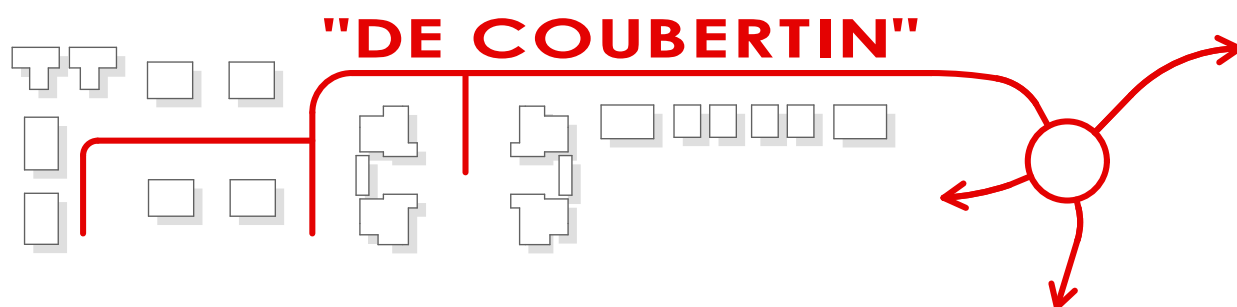




# COMUNE DI CASTENASO

PROVINCIA DI BOLOGNA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO:



### SOGGETTO ATTUATORE:

Castenaso Immobiliare s.r.l.

### PROGETTO ARCHITETTONICO:

Ing. Luca Magri

Arch. William Berti

### DATA:

**30 agosto 2021**

### SCALA:

### ELABORATO:

**A.8**

### OGGETTO:

**ANALISI DEGLI ELEMENTI  
CARATTERIZZANTI L'IMPIANTO STORICO  
DELLA CENTURIAZIONE IN RELAZIONE AL  
PROGETTO URBANISTICO**

## PUA DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO “De Coubertin”

### **Premessa:**

L'area oggetto del PUA ricade per la porzione ad ovest nelle zone di tutela della struttura centuriata (art. 8.2 lett. d1 del PTCP), per le quali la scheda di VALSAT del PSC prescrive che sia “fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione, ed è necessario mantenere la coerenza con l'organizzazione temporale storica, preferibilmente localizzando le nuove previsioni fuori dalle quadre libere da insediamenti”. Pertanto, si richiamano i contenuti del PTCP, che all'art 8.2, comma 2, d1, definisce le zone della tutela centuriata come aree estese ed omogenee in cui l'organizzazione della produzione agricola e del territorio segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata e modificata nel tempo. In tali zone, ai sensi dell'art. 8.2 comma 7 è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione che sono definiti all'art 8.2 comma 1 come le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi, le case coloniche, le piantate ed i relitti dei filari dell'antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana. Al comma 8 punto 10 dello stesso art. 8.2 tra gli interventi ammissibili sono previsti nuovi insediamenti urbani solamente ove si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulti essere coerente con l'organizzazione territoriale storica.

Facendo riferimento agli approfondimenti sul tema della centuriazione predisposti dall'Istituto dei Beni Culturali della Regione Emilia Romagna nell'elaborato Antichi paesaggi (pubblicato anche sul sito dell'IBC), **si prende atto che la previsione si inserisce all'interno di una quadra parzialmente urbanizzata**; la VALSAT dovrà evidenziare la presenza di eventuali elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione e individuando soluzioni progettuali che ne garantiscano la tutela, in coerenza con le indicazioni del PTCP e del PSC.

Il PSC indica di concentrare lo sviluppo residenziale nella fascia più adiacente i tessuti consolidati del capoluogo, mantenendo la maggiore distanza possibile dalla Villa Monti, bene tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004.

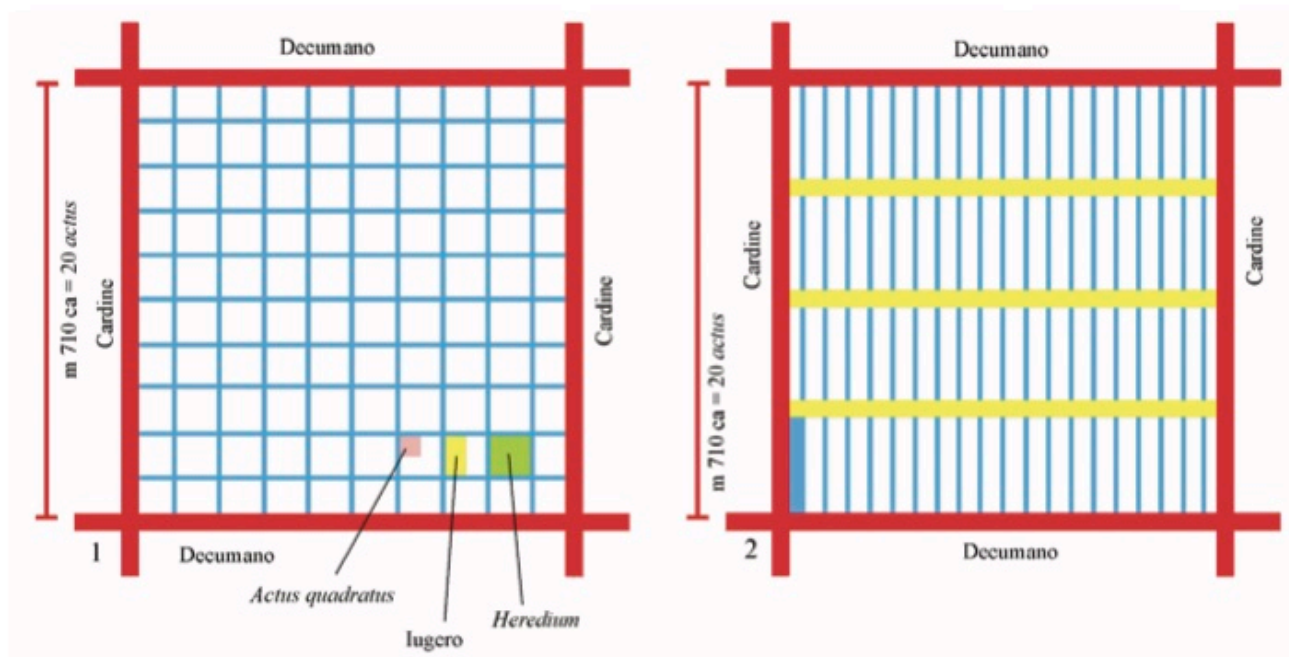
## ANALISI ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE IN RELAZIONE AL PROGETTO URBANISTICO

Le zone di tutela centuriata sono aree estese ed omogenee in cui l'organizzazione della produzione agricola e del territorio segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo.

