

:

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

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

Responsabile di progetto:
Arch. Moreno Daini

DOCUMENTO PRELIMINARE

ALLEGATO

2

Le previsioni demografiche e il fabbisogno abitativo

A cura di: Dott. Fulvio Ventura e Ufficio di Piano

5 Dicembre 2008

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Federato:

Moreno Daini, *Dirigente*
Franco Capra, *Coordinatore*
Sandra Manara, *Coordinatore fino al 31.08.2007*
Raffaella Baroni, *Segreteria Operativa*
Giuliano Ginestri, *Ufficio di Pianificazione*
Chiara Manuelli, *Ufficio di Pianificazione*
Francesca Tomba, *Ufficio di Pianificazione*
Lorenzo Diani, *Ufficio Cartografico*
Serena Simone, *Ufficio Cartografico*

Collegio dei Funzionari:

Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*
Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*
Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*
Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Francesco Zucchni, *Comune di Fontanelice*
Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*
Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

Collaboratori e consulenti esterni:

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

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

INDICE

1. PREMESSA	1
2. LE PREVISIONI DEMOGRAFICHE AL 2024	2
2.1 L'ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE NEL PERIODO 2001-2006 E LE PREVISIONI DI CRESCITA AL 2024	2
2.2 IL PROGRESSIVO INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE PREVISTO FINO AL 2018	4
2.3 LA DIMENSIONE MEDIA DEL NUCLEO FAMILIARE: PREVISIONI AL 2024	5
3. FABBISOGNO ABITATIVO	6
3.1 SCENARIO A - Un approccio statistico	6
3.2 SCENARIO B- Un approccio problematico	10
4. DIMENSIONAMENTO AREE E SUDDIVISIONE TERRITORIALE	14
5. ALLEGATO A - SINTESI DOTAZIONI SERVIZI ALLA PERSONA ESISTENTI NEI CENTRI E NELLE FRAZIONI	18
6. ALLEGATO B - PTCP: DISPOSIZIONI SPECIFICHE	22

1. PREMESSA

Il presente documento, contiene la rielaborazione e l'interpretazione di previsioni e indagini condotte da diversi enti (Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Nuova Quasco, ANCE Emilia-Romagna) su base di dati differenti. Il fine ultimo è quello di fornire un supporto per le scelte di pianificazione nel Nuovo Circondario Imolese.

Dove possibile, è stato ritenuto utile riportare i valori previsionali relativi ad ogni singolo Comune del Circondario sulla base della considerazione che le dinamiche demografiche dipendono in larga misura da fenomeni locali derivanti da storia, dimensione, localizzazione geografica e sviluppo economico di ogni singolo centro urbano. Solo successivamente, e per aggregazione dei valori comunali, si è arrivati a valori previsionali riferiti all'intero Circondario. Prevedere e calcolare le diverse dimensioni che interesseranno il cambiamento demografico di una popolazione, su un orizzonte futuro di oltre un decennio, è necessario al fine di anticipare i bisogni emergenti della popolazione e darne pronta risposta attraverso politiche di pianificazione corrette e lungimiranti. In considerazione di questo, nel presente documento si è ritenuto opportuno elaborare la previsione di tre grandezze demografiche fondamentali: la popolazione residente, l'invecchiamento della popolazione e la dimensione del nucleo familiare medio e conseguentemente il numero di famiglie residenti.

L'andamento della popolazione residente influenza direttamente la richiesta di alloggi e servizi. L'invecchiamento della popolazione e i cambiamenti della società influenzano le tipologie abitative richieste e i servizi necessari in futuro per la popolazione. Infine la dimensione del nucleo medio familiare influenza tutte le caratteristiche del fabbisogno abitativo ovvero il numero di abitazioni necessarie, le tipologie richieste e la dimensione dell'alloggio. Sulla base delle previsioni demografiche elaborate si è deciso di mettere appunto due differenti scenari relativi alla previsione del fabbisogno abitativo:

- **Approccio statistico (scenario A):** partendo dai dati demografici previsionali è stata effettuata una mera proiezione sul fabbisogno abitativo emergente fino al 2024
- **Approccio problematico (scenario B):** anche sulla base delle risultanze dello scenario A sono state rielaborate le previsioni demografiche con l'obiettivo di ottenere una previsione del fabbisogno abitativo fondata su previsioni statistico-demografiche ma che tenesse in dovuta considerazione anche una serie di problematiche e dimensioni politico-sociali non rilevabili e non immediatamente traducibili in previsioni numeriche.

Dal documento risultano due scenari simili negli ordini di grandezza complessivi ma che evidenziano differenze su singoli casi o dimensioni. Tale differenza è da imputare ai due diversi approcci utilizzati per l'elaborazione delle previsioni. Come già accennato ad un approccio di

tipo statistico, scevro da ogni valutazione politico-sociale, adottato per l'elaborazione dello "Scenario A", si contrappone un approccio di tipo sostanzialmente politico-sociale fondato sulle elaborazioni previsionali demografiche adottato nella elaborazione dello "Scenario B". Quest'ultimo approccio, anche grazie ad un processo di confronto con gli amministratori locali e ad una visione di "pianificazione attiva" e non solo "previdente" è stato ritenuto maggiormente confacente alle esigenze attuali e future del territorio circondariale ed espressione di una "politica" di sviluppo futuro delle aree soggette alla pianificazione.

