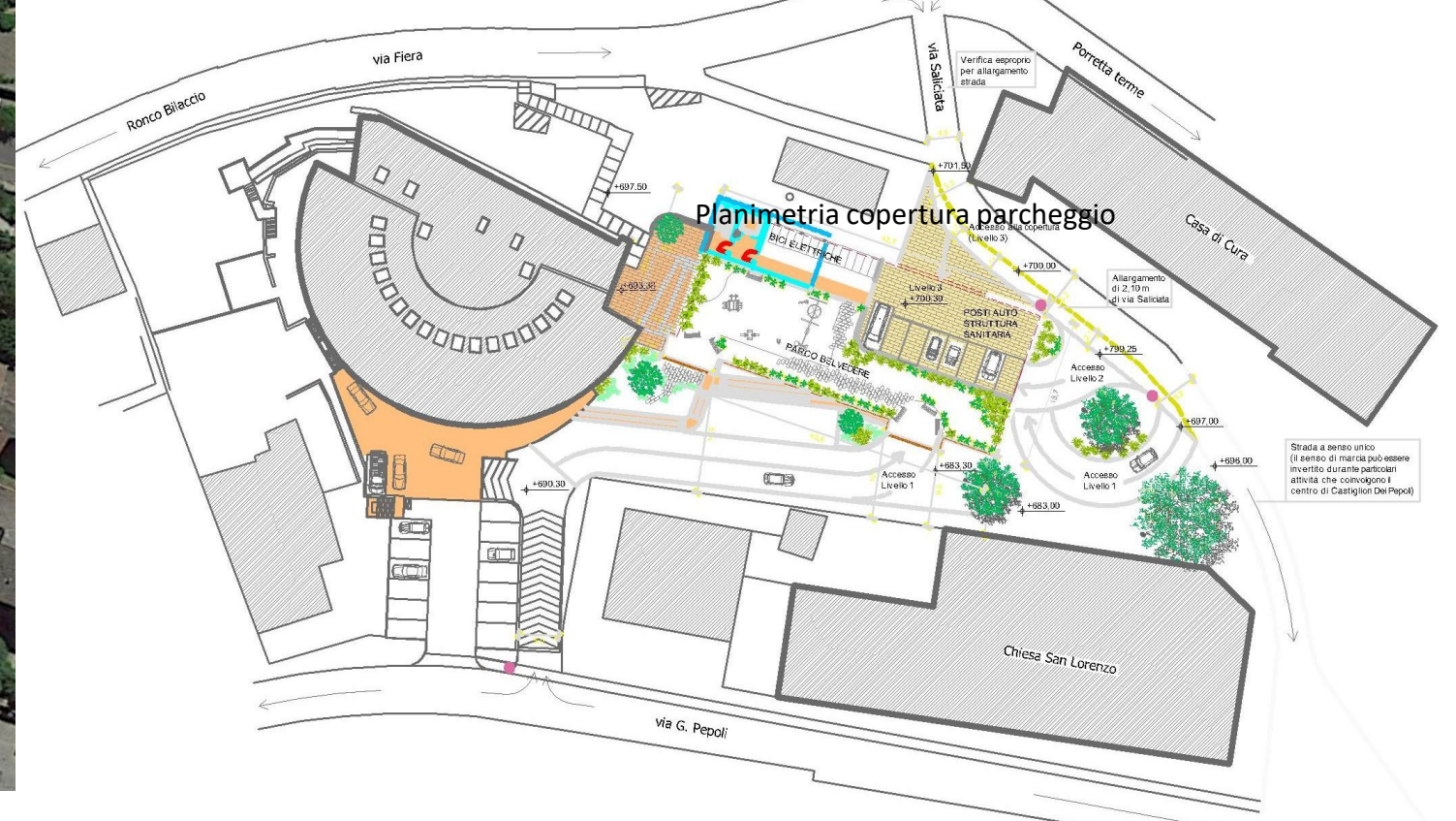
Planimetria primo livello

Individuazione area su foto aerea

Fotosimulazione dell'intervento



Planimetria generale quota copertura



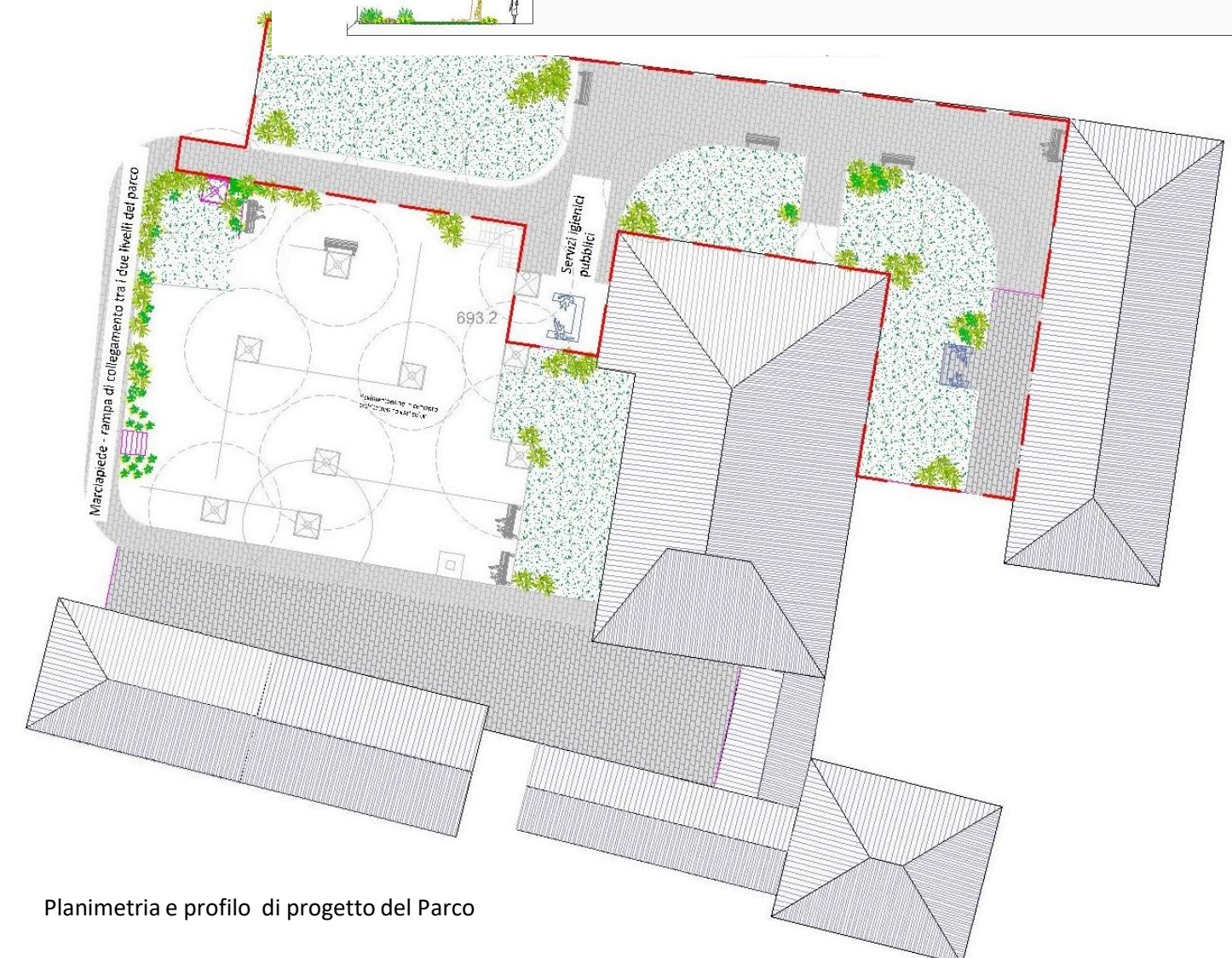
## I.2 - Rigenerazione spazi pubblici Parco della Rimembranza e Piazza Marconi

DOVE	Parco della Rimembranza e Piazza Marconi. Sono due aree adiacenti al Palazzo Comunale (sec.XIV)
CRITICITA' ATTUALI	Manca in Centro Storico di area verde e parco pubblico. Parco della Rimembranza è caratterizzato da mancanza di verde e da barriere architettoniche. Piazza Marconi attualmente è viabilità veicolare con parcheggio.
OPPORTUNITA'	La zona interessata è quella di maggior pregio architettonico e paesaggistico dell'intero territorio. E' infatti situata nel Centro Storico del paese e si affaccia sul 'Belvedere' che domina la Valle del Brasimone. Inoltre è centrale nella vita culturale, turistica e commerciale del paese
DESCRIZIONE INTERVENTO	Riqualificare Parco della Rimembranza eliminando le barriere architettoniche, ampliando il verde e attrezzarlo per eventi culturali estivi. Trasformare Piazza Marconi in parco pubblico, con viale alberato sul belvedere, aree relax e giochi per bambini e WC pubblici. Collegare le due aree (adiacenti ma con dislivello) per mezzo di percorso pedonale ad hoc.
RISULTATO ATTESO	Avere nel Centro del paese e della vita cittadina uno spazio verde di aggregazione. Aumentare l'interesse turistico del territorio. Valorizzare il palazzo comunale storico. Aumentare gli utenti dei servizi commerciali, culturali e turistici.
PROGRAMMA TEMPORALE	Fine lavori 2021
STIMA COSTI	200000



Foto d'epoca e attuale

Su specifica richiesta dei cittadini, l'ampliamento del parco prevede il recupero della consistenza preesistente al rifacimento degli anni '60