Il processo di romanizzazione prevedeva la fondazione di numerose città, l'occupazione stabile delle campagne attuata attraverso massicci trasferimenti di persone provenienti soprattutto dall'Italia centrale ed infine il controllo e l'assimilazione delle popolazioni autoctone. Attraverso la **centuriazione**, struttura territoriale regolare formata da maglie quadrate di 20 actus per lato (circa 710 metri), materializzata sul terreno da **cardini** (assi nord-sud) e **decumani** (assi est-ovest), costituiti di volta in volta da fossati e da vie di transito a carattere pubblico, si realizzava contestualmente un ottimo sistema di comunicazioni, un'efficiente rete infrastrutturale di drenaggio e scolo delle acque e un inquadramento catastale delle proprietà agrarie.

1 iugero = 1/200 di centuria  
1 *actus quadratus* = 1/400 di centuria  
1 *heredium* = 1/100 di centuria  
  
1 centuria = 50 ha circa  
100 iugeri = 1/2 centuria  
50 iugeri = 1/4 di centuria

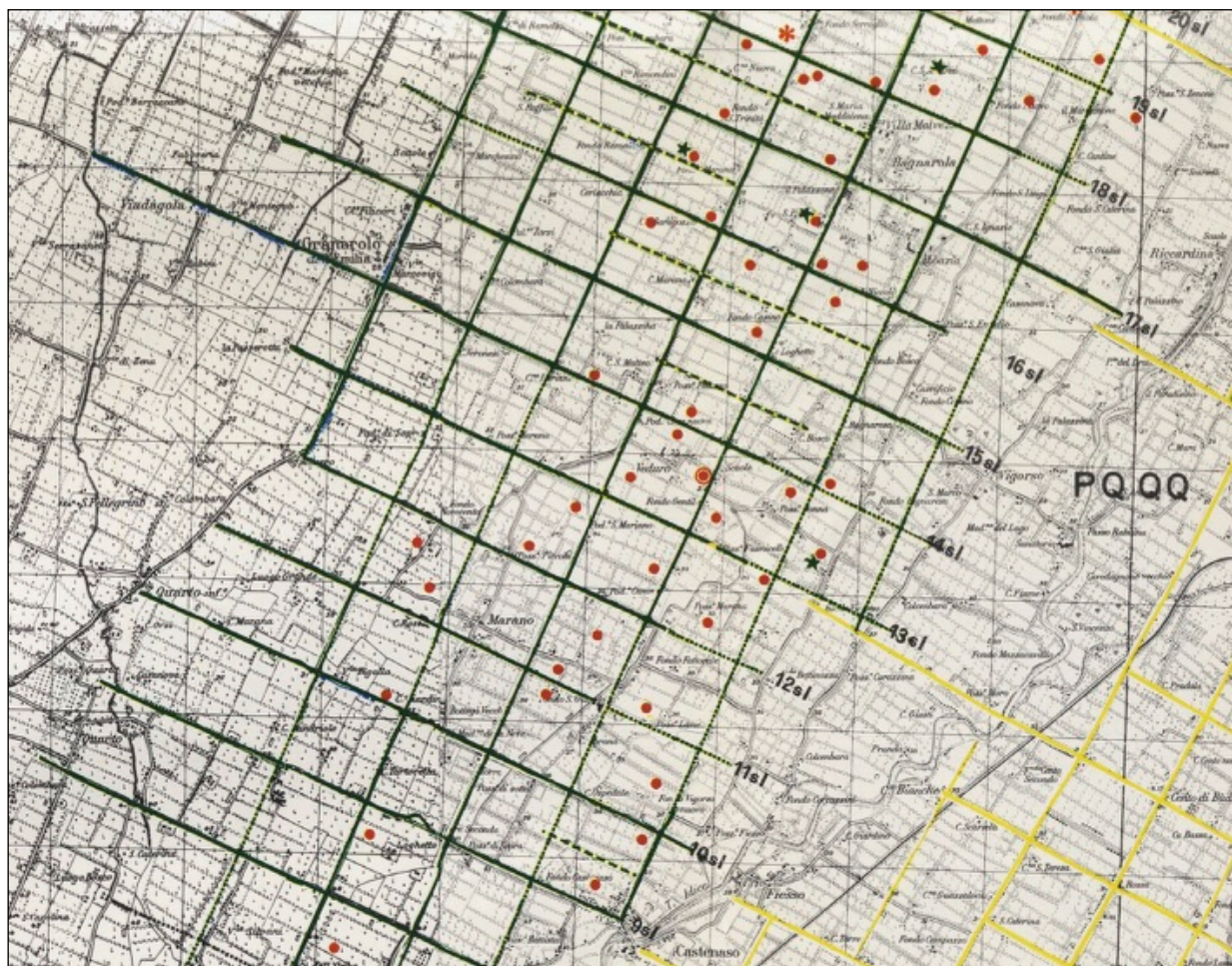
■ Limiti principali: cardini e decumani  
■ *Limites intercisivi est - ovest*  
■ Limiti interni nord - sud  
■ Campo di m 35,5 ca. (1 *actus*)  
x m 177,5 (1/4 di centuria)



I limiti della quadra oggetto d'intervento sono la via Marano a Nord e la via Frullo a sud (decumani), mentre i limiti est ed ovest (cardini), non più presenti sul territorio sono stati ricavati attraverso l'analisi dello schema di centuria, facilmente ricostruibile analizzando il territorio su larga scala.