2. LE PREVISIONI DEMOGRAFICHE AL 2024

2.1 L'ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE NEL PERIODO 2001-2006 E LE PREVISIONI DI CRESCITA AL 2024

Negli ultimi 7 anni la popolazione del Circondario Imolese è cresciuta a ritmi sostenuti, così come esplicitato nella tabella 1, l'incremento dal 2001 al 2007 si attesta intorno al 5,6% passando da poco più di 120.000 abitanti a oltre 127.000 con un incremento annuo medio di 969 abitanti, evidenziando un maggiore sviluppo rispetto al decennio 1991-2001 in cui la popolazione cresceva al ritmo medio annuo di 835 abitanti e rispetto al decennio 1981-1991 in cui la popolazione cresceva mediamente all'anno di 538 unità. Questi valori mostrano un ritmo di sviluppo demografico quasi doppio (+ 80% circa) rispetto al decennio 1981-1991.

Popolazione residente nei Comuni del Circondario 2001-2007								
Comune/Popolazione	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var. %
BORGO TOSSIGNANO	3.037	3.148	3.214	3.259	3.258	3.227	3.290	↑ 8,3%
CASALFIUMANESE	2.942	2.989	3.049	3.129	3.177	3.241	3.353	↑ 14,0%
CASTEL DEL RIO	1.246	1.221	1.233	1.256	1.272	1.254	1.233	↓ -1,0%
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	3.513	3.573	3.623	3.731	3.836	3.894	3.972	↑ 13,1%
CASTEL SAN PIETRO TERME	19.508	19.552	19.524	19.654	19.759	20.020	20.092	↓ 3,0%
DOZZA	5.664	5.733	5.795	5.883	5.976	6.012	6.158	↑ 8,7%
FONTANELICE	1.816	1.873	1.880	1.884	1.887	1.868	1.908	↑ 5,1%
IMOLA	65.213	65.454	65.832	66.170	66.340	66.658	67.301	↓ 3,2%
MEDICINA	13.593	14.057	14.305	14.715	15.113	15.326	15.788	↑ 16,1%
MORDANO	4.242	4.283	4.322	4.379	4.394	4.403	4.465	↑ 5,3%
Nuovo Circondario	120.774	121.883	122.777	124.060	125.012	125.903	127.560	↑ 5,6%
Provincia di Bologna	914.809	926.637	934.883	944.297	949.825	954.825	n.d.	n.d.

Tabella 1 – Popolazione residente nei Comuni del Circondario 2001-2007

Spostando l'analisi sui singoli Comuni è possibile individuare andamenti differenziati che possono essere suddivisi in tre gruppi relativamente al segno e al peso dello sviluppo demografico. I valori evidenziati nell'ultima colonna della tabella 1 mostrano le diverse intensità di crescita che hanno interessato i Comuni nel corso dei 7 anni considerati. In particolare, le frecce di colore rosso rivolte verso il basso rappresentano valori di crescita estremamente bassi rispetto alla media del Circondario (o addirittura negativi come ne caso di

Castel del Rio), i valori contrassegnati con un freccia gialla indicano i Comuni a crescita media (l'orientamento della freccia verso l'alto o il basso indica rispettivamente la maggiore o minore intensità del fenomeno), mentre i valori contrassegnati con una freccia verde rivolta verso l'alto si riferiscono a tutti i Comuni che hanno evidenziato valori di crescita demografica molto alti rispetto alla media del Circondario. Dai dati in tabella si evince che i due maggiori Comuni, Imola e Castel San Pietro Terme, continuano a crescere, ma con ritmi minori rispetto alla media degli altri Comuni. Castel del Rio, mostra un calo tendenziale della popolazione iniziato nel 2006. Mostrano invece valori di crescita sopra la media Casalfiumanese, Castel Guelfo di Bologna e soprattutto Medicina che rispetto al 2001 hanno aumentato la propria popolazione residente di oltre 16 punti percentuali.

Previsione - base dati 2008	2008	2014	2019	2024
BORG TOSSIGNANO	3.290	3.340	3.516	3.778
CASALFIUMANESE	3.353	3.556	3.713	3.891
CASTEL DEL RIO	1.233	1.243	1.310	1.377
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	3.972	4.182	4.372	4.584
CASTEL SAN PIETRO TERME	20.092	21.097	22.067	23.138
DOZZA	6.158	6.398	6.706	7.035
FONTANELICE	1.908	1.935	2.038	2.141
IMOLA	67.301	69.800	73.177	76.781
MEDICINA	15.788	16.599	17.358	18.683
MORDANO	4.465	4.612	4.839	5.078
Nuovo Circondario	127.560	132.751	139.085	145.908

Tabella 2- Previsioni di crescita demografica aggiornate al 2008 (Ipotesi di crescita alta)

La Tabella 2 mostra una rielaborazione delle previsioni di crescita pubblicate dalla Regione Emilia-Romagna. Tali valori sono stati calcolati sulla base dei dati reali rilevati dalle singole anagrafi comunali al 1 gennaio 2008, effettuando una "traslazione" degli indici di crescita previsti dalla Regione Emilia-Romagna in ipotesi di crescita alta. L'aggiornamento dei dati previsionali elaborati dalla Regione è stato necessario a causa dello sviluppo demografico registrato nel Circondario nei tre anni seguiti all'uscita della ricerca (2005), che ha reso le previsioni demografiche ormai superate. La Tabella 2 evidenzia due fenomeni conseguenti:

1. Crescita generalizzata della popolazione del Nuovo Circondario Imolese, che passeranno dalle attuali 127.560 unità a circa 146.000 con un incremento netto di quasi 18.500 residenti in poco più di quindici anni;
2. Differenziazione dei tassi di crescita, individuando un gruppo di centri, per lo più collocati in pianura sull'asse Via Emilia e San Carlo, che cresceranno a ritmo sostenuto e un secondo gruppo di centri urbani che invece registreranno tassi di sviluppo bassi, in alcuni casi prossimi allo "zero".

Tutte le successive elaborazioni previsionali si baseranno sui valori contenuti nell'ipotesi di crescita demografica alta riportati nella Tabella 2, che mostra la previsione di una tendenza evolutiva in atto che non tiene conto di possibili interventi politico-amministrativi atti a governarla.

2.2 IL PROGRESSIVO INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE PREVISTO FINO AL 2018

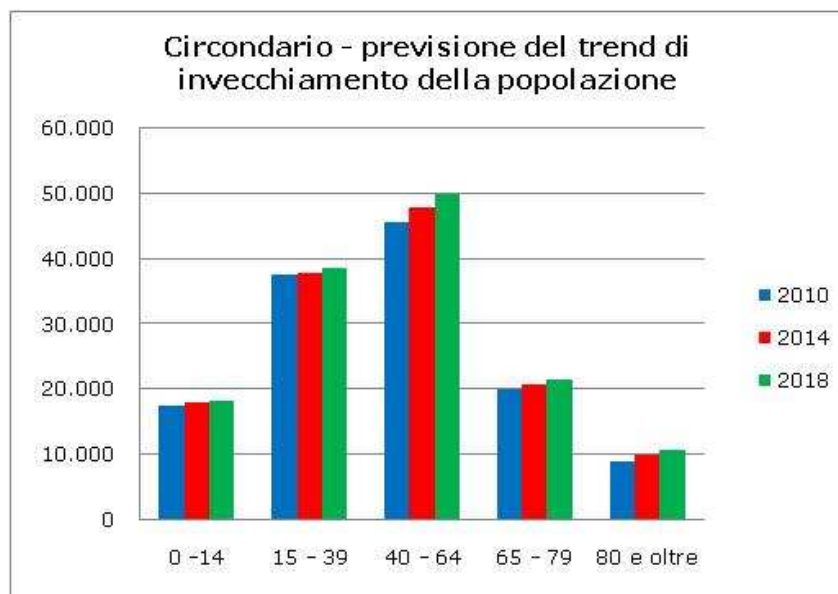


Grafico 1 – Previsione del trend di invecchiamento della popolazione al 2018

Il Grafico 1 mostra le previsioni elaborate, fino al 2018, dall'ufficio studi per la programmazione della Provincia di Bologna. Il grafico suddivide in 5 fasce d'età la popolazione residente di tutto il Circondario. La previsione mostra un lento ma progressivo invecchiamento della popolazione prevedendo che nel 2018 più della metà della popolazione circondariale sarà composta da persone al di sopra di 40 anni. La popolazione anziana, superiore a 65 anni, si attesterà oltre le 30.000 unità (Tabella 3), costituendo quasi un quarto dell'intera popolazione: passando da un'incidenza del 22,5% stimata nel 2010, al 23,1% nel 2018. Viceversa la popolazione in età scolare, tra gli 0 e i 15 anni crescerà con una velocità minore rispetto alla popolazione adulta, passando dal 13,5% della popolazione totale nel 2010 al 13,2% nel 2018, aumentando lo sbilanciamento già presente tra le diverse fasce d'età della popolazione.

Circondario - popolazione per fasce d'età e principali indicatori demografici - 1° gennaio 2010, 2014, 2018									
	2010			2014			2018		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
0 - 14	9.185	8.344	17.529	9.590	8.608	18.198	9.722	8.656	18.378
15 - 39	19.464	18.299	37.763	19.439	18.378	37.817	19.928	18.831	38.759
40 - 64	22.912	22.704	45.616	24.321	23.569	47.890	25.582	24.330	49.912
65 - 79	9.514	10.588	20.102	9.934	10.902	20.836	10.292	11.196	21.488
80 e oltre	3.208	5.947	9.155	3.526	6.524	10.050	3.782	6.956	10.738
Totale	64.283	65.882	130.165	66.810	67.981	134.791	69.306	69.969	139.275
65 e oltre	12.722	16.535	29.257	13.460	17.426	30.886	14.074	18.152	32.226
Ind. vecchiaia	138,5	198,2	166,9	140,4	202,4	169,7	144,8	209,7	175,4
Ind. dipendenza	51,7	60,7	56,1	52,7	62,1	57,3	52,3	62,1	57,1
Ind. Strutt. pop. att.	117,7	124,1	120,8	125,1	128,2	126,6	128,4	129,2	128,8

elaborazioni a cura dell'ufficio statistica della Provincia di Bologna su dati della Regione Emilia-Romagna (ipotesi media)