Planimetria e profilo di progetto del Parco

# Rigenerazione spazi pubblici e privati Via Fiera I.3 - Via G.Pepoli e Via A.Moro I.4

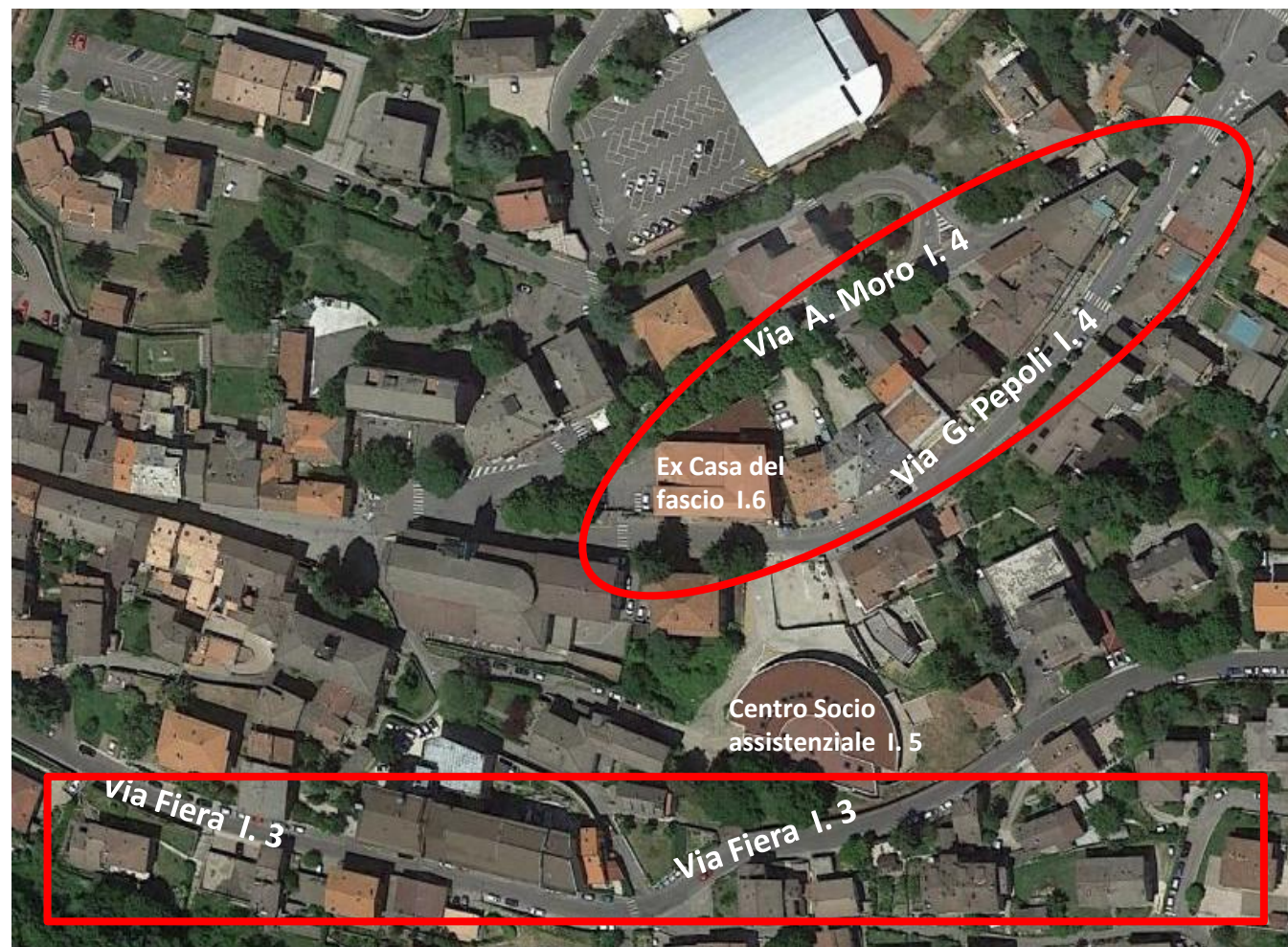
DOVE	<b>Via Pepoli e Via Aldo Moro</b> sono le vie (collegato fra loro ad anello) che collegano gran parte del paese al Centro Storico. Via Pepoli è inoltre sottostante all'ex casa protetta (I.1), a Via Fiera(I.3) e vi è situato il Centro Socio-Assistenziale Polifunzionale (I.5). In Via Aldo Moro è situata l'Ex Casa del Fascio (ex cinema) (I.6)
CRITICITA' ATTUALI	Mananza di marciapiedi adeguati, in quanto sono non continui e ammalorati, l'arredo urbano è vetusto e non si integra col contesto del Centro Storico
OPPORTUNITA'	Le 2 vie sono ricche di attività commerciali e servizi turistici (bar, ristoranti e alberghi). Sono l'accesso al Centro Storico. Sono presenti importanti servizi pubblici (Centro socio assistenziale polifunzionale, Centro di Cultura Paolo Guidotti, Caserma dei Carabinieri, Casa Forestale, Farmacia, Banca, Parrocchia)
DESCRIZIONE INTERVENTO	Riqualificare i marciapiedi attuali e realizzare collegamenti per renderli omogenei e continui. Intervenire sull'arredo urbano per omogeneizzarlo con quello del Centro Storico
RISULTATO ATTESO	Aumento dell'accessibilità pedonale e quindi degli utenti dei servizi commerciali, sociali, culturali e turistici
PROGRAMMA TEMPORALE	Fine lavori 2023
STIMA COSTI	100000



In Via A. Moro alberi e lampioni occupano il marciapiedi In Via Fiera i parcheggi occupano parte della carreggiata