All'interno della quadra non sono presenti canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, le piantate ed i relitti dei filari dell'antico impianto orientati secondo la centuriazione, o altri elementi riconducibili alla divisione agraria romana di particolare rilievo. Unico elemento di spunto è l'**Ex Villa Senatoria Monti**, posta all'incrocio nord-ovest della centuria in oggetto. Tale bene è tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004 (vedi scheda di Vincolo Allegata).

Gli studi effettuati sulla distribuzione delle “ville” sul territorio sono stati messi in rapporto alla rete viaria e idrografica centuriale nell'intento di analizzare sistemi ricorrenti e posizioni privilegiate, a seconda della vicinanza con determinati elementi strutturali o di paesaggio.



La collocazione degli edifici all'interno delle singole centurie costituisce un ulteriore punto di interesse. Presso molti territori centuriati dell'antica Aemilia (ad esempio Budrio, Imola, Solarolo), stando ai dati archeologici, sembra frequente la preferenza per zone prossime ai limites principali (cardini o decumani), ma non affacciate direttamente su di essi. È probabile che gli edifici, piuttosto, trovassero diretta collocazione sui limites intercisivi più vicini ai perimetri centuriali, con collocazioni comunque arretrate rispetto alle vie di principale collegamento (cardini e decumani) e ai relativi incroci.

Sebbene non sia dimostrato, la posizione della Villa Monti sembra appartenere ad uno di questi schemi; si potrebbe supporre che sia stata costruita sulle ceneri di un'antica "Villa", ma questa è solo un'ipotesi.

Nelle zone di tutela della struttura centuriata è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione, e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci.

A seguito dell'analisi delle mappe, dei rilievi topografici e dai sopralluoghi in sito, all'interno della quadra in oggetto, non sono stati individuati canali di scolo e di irrigazione disposti lungo i cardini e i decumani facente parte degli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, le piantate ed i relitti dei filari dell'antico impianto orientati secondo la centuriazione, o altri elementi riconducibili alla divisione agraria romana di particolare rilievo.

Il progetto, come dimostrato dalle schede di analisi allegate, si inserisce all'interno di una centuria **parzialmente urbanizzata** in porzione sud-est e si concentra nella fascia più adiacente ai tessuti consolidati del capoluogo. La quadra è stata recentemente interessata anche dal nuovo insediamento ANS\_C2.1 "Frullo Nord" in corso di attuazione.

Va evidenziato che le lottizzazioni precedenti, nel tentativo di porre un limite all'urbanizzato, hanno creato un tracciato (viale de Coubertin) non armonizzato con lo schema di centuria, che crea un elemento di contrasto con l'organizzazione territoriale tipica del luogo.

Il nuovo insediamento urbano ha un assetto coerente con l'organizzazione territoriale storica e con il comparto ANS\_C2.1 "Frullo Nord" in corso di attuazione; garantisce il rispetto delle disposizioni dettate a tutela degli

individuati elementi della centuriazione. Gli assi principali di progetto rispettano e non alterano i decumani e i cardini riconducibili allo schema di centuria; inoltre è importante sottolineare come il nuovo ambito mitiga l'impatto negativo del viale De Coubertin, ripristinando, verso il limite tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale, l'antico assetto, processo che in parte aveva avuto inizio con l'inserimento del comparto ANS\_C2.1 "Frullo Nord.

In riferimento alla presenza della Villa Monti nell'incrocio nord-ovest è evidente che il nuovo insediamento, oltre a rispettare i vincoli imposti dal PSC, si colloca alla massima distanza possibile dalla Villa stessa.