Tabella 3 – Popolazione per fasce d'età e principali indicatori demografici

2.3 LA DIMENSIONE MEDIA DEL NUCLEO FAMILIARE: PREVISIONI AL 2024

Dal dopoguerra ad oggi la dimensione media della famiglia italiana è drasticamente crollata, passando da valori prossimi ai 5 componenti per nucleo negli anni '50 a valori al di sotto dei 2,5 componenti per nucleo familiare registrati ai giorni nostri. Questo fenomeno sociale è la conseguenza di due distinti fenomeni che hanno investito le famiglie negli ultimi 60 anni:

1. La diminuzione della natalità: la drastica riduzione della prole per famiglia, con l'aumentare di famiglie mono-figlio, ha ridotto i componenti del nucleo familiare tipo, che attualmente è individuabile in padre, madre e una prole di uno o due figli.
2. L'aumento delle famiglie mononucleari. Questo fenomeno è causato dall'allungamento della vita, dal relativo aumento di anziani che vivono soli dopo la morte del coniuge e dall'aumento di *single* o di individui che arrivano alla convivenza e alla creazione di un nucleo familiare molto più tardi che in passato. A questo si aggiungono anche i casi di famiglie mononucleari conseguenti alle separazioni e ai divorzi.

La previsione della dimensione media del nucleo familiare ha comportato maggiori complicazioni rispetto alle semplici previsioni demografiche, per le quali sono presenti diversi studi e criteri già assestati. Tale difficoltà è conseguenza dell'intrecciarsi di due fenomeni: crescita della popolazione e tendenza alla formazione di famiglie, attualmente in fase di cambiamento e a loro volta legati a dinamiche di tipo economico, etico e politico.

Dimensione nucleo familiare	Dato 2001	Dato 2005	var 01-05	coeff 2009	coeff 2014	coeff 2019	coeff 2024	prev 2009	prev 2014	prev 2019	prev 2024
Borgo Tossignano	2,51	2,49	-0,0158	-0,0158	-0,0356	-0,0553	-0,0751	2,48	2,46	2,44	2,42
Casalfiumanese	2,48	2,46	-0,0127	-0,0127	-0,0285	-0,0444	-0,0602	2,45	2,43	2,42	2,40
Castel del Rio	2,34	2,24	-0,1012	-0,1012	-0,2277	-0,3541	-0,4806	2,14	2,02	1,89	1,76
Castel Guelfo	2,65	2,56	-0,0887	-0,0887	-0,1995	-0,3104	-0,4213	2,47	2,36	2,25	2,14
Castel San Pietro Terme	2,50	2,36	-0,1389	-0,1389	-0,3125	-0,4861	-0,6597	2,22	2,05	1,88	1,70
Dozza	2,63	2,47	-0,1624	-0,1624	-0,3654	-0,5684	-0,7714	2,31	2,11	1,90	1,70
Fontanelice	2,47	2,35	-0,1122	-0,1122	-0,2523	-0,3925	-0,5327	2,24	2,10	1,96	1,82
Imola	2,44	2,36	-0,0842	-0,0842	-0,1894	-0,2946	-0,3997	2,27	2,17	2,06	1,96
Medicina	2,53	2,45	-0,0805	-0,0805	-0,1812	-0,2819	-0,3826	2,37	2,27	2,17	2,07
Mordano	2,58	2,51	-0,0627	-0,0627	-0,1411	-0,2195	-0,2980	2,45	2,37	2,29	2,22

Tabella 4– Le previsioni al 2024 per la composizione media dei nuclei familiari

Considerato l'obiettivo di fornire e individuare un trend delle dinamiche demografiche che influenzano il fabbisogno abitativo, si è scelto di elaborare le proiezioni del nucleo medio familiare, estrapolando il trend registrato negli ultimi 5 anni (2001-2005), sulla base della considerazione che gli anni presi come "base dati" hanno visto l'affermarsi e il sedimentarsi di tendenze (crescita della popolazione e delle famiglie straniere – diminuzione dei nuclei familiari) che difficilmente potranno essere modificate da politiche attuabili nell'arco di soli 15 anni: i valori della Tabella 4 considerano l'andamento registrato tra il 2001 e il 2005 ed estrapolano linearmente i valori previsionali per gli anni posti come *miles stones* fino al 2024. La tendenza che emerge chiaramente è l'ulteriore contrazione del nucleo medio familiare.

3. FABBISOGNO ABITATIVO

3.1 SCENARIO A: UN APPROCCIO STATISTICO

Incrociando i dati previsionali sull'andamento demografico (Tabella 2) e sulla composizione media del nucleo familiare (Tabella 4) è possibile arrivare ad una previsione indicativa, seppur approssimativa, del fabbisogno abitativo generale di ogni singolo Comune del Circondario e, per aggregazione, al fabbisogno generale del Circondario fino al 2024.