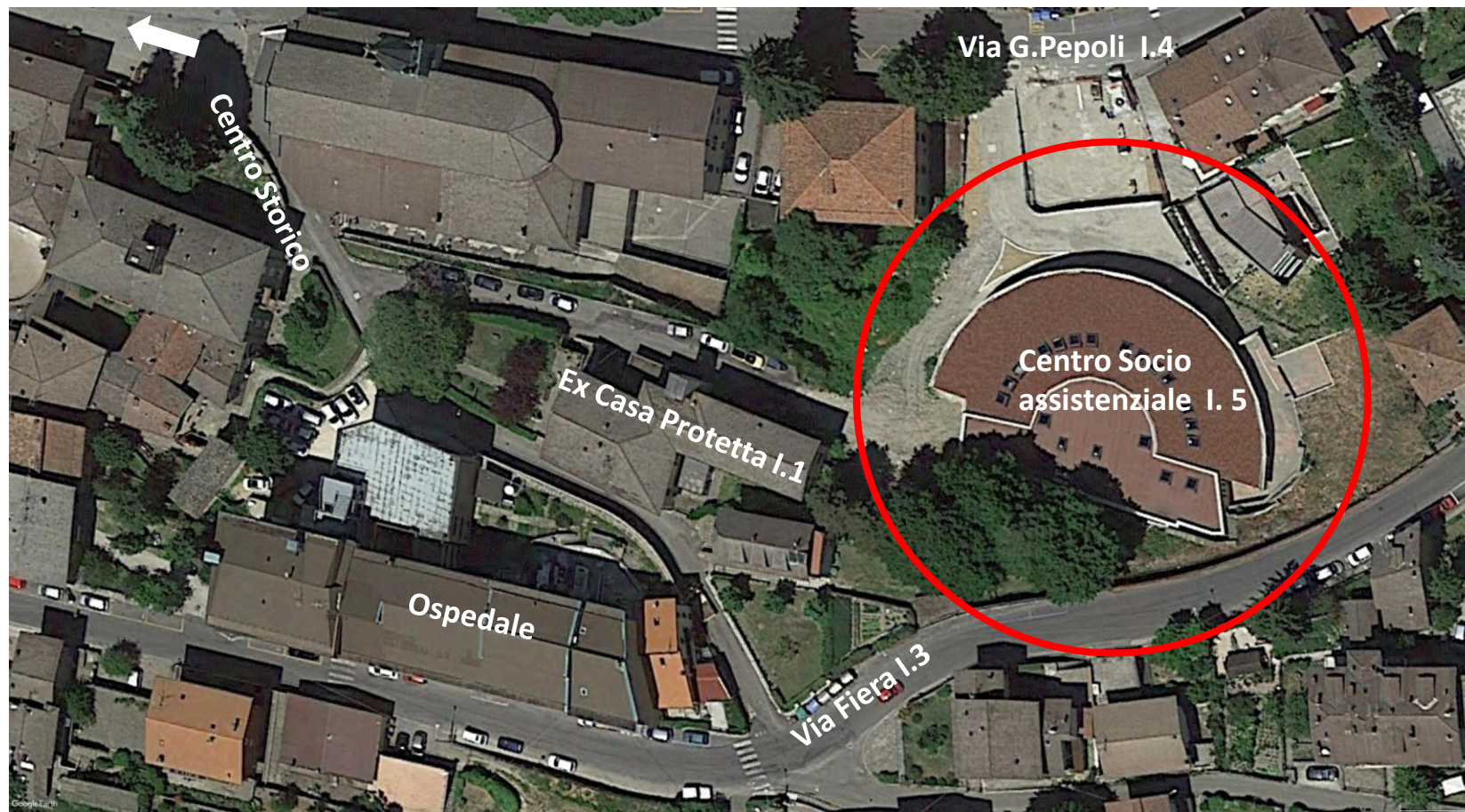
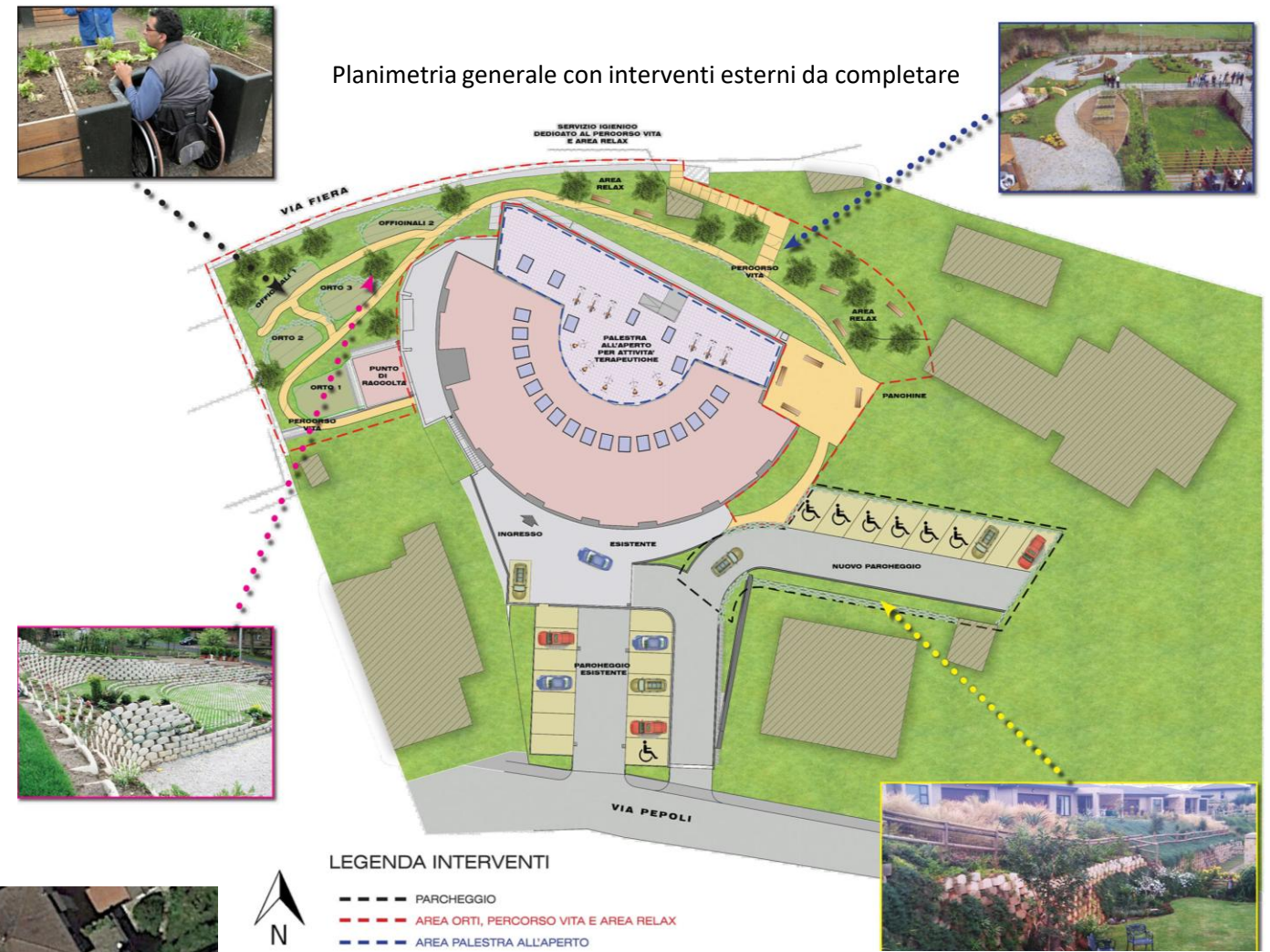
Individuazione tipologica degli interventi sulle vie Fiera, A.Moro e G.Pepoli