Ing. Luca Magri

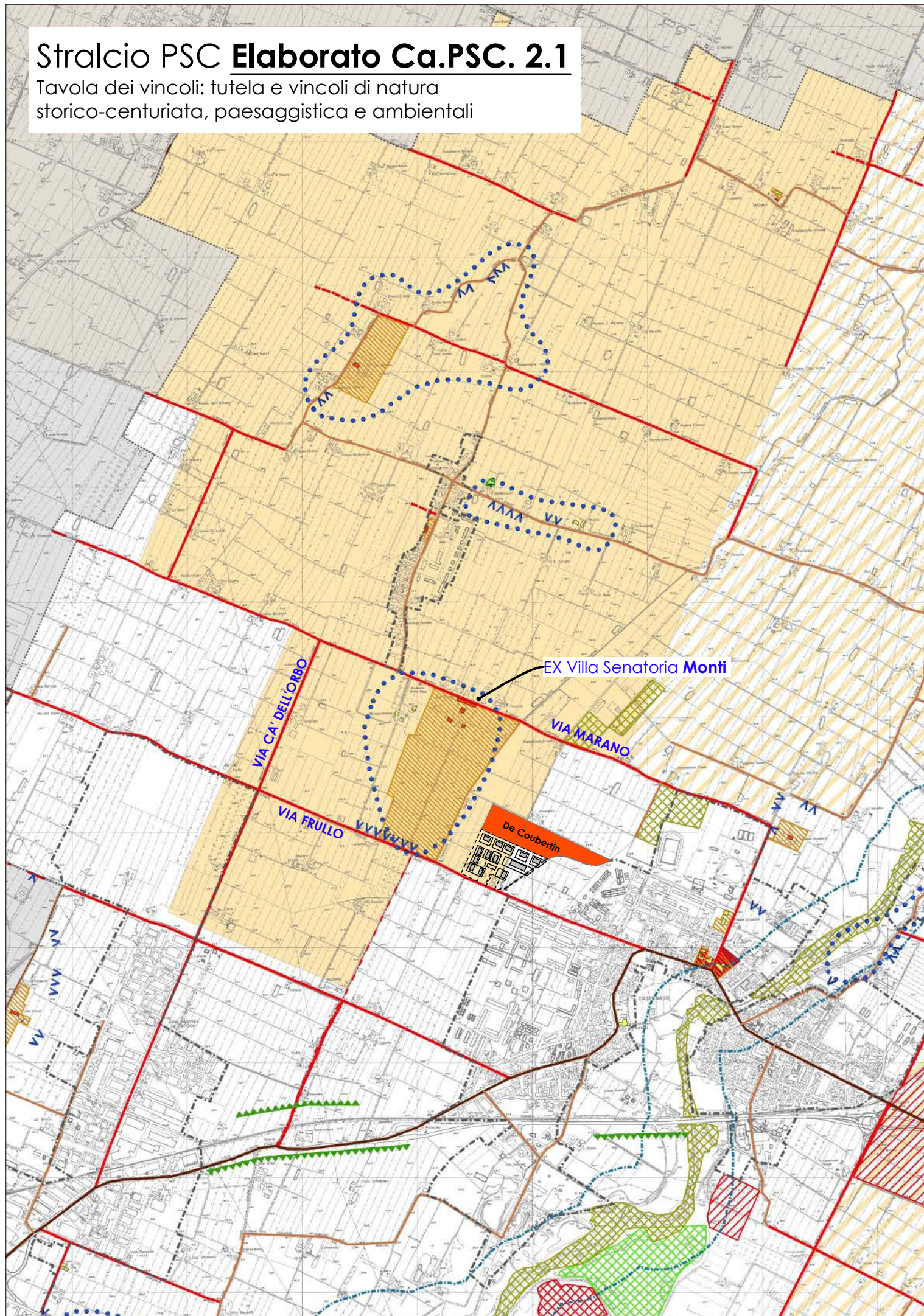
Castenaso, lì 1 luglio 2021

**ALLEGATI:**

- Stralcio PSC Elaborato Ca.PSC. 2.1 Tavola dei vincoli: tutela e vincoli di natura storico-centuriata, paesaggistica e ambientali.
- Stralcio PSC Elaborato Ca.PSC. 2.1 - Ricostruzione del reticolo di CENTURIA e inserimento in mappa degli ambiti urbanizzati
- PUA Comparto De Coubertin - Analisi elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione in relazione al progetto urbanistico
- Scheda di Vincolo n. 3 Relativo a all'Ex Villa Senatoria Monti.

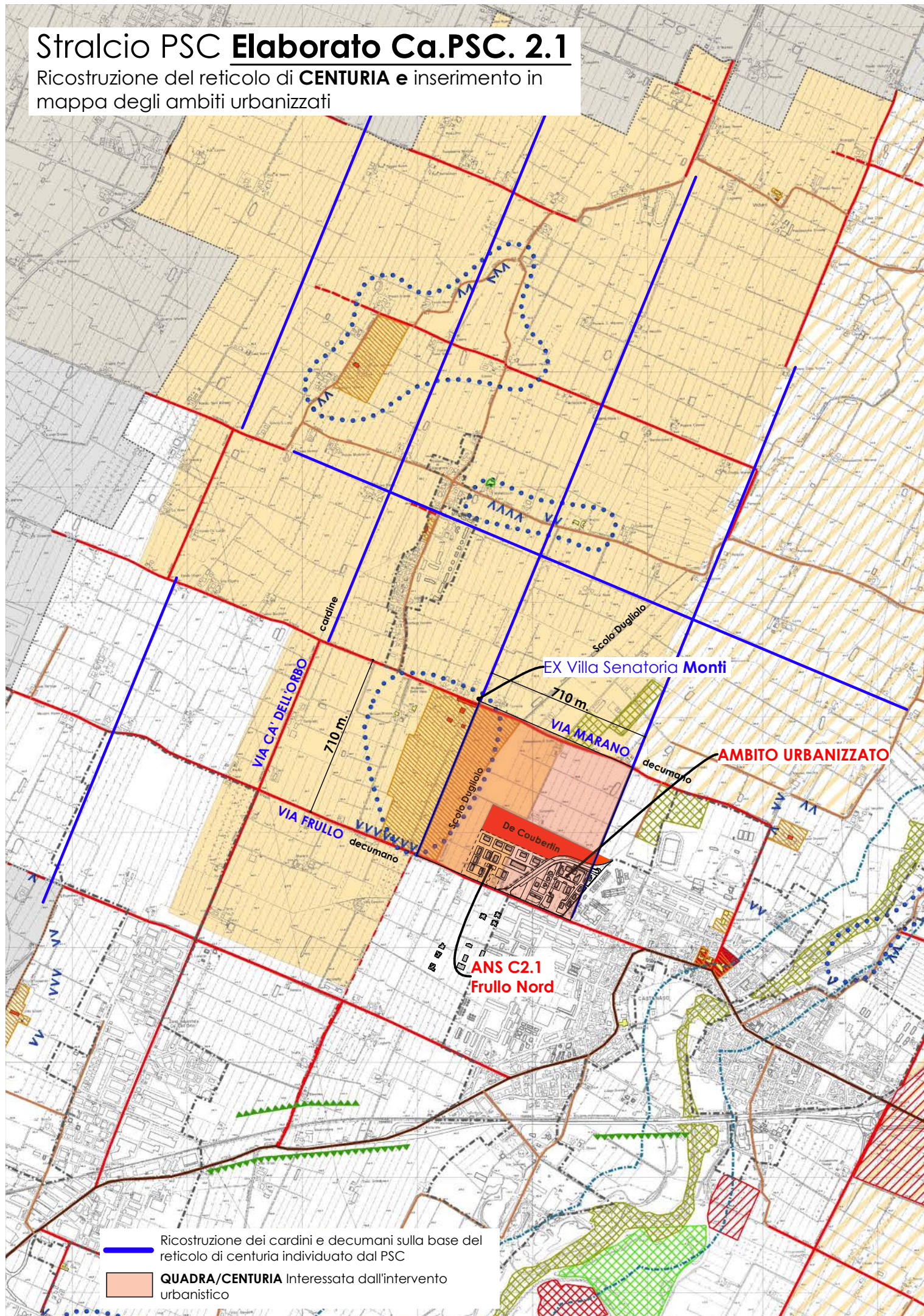
# Stralcio PSC **Elaborato Ca.PSC. 2.1**