PREVISIONI FABBISOGNO ABITATIVO (rispetto alle abitazioni rilevate nel 2006)	2006			2014		2019		2024	
	Abitazioni rilevate	Numero famiglie	Surplus*	Fabbis. abit.	Nucleo familiare	Fabbis. abit.	Nucleo familiare	Fabbis. abit.	Nucleo familiare
BORGO TOSSIGNANO	1.590	1.306	284	-230	2,46	-146	2,44	-61	2,42
CASALFIUMANESE	1.573	1.345	228	-112	2,43	-38	2,42	47	2,40
CASTEL DEL RIO	927	570	357	-310	2,02	-233	1,89	-146	1,76
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	1.738	1.558	180	32	2,36	203	2,25	403	2,14
CASTEL SAN PIETRO TERME	8.816	8.556	260	1.468	2,05	2.936	1,88	4.762	1,70
DOZZA	2.658	2.474	184	381	2,11	867	1,90	1.483	1,70
FONTANELICE	1.059	802	257	-138	2,10	-20	1,96	117	1,82
IMOLA	30.269	28.486	1.783	1.941	2,17	5.222	2,06	8.972	1,96
MEDICINA	6.468	6.333	135	847	2,27	1.537	2,17	2.334	2,07
MORDANO	1.859	1.761	98	85	2,37	250	2,29	433	2,22
NUOVO CIRCONDARIO	56.957	53.191	3.766	3.965		10.579		18.342	

Fonti: Istat, anagrafe comunali, Regione Emilia Romagna

Tabella 5- Fabbisogno abitativo complessivo per gli anni 2014-2024

La Tabella 5 mostra nella prima colonna a sinistra i valori delle abitazioni rilevate e il numero delle famiglie risultanti all'anagrafe per ogni Comune del Circondario al 31 dicembre 2006. La terza colonna calcola e mostra il surplus di abitazioni rispetto alle famiglie rilevate.

I valori riportati nella colonna mostrano un dato che comprende però anche le abitazioni inagibili, le seconde case, le abitazioni non raggiungibili, e altre unità abitative che per motivi diversi non potranno essere occupate.

Pertanto il dato del surplus, su cui saranno basate anche le successive previsioni, è da "depurare" in base alla singola realtà locale. Per la stima di valori percentuali delle abitazioni non utilizzabili per ogni singolo Comune si rimanda a successivi approfondimenti. Per gli anni a venire invece vengono riportati due dati previsionali:

1. Il fabbisogno abitativo teorico: questo valore è un indicatore teorico del fabbisogno di unità abitative, che in mancanza dei dati sulla reale occupazione delle abitazioni, permette di elaborare una stima dell'ordine di grandezza dei bisogni abitativi futuri. È stato calcolato partendo dal dato delle abitazioni effettivamente rilevate nel corso del 2006 (prima colonna della tabella) e sottraendo a questo il numero di famiglie residenti. La differenza tra numero di abitazioni censite e famiglie residenti è stato assunto come indicatore del

fabbisogno/residuo di unità immobiliari sul territorio. In conseguenza ai criteri scelti per calcolare un indicatore del fabbisogno abitativo, è da precisare che non tutte le abitazioni non occupate da famiglie sono abitazioni libere, potrebbero essere occupate per altri scopi (commerciali) o inagibili. Al contrario non tutte le famiglie vivono, o posseggono una sola abitazione. Ciononostante si ritiene, allo stato attuale, che il valore del fabbisogno teorico sia rappresentativo dell'ordine di grandezza del bisogno abitativo futuro. Pertanto è problematico assumere tale valore come una previsione puntuale, soprattutto nei casi in cui i valori relativi assumono dimensioni minime.;

2. Il nucleo familiare medio: valore calcolato precedentemente nella Tabella 4

I valori ottenuti mostrano in generale un fabbisogno abitativo che cresce nel corso degli anni, a causa del previsto aumento della popolazione, amplificato dal progressivo ridimensionamento del nucleo familiare come meglio evidenziato nel Grafico 2.

Il grafico mostra anche la differente intensità del fenomeno Comune per Comune, mostrando un incremento del fabbisogno maggiore per Castel San Pietro Terme, Dozza, Imola e Medicina, mentre tutti gli altri comuni del Circondario si attestano su valori simili.