DOVE	<b>Via Fiera</b> , lungo la SP 62 Castiglione-Camugnano-Riola
CRITICITA' ATTUALI	La via è l'unico passaggio possibile per i mezzi pesanti. La presenza dell'Ospedale comporta un sistema di parcheggi lungo la carreggiata che ne delimitano le dimensioni causando continui ingorghi. Tutto ciò comporta la mancanza di marciapiedi adeguati
OPPORTUNITA'	E' la zona che collega la parte alta del paese col centro. Presenza dell'Ospedale. E' la Via che collega la zona con il Centro ricerche ENEA del Brasimone e il Distretto industriale e turistico della Valle del Reno
DESCRIZIONE INTERVENTO	Dopo il trasferimento di gran parte dei posteggi auto verso il nuovo parcheggio multipiano (I.1) si potranno realizzare marciapiedi continui e sicuri su tutta la lunghezza della via e riqualificare l'arredo urbano presente.
RISULTATO ATTESO	Miglioramento dell'accessibilità pedonale per i residenti verso il Centro Storico e degli utenti da e verso l'Ospedale. Fluidificazione del traffico veicolare e aumento della sicurezza. Riduzione dell'inquinamento acustico per mezzo di pavimentazione fonoassorbente.
PROGRAMMA TEMPORALE	Fine lavori 2022
STIMA COSTI	100000