Tavola dei vincoli: tutela e vincoli di natura storico-centuriata, paesaggistica e ambientali



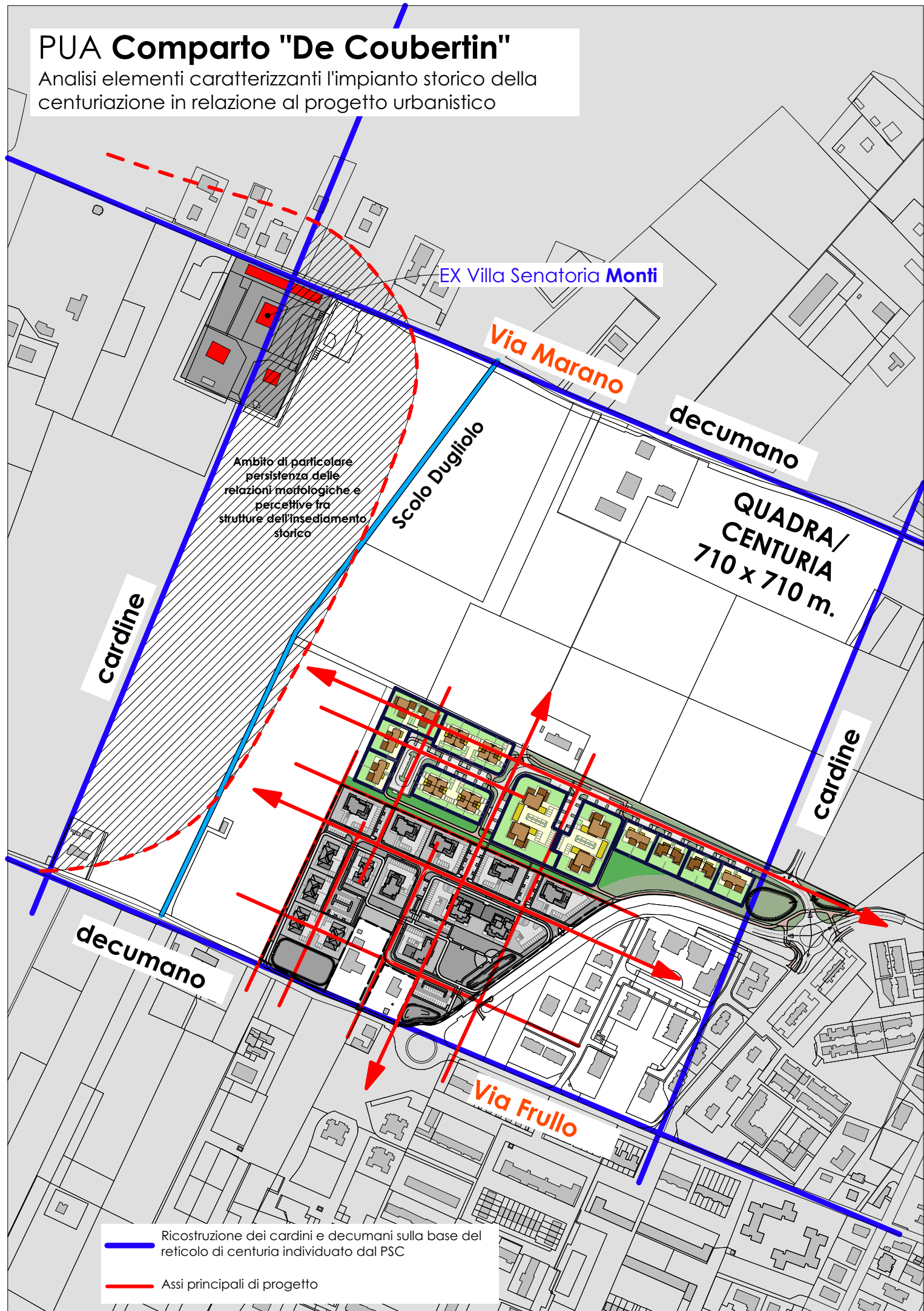
# Stralcio PSC **Elaborato Ca.PSC. 2.1**

Ricostruzione del reticolo di **CENTURIA** e inserimento in mappa degli ambiti urbanizzati



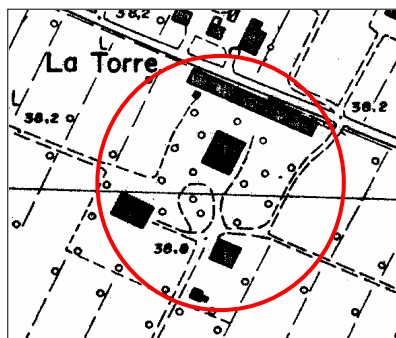
# PUA Comparto "De Coubertin"

Analisi elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione in relazione al progetto urbanistico



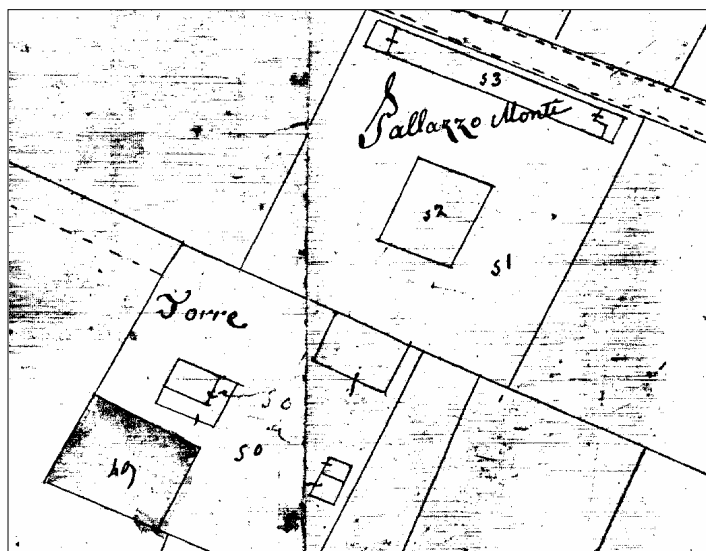
dati identificativi  
e riferimenti cartografici