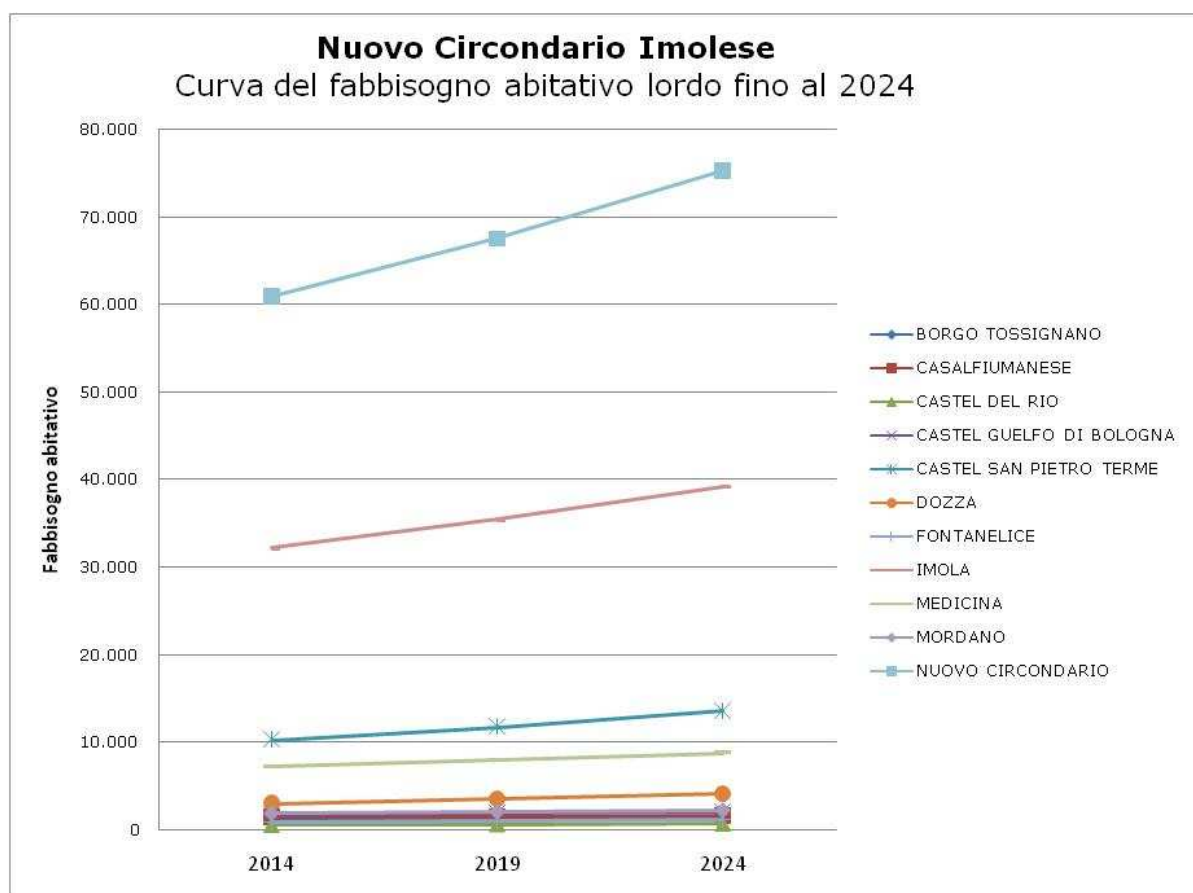


Grafico 2 – Curva del fabbisogno abitativo lordo fino al 2024

I valori del fabbisogno abitativo fin qui calcolati non tengono in conto le aree edificabili residue dei vecchi piani regolatori generali (PRG) e ancora disponibili poiché non edificate (Tabella 6).

COMUNE	Residuo PRG approvato (mq)	Superficie media alloggi	alloggi residui
BORG TOSSIGNANO	4.135	70,84	58
CASALFIUMANESE	1.193	67,26	18
CASTEL DEL RIO	0	72,75	0
CASTEL GUELFO	19.157	115,65	166
CASTEL SAN PIETRO T.	25.331	67,00	378
DOZZA	13.007	64,56	201
FONTANELICE	7.282	58,63	124
IMOLA	48.951	71,32	686
MEDICINA	14.172	68,52	207
MORDANO	7.623	76,75	99
TOTALI	140.851	75,26	1.872

Tabella 6 – Residuo alloggi previsto dai PRG in aeree convenzionate al 31-12-2006 settore residenziale

La tabella riprende le elaborazioni effettuate dall'Ufficio di Piano Federato del Circondario e mostra nella prima colonna le superfici approvate dai vecchi PRG; la seconda colonna mostra il valore medio della superficie utile netta per alloggio; la terza colonna calcola gli alloggi edificabili residui rispetto alle due precedenti dimensioni (Residuo PRG/superficie media alloggi). Si fa presente che i dati dei residui (colonna 1) non comprendono le quantità di superficie residenziale oggetto di accordi di programma, in variante al PRG.

Partendo dai dati relativi al 31 dicembre 2006 sull'attuazione dei piani comunali si è calcolato il fabbisogno abitativo al netto delle superfici approvate ma non attuate, ma che in futuro dovrebbero essere edificate. Com'è valso per la Tabella 5, mostrando il fabbisogno (grandezza per così dire "negativa") bisogna prestare attenzione poiché i **valori positivi** mostrano un **fabbisogno** abitativo, mentre i **valori negativi** al contrario indicano un **residuo** abitativo. Come precedentemente chiarito, utilizzando i valori del fabbisogno teorico così come calcolati nella Tabella 5, le risultanze non devono essere assunte come previsioni puntuali del fabbisogno abitativo, bensì come indicatori di tendenza e ordine di grandezza del futuro bisogno di abitazioni.

Previsione del fabbisogno - unità abitative			
Comuni	2014	2019	2024
BORG TOSSIGNANO	-288	-205	-120
CASALFIUMANESE	-130	-56	29
CASTEL DEL RIO	-310	-233	-146
CASTEL GUELFO	-134	38	237
CASTEL SAN PIETRO T.	1.090	2.558	4.384
DOZZA	180	666	1.281
FONTANELICE	-262	-144	-7
IMOLA	1.254	4.535	8.285
MEDICINA	641	1.330	2.127
MORDANO	-14	151	334
Nuovo Circondario	2.027	8.641	16.404