# I.5 - Rigenerazione struttura polifunzionale socio-assistenziale per la popolazione

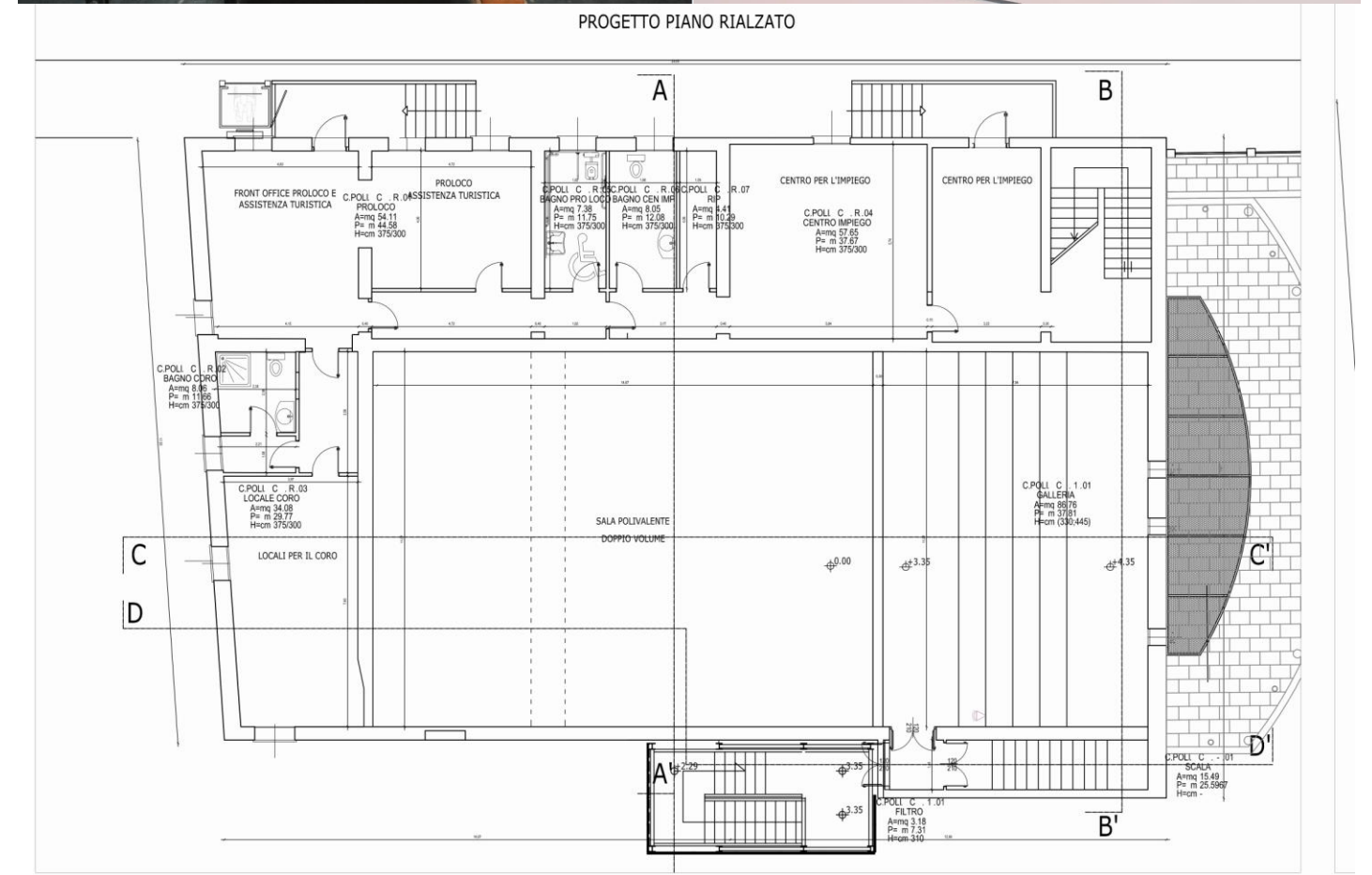
DOVE	Centro Polifunzionale socio-assistenziale, Via Pepoli (I.4)
CRITICITA' ATTUALI	I servizi comunali sociali e alla persona (sportello sociale, assistenza domiciliare, assistenti sociali, auser) sono attualmente presenti all'interno del palazzo comunale, che presenta importanti barriere architettoniche (è un palazzo storico). Inoltre i servizi inseriti nel Centro, in particolare il Centro Diurno socio-riabilitativo per disabili, scarseggiano di spazi verdi per attività esterne.
OPPORTUNITA'	Il Centro contiene molti servizi (Centro diurno per disabili, Gruppo appartamento per disabili 'dopo di noi', Centro donazione sangue, Centro operativo di protezione civile) e sta diventando nel tempo (è stato inaugurato nel 2017) un punto di riferimento sovra comunale.
DESCRIZIONE INTERVENTO	Intervenire negli spazi lasciati al 'grezzo' del piano seminterrato, creando uffici e sale riunioni per i servizi sociali comunali. Riqualificare la parte esterna per dotare l'area di giardino e orti urbani da destinare ad attività per persone disabili. Collegare l'area a Via Fiera (I.3) con ripristino vecchio percorso pedonale
RISULTATO ATTESO	Eliminazione barriere architettoniche per utenti dei servizi sociali comunali. Aumento dei servizi sociali offerti alla popolazione sovra comunale (distrettuale). Migliorare le attività delle persone disabili del territorio, in particolare degli utenti inseriti nel CSRD
PROGRAMMA TEMPORALE	Fine lavori 2020
STIMA COSTI	541000



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

# I.6 - Centro polivalente culturale e di aggregazione "ex casa del fascio"

DOVE	<b>Edificio Ex Casa del Fascio</b> , che si sviluppa lungo Via Aldo Moro (I.4) nella parte bassa, quella interessata, e Via Pepoli (I.4) nella parte alta.
CRITICITA' ATTUALI	La parte interessata è stata per tanti anni di proprietà del Demanio ed ospitava un Cinema. Da anni versa in condizioni di abbandono e degrado. A Castiglione e nel territorio circostante mancano spazi coperti di fruizione e produzione culturale, spettacoli e aggregazione.
OPPORTUNITA'	Lo stabile è diventato da poco (2014) di proprietà Comunale. E' in zona centrale, adiacente al Centro di Cultura Paolo Guidotti. Castiglione ha una importante tradizione culturale e una buona vivacità associazionistica. Inoltre ci sono cittadini celebri nel mondo dello spettacolo (Leo Nucci, Lyrica) disponibili a valorizzare il paese
DESCRIZIONE INTERVENTO	Riqualificazione della porzione ex Cinema (ingresso, platea, galleria, servizi, magazzini e area esterna) per trasformarlo in un teatro polivalente.
RISULTATO ATTESO	Restituire al paese un 'pezzo di storia'. Destagionalizzare il calendario turistico-culturale che è da anni concentrato in estate (per mancanza di spazi coperti). Aumento della produzione e della fruizione di spettacoli culturali e di momenti di aggregazione. Aumento di utenti extraterritoriali e conseguente volano economico.
PROGRAMMA TEMPORALE	fine lavori 2019
STIMA COSTI	285000



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

### la strategia che sottende alla rigenerazione urbana del centro abitato del capoluogo si attua mediante i seguenti interventi:

**I.1** PARCHEGGIO MULTIPIANO E RIQUALIFICAZIONE URBANA IN AREA EX CASA PROTETTA.

**I.2** RIQUALIFICAZIONE PARCO DELLE RIMEMBRANZE E AMPLIAMENTO AREA VERDE ATTREZZATA IN PIAZZA MARCONI.

**I.3** RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA FIERA.

**I.4** RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA PEPOLI E VIA MORO.

**I.5** AMPLIAMENTO SPAZI E SERVIZI NEL CENTRO POLIFUNZIONALE SOCIO-ASSISTENZIALE.

**I.6** REALIZZAZIONE TEATRO POLIVALENTE CULTURALE E DI AGGREGAZIONE NELL'EX CASA DEL FASCIO (EX CINEMA).

Tali interventi sono conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente (PRG) in quanto:

**Intervento I.1: sul quale è richiesto il contributo**, è previsto all'interno del centro abitato e in area prevista nel PRG vigente come zona "G" per attrezzature pubbliche; tale area è interamente di proprietà del Comune di Castiglione dei Pepoli e la stessa non è soggetta ad alcun vincolo storico o paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale); i nulla osta o autorizzazioni relativi a tali vincoli saranno chiesti, in base alle singole normative, in fase di approvazione del progetto definitivo-esecutivo. Per l'attuazione dell'intervento si prevede di espletare la fase progettuale definitiva ed esecutiva, l'approvazione dei relativi progetti entro il 2019, mentre e l'avvio della procedura di gara, l'affidamento e la esecuzione dei lavori, compresi collaudi e messa in esercizio saranno completati tra il 2020 e il 2021. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

**Intervento I.2:** è previsto all'interno del centro storico del Capoluogo e classificata nel PRG vigente come zona "G" per attrezzature pubbliche e come viabilità pubblica, tale area, circostante al palazzo comunale, è interamente di proprietà del Comune di Castiglione dei Pepoli e la stessa è soggetta ad vincolo storico (D.Lg.vo 42/20047), non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale); i nulla osta o autorizzazioni relativi a tali vincoli saranno chiesti, in base alle singole normative, in fase di approvazione del progetto definitivo-esecutivo. Per l'attuazione dell'intervento si prevede di espletare la fase progettuale definitiva ed esecutiva, l'approvazione dei relativi progetti entro il 2020, mentre e l'avvio della procedura di gara, l'affidamento e la esecuzione dei lavori, compresi collaudi e messa in esercizio saranno completati nel corso del 2021. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

**Intervento I.3:** è previsto all'interno del centro abitato del Capoluogo e classificata nel PRG vigente come viabilità e spazi pubblici, tali spazi consistono nella viabilità vera e propria, aree di parcheggio e percorsi pedonali (marciapiedi, aiuole e pertinenze) di proprietà o nella disponibilità del Comune di Castiglione dei Pepoli e stessa non è soggetta ad alcun vincolo storico e/o paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale) ma non si prevedono opere che richiedono deposito o autorizzazione. Per l'attuazione dell'intervento, considerato il modesto importo dell'opera, si prevede di espletare la fase progettuale definitiva ed esecutiva, l'approvazione dei relativi progetti, l'avvio della procedura di gara, l'affidamento e la esecuzione dei lavori, compresi collaudi e messa in esercizio saranno completati nel corso del 2022. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

**Intervento I.4:** è previsto all'interno del centro abitato del Capoluogo e classificata nel PRG vigente come viabilità e spazi pubblici, tali spazi consistono nella viabilità vera e propria, aree di parcheggio e percorsi pedonali (marciapiedi, aiuole e pertinenze) di proprietà o nella disponibilità del Comune di Castiglione dei Pepoli, la stessa non è soggetta ad alcun vincolo storico e/o paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale) ma non si prevedono opere che richiedono deposito o autorizzazione. Per l'attuazione dell'intervento, considerato il modesto importo dell'opera, si prevede di espletare la fase progettuale definitiva ed esecutiva, l'approvazione dei relativi progetti, l'avvio della procedura di gara, l'affidamento e la esecuzione dei lavori, compresi collaudi e messa in esercizio saranno completati nel corso del 2022. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

**Intervento I.5:** è previsto all'interno del centro abitato del Capoluogo in adiacenza e continuità all'intervento I.1; l'opera è già in fase di progettazione definitiva e inserita nella graduatoria regionale del "Piano di Sviluppo Rurale - Operazione 7.4.01 "Strutture polifunzionali socio-assistenziali per la popolazione"; l'area è classificata nel P.R.G. vigente come zona "G" per attrezzature pubbliche ed è interamente di proprietà del Comune di Castiglione dei Pepoli e la stessa non è soggetta ad alcun vincolo storico o paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale); i nulla osta o autorizzazioni relativi a tali vincoli saranno chiesti, in base alle singole normative, in fase di approvazione del progetto definitivo-esecutivo. Per l'attuazione dell'intervento si prevede di espletare la fase progettuale esecutiva (compresi i nulla osta e autorizzazioni sui vincoli), l'approvazione del relativo progetto entro la metà del 2019, mentre e l'avvio della procedura di gara, l'affidamento e la esecuzione dei lavori, compresi

collaudi e messa in esercizio saranno completati il 2020. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

**Intervento I.6:** è previsto all'interno del centro abitato del Capoluogo in nell'area dell'intervento I.4; l'opera è finanziata con fondi di bilancio già in fase di gara e si prevede l'affidamento dei lavori entro il 2018; l'area è classificata nel P.R.G. come zona "G" per attrezzature pubbliche, ed è interamente di proprietà del Comune di Castiglione dei Pepoli e la stessa non è soggetta ad alcun vincolo storico e/o paesaggistico, mentre è classificata come zona sismica cat. 3 (come tutto il territorio comunale); i nulla osta o autorizzazioni relativi a tali vincoli sono già acquisiti in fase di approvazione del progetto definitivo-esecutivo. la esecuzione dei lavori, compresi collaudi e messa in esercizio saranno completati nel corso del 2019. La gestione dell'opera pubblica sarà assicurata dal personale (RUP) dell'ufficio tecnico comunale.

#### FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

Di seguito si riporta il quadro dei fabbisogni e risorse finanziarie necessari all'attuazione della strategia:

**I.1 Parcheggio multipiano e riqualificazione urbana in area ex casa protetta:** il progetto di fattibilità prevede una spesa complessiva di € 1.708.000,00 dei quali € 1.000.000,00 richiesto come contributo, € 438.000,00 a carico del bilancio comunale tramite accensione di un prestito presso CDP o, in alternativa, mediante alienazione di azioni Hera spa.

€ 270.000,00 a carico della società proprietaria dell'Ospedale "Casa di cura prof. Nobili" che ha dato l'adesione al progetto.

**I.2 Riqualificazione parco delle rimembranze e ampliamento area verde attrezzata in piazza Marconi:** l'intervento verrà finanziato con risorse di bilancio comunale derivanti dall'utilizzo dell'avanzo di amministrazione o in alternativa mediante alienazione di immobili .

**I.3 Riqualificazione urbana via fiera:** l'intervento verrà finanziato con risorse di bilancio comunale derivanti dall'utilizzo dell'avanzo di amministrazione o in alternativa mediante alienazione di immobili .

**I.4 Riqualificazione urbana via Pepoli e via Moro:** l'intervento verrà finanziato con risorse di bilancio comunale derivanti dall'utilizzo dell'avanzo di amministrazione o in alternativa mediante alienazione di immobili .

**I.5 Ampliamento spazi e servizi nel centro polifunzionale socio-assistenziale:** il progetto definitivo già inserito nella graduatoria regionale prevede una spesa complessiva di € 541.000,00 dei quali € 500.000,00 a carico della RER "Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020" misura 7 - operazione 7.4.01) e € 41.000,00 a carico del Comune da prevedere nel bilancio 2019.

**I.6 Realizzazione teatro polivalente culturale e di aggregazione nell'ex casa del fascio (ex cinema):** l'opera è già finanziata con fondi iscritti nel bilancio di previsione 2018 per € 285.000,00 ed è in corso la gara per l'affidamento dei lavori.

## Governance nel processo

Come già detto, la presente strategia è il risultato di una **progettazione partecipata con residenti e stakeholders**. La gran parte degli interventi inseriti nella strategia riguardano spazi e servizi rivolti alla popolazione: il processo di partecipazione avviato per definire la strategia continuerà con l'obiettivo di coinvolgere gli stakeholders anche nella **gestione** degli spazi pubblici.

Castiglione è un piccolo centro e il coinvolgimento della popolazione è molto più semplice che in centri di grandi dimensioni. Oltre alle associazioni di categoria abbiamo piccoli comitati locali e residenti che da sempre collaborano con l'amministrazione per la cura del bene comune.

Inoltre, il **coinvolgimento diretto dell'Ospedale 'Casa di cura Prof Nobili'**, che cofinanzia uno degli interventi (I.1), assicura la collaborazione di un soggetto strategico per la buona riuscita della strategia complessiva.

Le fasi di progettazione, realizzazione e gestione dei vari interventi (**tutti gli I**) saranno sempre coordinate dalla struttura tecnica del Comune di Castiglione dei Pepoli. L'**ufficio tecnico**, oltre a ruolo di **RUP**, seguirà le varie fasi realizzative e la manutenzione successiva. La **Polizia Municipale** avrà l'onere della gestione del traffico e della sosta, garantendo quindi la funzionalità degli interventi previsti (I.1, I.3 e I.4).

Per quanto riguarda gli spazi da destinare ad attività socio-assistenziali (I.5) l'ente di riferimento per la gestione sarà l'**Istituzione dei servizi sociali, educativi e culturali dell'appennino bolognese** e la cooperativa che gestisce il centro socio-riabilitativo diurno.

Infine, il teatro polivalente (I.6) sarà gestito sempre dall'**Istituzione dei servizi sociali, educativi e culturali dell'appennino bolognese**, garantendone la qualità delle proposte offerte e dandogli un 'respiro' sovra comunale, aumentandone l'attrattività 'esterna', contribuendo così a raggiungere gli obiettivi e le aspettative previste.

ID <i>Azione/Intervento</i>	2019			2020			2021			2022			2023		
	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°
quadrimestre															
I.1															
I.2															
I.3															
I.4															
I.5															
I.6															
A.1															
A.2															
A.3															

## Cronoprogramma della strategia di rigenerazione

Momenti dei tavoli di lavoro per la rigenerazione: tavoli e sopralluoghi







**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**  
**(Città Metropolitana di BOLOGNA)**

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206

C.F. 80014510376

---

***Allegato A) alla delibera n. 85 /GC del 14/09/2018***

avente ad oggetto: **BANDO REGIONALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE STRATEGIA.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Tecnica*

**IL RESPONSABILE DI AREA**  
(Aldrovandi Alessandro)

---

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Contabile*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**  
(Antonelli Denise)

---

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

---

---



**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**  
**CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE**  
**N. 85 del 14/09/2018**

OGGETTO:

**BANDO REGIONALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE STRATEGIA.**

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
**Dott. FABBRI MAURIZIO**

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**DOTT.SSA CALIGNANO ROSA LAURA**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*