via Marano 8-17  
località Marano  
denominazione La Torre



CTR (1:5.000)

elem. n. 221063

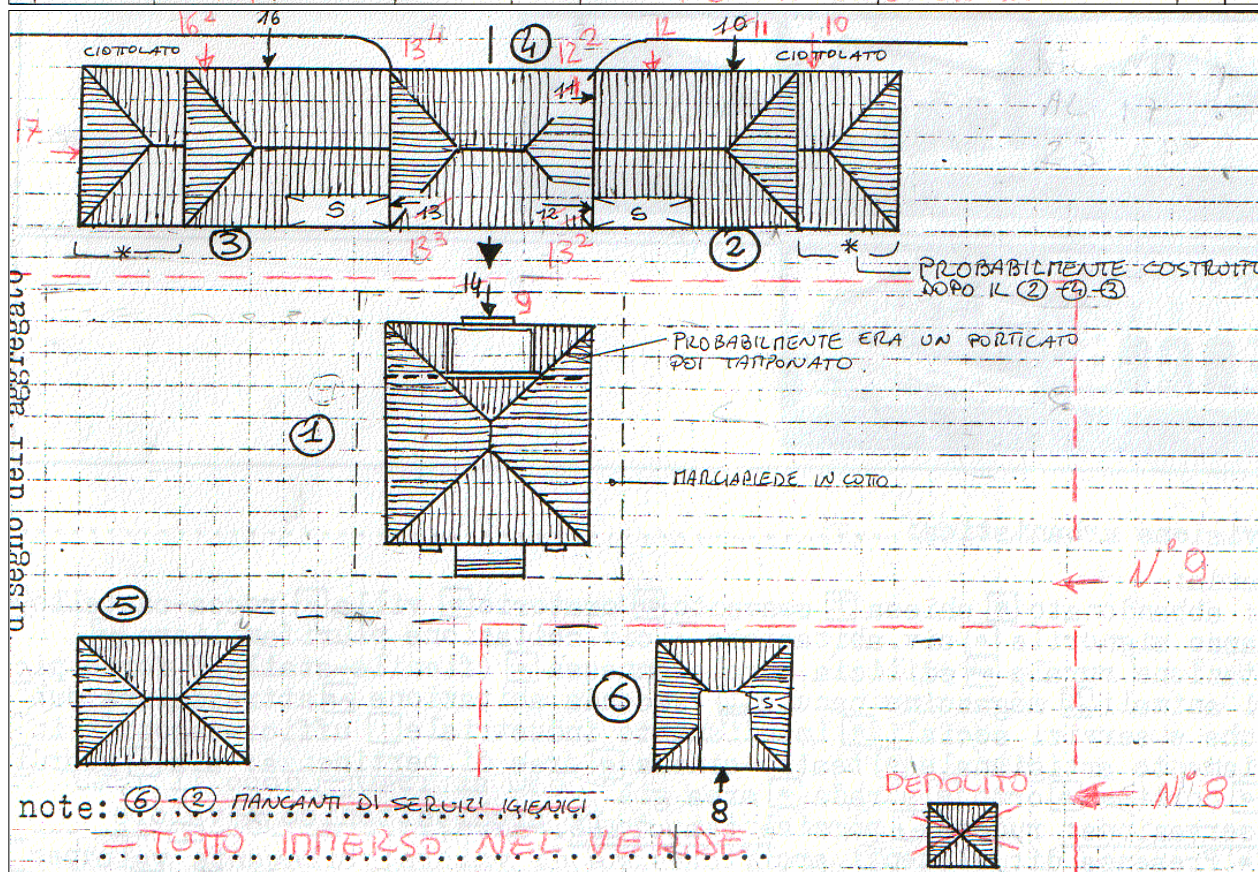


Catasto pontificio (1:2.000)

tavv. XV 127 - XVI 130

scheda base rilevata per la VG al PRG 1983 con eventuali modifiche in grafia rossa rilevate in ottobre 2000

N.	uso originario	uso attuale	numero di appartamenti piani	area di pertinenza	stato di conservazione	elementi	presenze incongruenti	class. temporale	class. di valore
1	P	A, A	1 2+CANTINE	G	N-B	P: LOGGE - SCALE - FACCIATE ECC.		+	★
2	Ap - MAGAZZINI BOTTEGA FABBRIO	Ap	6 2 2+GRANAIO	S-G	7B	IMP. DISTRIBUTIVO - SCALA - FACCIATE.	FINESTRE TAPPONATE	+	▲
3	Ap - MAGAZZINI BOTTEGA FALCIGNONE	Ap	2 8 2+GRANAIO	S-G	7B	IMP. DISTRIBUTIVO - SCALA - FACCIATE	FINESTRE TAPPONATE	+	▲
4	A GRANAIO	Ap	9 2+GRANAIO	S-G	7B	IMP. SCALA - VOLTE PORTO FACCIATE		+	▲
5	a F. S.	MAGAZZINO D.P. ATTREZZI GARAGES	2	A-G	17		TAPPONATURE	+	
6	A	Ap	3 2	A-G	N-B	IMP. SCALA - FACCIATE - REC. RISTRUTTURATA		+	X



Comune di Castenaso - Provincia di Bologna  
Variante specifica al PRG / febbraio 2001

SCHEDATURA DEI "BENI CULTURALI"

**uso:** B abbandonato, † chiesa, C† convento, O oratorio, V villa, R rocca-castello, P palazzo signorile, A civile abitazione, AP civ. abit. plurifam., AR abit.rurale, a ed.rurale annessa (fs fienile-stalla pa forno piccoli animali mc magazz.canapa), AS seconda abit., S attrezza.pubbliche e servizi sociali, I insed.industriale, T uffici negozi, G insed.artigianale, Q teatro-cinema; **aree di pertinenza:** A aia, G giardino, C cortile, O orto, S strada, / area già edificata ora demolita; **stato di conservazione:** R rudere, D/ parzialmente demolito, C cattivo, M mediocre, B buono; **presenza di:** P elementi architettonici o decorativi di pregio, S superfetazioni o corpi di fabbrica aggiunti alla struttura originaria; **classificazione temporale:** + anteriore al 1860, - dal 1860 al 1940, dopo il 1945; **classificazione di valore:** ☆ rilevante valore architettonico, Δ valore storico ambientale, X valore tipologico, indifferente. Se l'uso attuale è invariato rispetto all'uso originario, viene riportata la lettera O **rilev. Federico Centola**

#### notizie storiche

Il palazzo, costruito probabilmente nei primi anni del '700, apparteneva alla nobile famiglia senatoria Monti.