Tabella 7– Previsione del fabbisogno, unità abitative

La Tabella 7 mostra il dato previsionale del fabbisogno abitativo, riferito al numero di unità abitative. Il numero di unità è stato calcolato partendo dal dato delle abitazioni in surplus censite (Tabella 5 prima colonna) e dai dati del residuo di piano al 31 dicembre 2006 (Tabella 6), espressi in superficie residua convenzionata ma non attuata, che è stata convertita in unità abitative, utilizzando la dimensione media delle abitazioni, calcolata sulla base dell'attuazione dei piani comunali. I valori in tabella mostrano una tendenza precedentemente anticipata: il maggior sviluppo demografico, e il conseguente maggiore fabbisogno abitativo dovrebbe verificarsi sui comuni più grandi (Imola, Castel San Pietro Terme, Medicina) e in generale sui centri della pianura, mentre i centri collinari mostrano una sostanziale situazione di stagnazione della domanda abitativa, che solo per l'ultima previsione (al 2024) porta ad un modesto fabbisogno di unità abitative.

Previsione fabbisogno - superficie (mq)			
Comuni	2014	2019	2024
BORG TOSSIGNANO	-20.400	-14.506	-8.467
CASALFIUMANESE	-8.733	-3.734	1.937
CASTEL DEL RIO	-22.576	-16.986	-10.617
CASTEL GUELFO	-15.463	4.372	27.428
CASTEL SAN PIETRO T.	73.053	171.367	293.706
DOZZA	11.619	42.991	82.705
FONTANELICE	-15.348	-8.429	-421
IMOLA	89.446	323.471	590.919
MEDICINA	43.897	91.157	145.758
MORDANO	-1.109	11.579	25.600
TOTALI	134.386	601.282	1.148.547

Tabella 8 – Previsione del fabbisogno, superficie in metri quadri

La Tabella 8 riporta il fabbisogno abitativo a valori di superficie, espressi in metri quadri. Dai dati previsionali finora analizzati emergono nettamente tre tendenze demografiche:

1. Il progressivo aumento dei nuclei familiari causato congiuntamente dall'aumento della popolazione residente e dalla diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari;
2. Il costante invecchiamento della popolazione e il conseguente assottigliamento della popolazione in età scolare e pre-scolare (compresa tra 0 e 14 anni);
3. Il maggiore sviluppo dei Comuni di pianura, rispetto ai centri urbani collinari.

I primi due fenomeni influenzano entrambi il futuro fabbisogno abitativo del Circondario, facendo nascere l'esigenza di un maggiore numero di abitazioni (come evidenziato nella Tabella 7 e nella Tabella 8), che siano però dimensionate e progettate per coloro che le andranno ad abitare: nuclei familiari sempre più ristretti composti in gran parte da 2 o al massimo 3 individui e un maggiore numero di coppie e singoli in età anziana. Entrambi questi fattori di evoluzione demografica indicano il sorgere di un marcato fabbisogno di abitazioni medio-piccole. Inoltre il previsto aumento della popolazione anziana richiede una maggiore attenzione a questa fascia di popolazione sia in fase di pianificazione abitativa che dei servizi.

La terza tendenza demografica, il progressivo divaricamento dei tassi di sviluppo demografico tra pianura e collina, richiede una particolare attenzione futura al fenomeno.

3.2 SCENARIO B: UN APPROCCIO PROBLEMATICO

Le tre misure demografiche fondamentali: popolazione residente, invecchiamento della popolazione e dimensione del nucleo familiare medio, sono alla base del calcolo del fabbisogno abitativo. Il QC ha evidenziato l'andamento medio annuale del numero di alloggi costruiti nel periodo 2000-2006 (Vol 4 cap.7 tab. 3). La Tabella 9 mostra la proiezione di alloggi che verrebbero edificati nel periodo 2007/2024, mantenendo costante tale andamento.

COMUNI	MEDIA ANNUA 2000/2006	PROIEZIONE AL 2024 (18 ANNI)
BORGTOSSIGNANO	21	378
CASALFIUMANESE	27	486
CASTEL DEL RIO	3	54
CASTEL GUELFO	41	738
CASTEL SAN PIETRO T.	88	1.584
DOZZA	67	1.206
FONTANELICE	13	234
IMOLA	304	5.472
MEDICINA	168	3.024
MORDANO	29	522
TOT.	761	13.698

Tabella 9- Proiezione alloggi al 2024. Elaborazione Ufficio di Piano Federato

Tale proiezione dovrà essere mutuata con le previsioni dell'andamento demografico al fine di indirizzare le scelte pianificatorie su elementi più aderenti all'evolversi dell'andamento socio-economico circondariale **nonchè con le indicazioni del PTCP**. Il QC ha evidenziato anche il surplus di abitazioni rilevate al 2006 rispetto ai nuclei familiari esistenti:

COMUNI	2006		
	ABITAZIONI RILEVATE	N. FAMIGLIE	SURPLUS
BORGTOSSIGNANO	1.590	1.306	284
CASALFIUMANESE	1.573	1.345	228
CASTEL DEL RIO	927	570	357
CASTEL GUELFO	1.738	1.558	180
CASTEL SAN PIETRO T.	8.816	8.556	260
DOZZA	2.658	2.474	184
FONTANELICE	1.059	802	257
IMOLA	30.269	28.486	1.783
MEDICINA	6.468	6.333	135
MORDANO	1.859	1.761	98
TOT.	56.957	53.191	3.766

Tabella 10- Surplus abitazioni al 2006. Fonte ISTAT - Elaborazione Ufficio di Piano Federato

Tale surplus comprende le abitazioni inagibili, le seconde case, le abitazioni non raggiungibili, quelle destinate al turn-over e altre unità abitative che non sono occupate per motivi diversi.