Nell'800 tutta la tenuta era già di altri proprietari ed il palazzo era usato come "casa di villeggiatura".

Col tempo ha subito numerose modifiche, la più importante delle quali è senza dubbio la chiusura dell'arioso porticato sulla parte anteriore e la conseguente alterazione delle facciate.

All'interno, oltre al pregevole arredo, è possibile ammirare la vasta loggia e l'impianto scale.

L'edificio anteriore, di costruzione più recente, ha anch'esso subito nella prima metà dell'ottocento numerose modifiche tendenti soprattutto ad aumentarne la cubatura.

Veniva usato come "casa d'affitto", deposito e magazzino del palazzo, con due botteghe che si aprivano sulla strada: del fabbro e del falegname, tuttora esistenti.

Nella "Carta del Bolognese" di A. Chiesa del 1742 è indicato come "Palazzo del marchese Monti".

#### vincoli

L'immobile ex-villa senatoria Monti, formato da palazzo padronale, caseggiato antistante con abitazione del fattore, stalle, rimesse, loggiate, casa colonica, forno e grande parco con giardino di campagna, è dichiarato bene culturale di interesse particolarmente importante ai sensi del Decreto Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352"

*estremi provvedimento*

19.05.1983 (in allegato)

*area in oggetto*

NCT foglio n. 20, mappali nn.23, 24, 26, 27, 28, 56, 57, 78

NCEU foglio n. 20, mappali nn. 19 (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14), 20, 33

#### documentazione fotografica



1983



1983



1983



1983



1983



ottobre 2000



# VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Soprintendente  
dell'Emilia in rappresentanza  
io sottoscritto, l'ho, in data

per i Beni Ambientali e Architettonici  
e Beni Culturali e Ambientali,

legale rappresentante *Off. S.P.L. Friat*  
mediante *Off. Lorenzini Giorgio*  
via *le Picciole* 32  
per *Baglioferro Caterina* una qualificatasi  
*domestica del legale rappresentante*

Data, **21 GIU. 1983**

(Timb. C.I.C. )

IL MESSO COMUNALE E  
di CONCILIAZIONE  
di *Off. S.P.L. Friat*  
(Pettinato Turiddu)

**II Ricevente**



*Baglioferro Caterina*

PER COPIA CONFORME  
per IL SOPRINTENDENTE  
(Dott. Arch. Elio Garzillo)  
Dott. PAOLO FRABBONI

*Off. S.P.L. Friat*

MOD. 6 N. 14953 19 82

**UFFICIO TECNICO ERARIALE DI BOLOGNA**  
**NUOVO CATASTO TERRENI**

TRIBUTI SPECIALI E. 6900

IMPOSTA DI BOLLO E. 3000

TOTALE E. 9900

- 4 MAG. 1982

COMUNE DI Castelfranco

Foglio 20 SCALA 1: 2000

Estratto di mappa (art. 45 e 52 del regolamento di cui al D.M. 9.12.1938 n. 2153) valido esclusivamente per: Foglio N. 23-24-26-27-56-28-57-78



per L'INGEGNERE CAPO  
(Dott. Stefano Geronzi, D.S.)  
IL GEOMETRA ERARIALE  
(Loris Martelli)

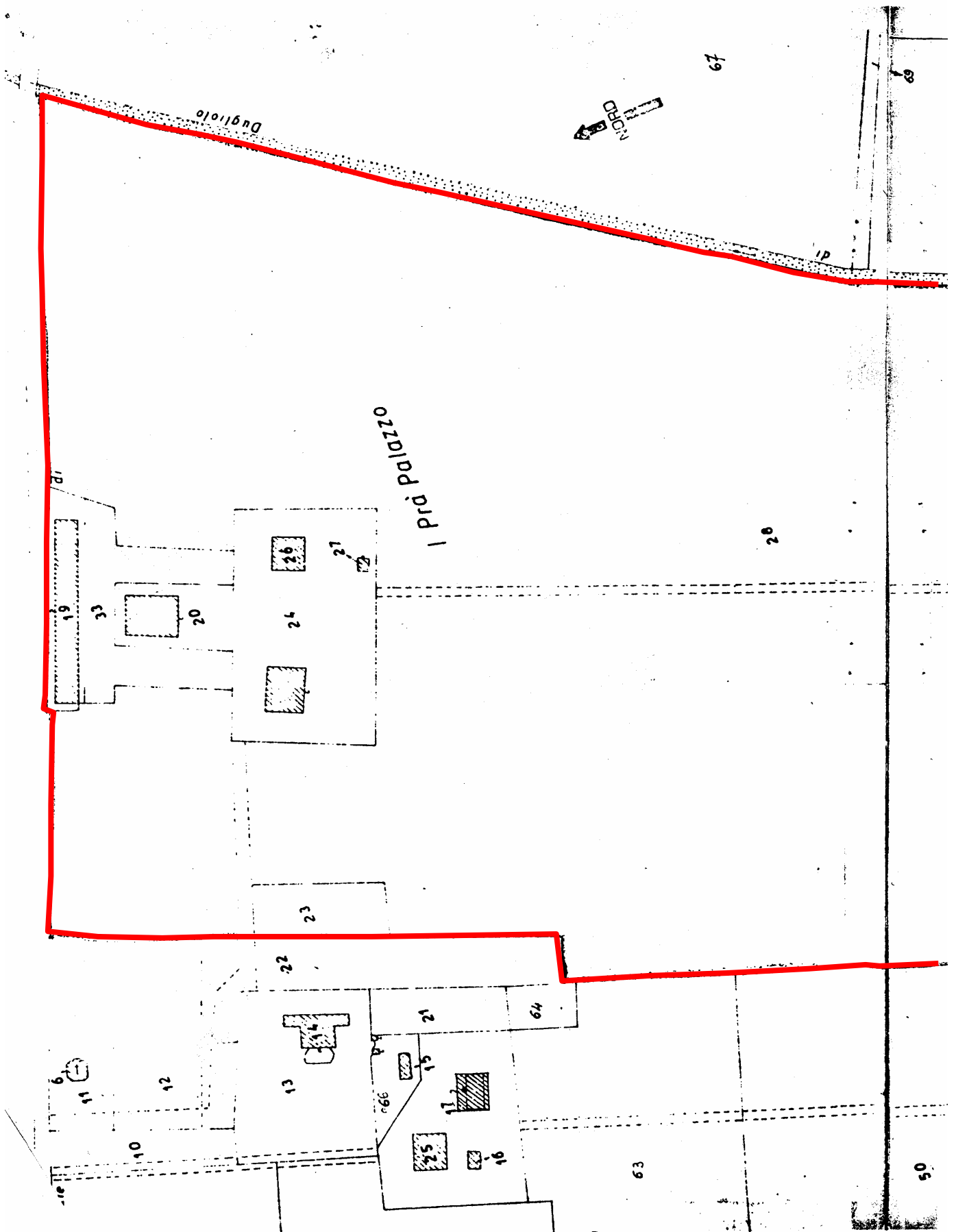
*[Signature]*

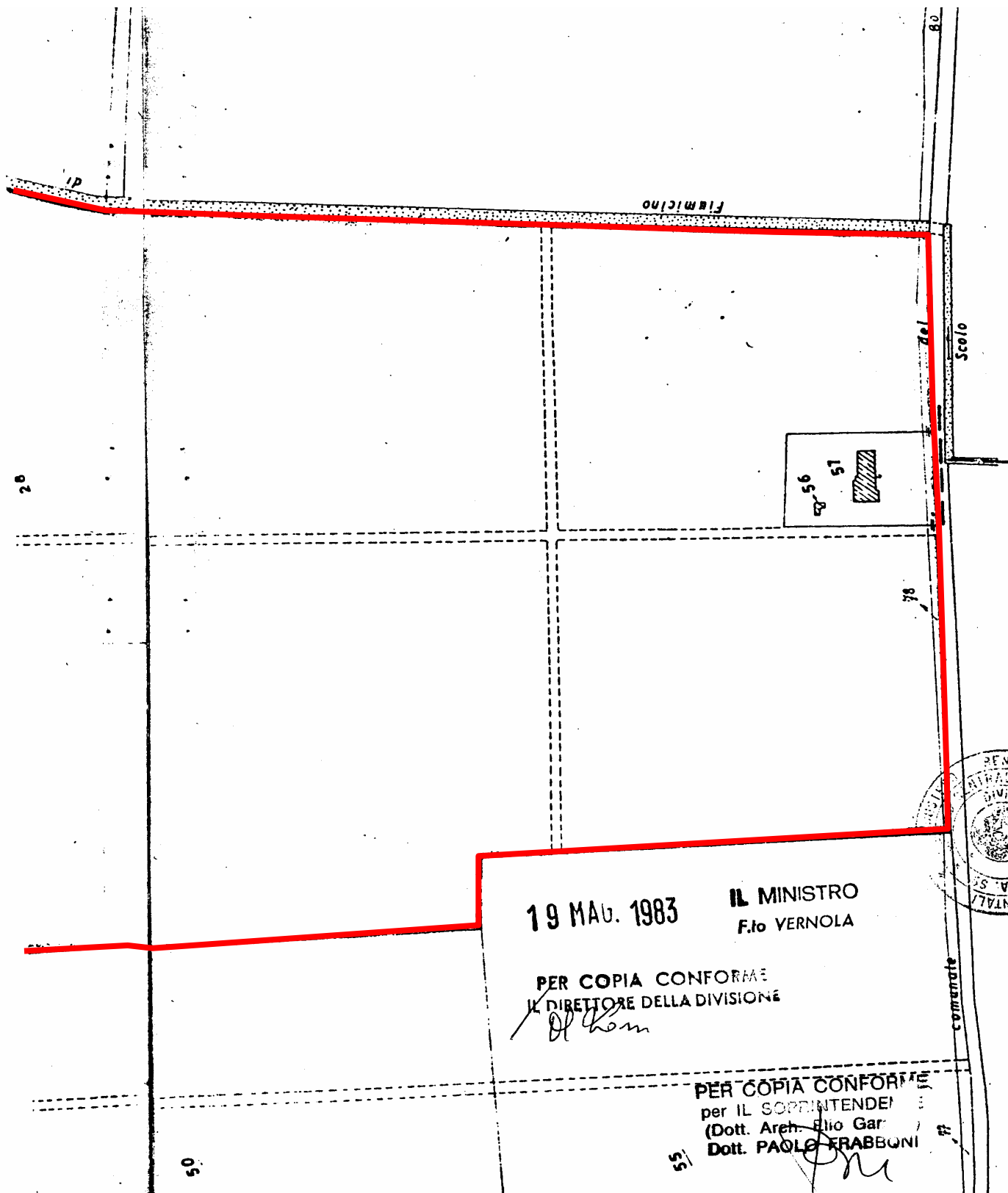
L'INCARICATO  
*[Signature]*

Fogli impiegati  
N. due

Imposta di bollo assolta in modo virtuale presso l'Ufficio di Bologna, giusta autorizzazione Intendenza D. 19540/77 del 21/6/1977.







19 MAG. 1983

IL MINISTRO  
F. lo VERNOLA

PER COPIA CONFORME  
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

*di Rom*

PER COPIA CONFORME  
per IL SOTTINTENDENTE  
(Dott. Arch. Elio Gar  
Dott. PAOLO FRABONI

55

*di Rom*