In considerazione di ciò, il surplus abitativo rilevato al 2006, pur se tenuto in considerazione, verrà ponderato parzialmente nell'ambito di questa previsione e quindi concorrerà solo in parte al calcolo del fabbisogno.

COMUNI	RESIDUO PRG APPROVATO (mq)	SUP. NETTA MEDIA ALLOGGI	ALLOGGI RESIDUI 2006	ACC. DI PROG./AREE CONV.TE DOPO IL 2006 N. ALLOGGI	TOT.
BORG TOSSIGNANO	4.135	70,84	58	0	58
CASALFIUMANESE	1.193	67,26	18	0	18
CASTEL DEL RIO	0	72,75	0	0	0
CASTEL GUELFO	19.157	115,65	166	70	236
CASTEL S. PIETRO T.	25.331	67,00	378	380	758
DOZZA	13.007	64,56	201	140	341
FONTANELICE	7.282	58,63	124	32	156
IMOLA	48.951	71,32	686	1.124	1.810
MEDICINA	14.172	68,52	207	301	508
MORDANO	7.623	76,75	99	0	99
TOT.	140.851	75,26	1.937	2.047	3.984

Tabella 11– Residuo alloggi previsto dai PRG in aree convenzionate/accordi di programma al 31 dicembre 2006 e aree convenzionate dopo il 2006

La Tabella 11 riprende le elaborazioni effettuate dall'Ufficio di Piano federato e mostra nella prima colonna le superfici residue approvate dai PRG vigenti, la seconda colonna mostra il valore medio delle superfici utili nette per alloggio, mentre la terza colonna calcola gli alloggi edificabili residui rispetto alle due precedenti dimensioni (Residui da PRG/superficie media alloggi): La quarta colonna corregge il dato precedentemente calcolato con il numero alloggi che sono stati deliberati, dopo il 2006, in nuove aree convenzionate o accordi di programma.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
COMUNE	Abitanti 31/12/2006	Famiglie 2006	Composiz. media % famiglie 2006	Abitanti 31/12/2024	Comp.media famiglie 2024	Famiglie 2024	Variaz. famiglie 2006-2024 (6-2)	Residuo PUA in attuaz. PRG al 31/12/'06 e a.d.p.	Recupero* 7%	Residui + Recupero 8+9	Fabbisogno (7-10)
BORG TOSSIGNANO	3.227	1.306	2,54	3.778	2,42	1.561	255	58	18	76	179
CASALFIUMANESE	3.241	1.345	2,40	3.891	2,40	1.621	276	18	19	37	239
CASTEL DEL RIO	1.269	570	2,22	1.377	1,76	782	212	0	15	15	197
CASTEL GUELFO	3.894	1.558	2,49	4.584	2,14	2.142	584	236	41	277	307
CASTEL S. PIETRO T.	20.020	8.556	2,33	23.138	1,70	13.610	5.054	758	354	1.112	3.942
DOZZA	6.012	2.474	2,43	7.035	1,70	4.138	1.664	341	116	457	1.207
FONTANELICE	1.868	802	2,32	2.141	1,82	1.176	374	156	26	182	192
IMOLA ¹	66.658	28.486	2,34	76.781	1,96	39.174	10.688	1.810	3.206	5.016	5.672
MEDICINA	15.326	6.333	2,42	18.683	2,07	9.026	2.693	508	187	695	1.998
MORDANO	4.403	1.761	2,50	5.078	2,22	2.287	526	99	37	136	390
TOTALE	125.918	53.191		146.486		82.607	22.326	3.984	4.019	8.003	14.323

Tabella 12 – Calcolo fabbisogno abitativo al 2024

* Le quote di recupero del Comune di Imola (30%) sono proposte in una quota maggiore rispetto agli altri Comuni, in quanto presenta vaste zone che necessitano di una rigenerazione urbanistica e di una nuova destinazione residenziale

La Tabella 12 mostra, per ogni singolo Comune, il dato previsionale del fabbisogno abitativo in numero di alloggi, facendo riferimento alla Tabella 11 precedentemente illustrata. Le prime tre colonne mostrano rispettivamente gli abitanti, i nuclei familiari e la loro dimensione media al 31 dicembre 2006. Le successive tre colonne mostrano rispettivamente le previsioni al 2024 dei valori precedentemente ripostati al 2006. La colonna 7 mostra la variazione nuclei familiari nel 2024 rispetto al 2006, permettendo così di avere un primo elemento di riferimento per il calcolo del fabbisogno. Le colonne 8, 9 ci forniscono una prima quantità di alloggi edificabili nel PUA già convenzionati dai comuni alla data del 31 dicembre 2006, nonché quelli delle aree convenzionate e accordi di programma deliberati dopo tale data e quelli che si stima che possano essere recuperati nell'edilizia esistente (sia agricola che urbana: quota revisionale 7%). La colonna 10 mostra la somma delle due precedenti colonne. La colonna 11 fornisce infine una prima ipotesi di fabbisogno abitativo da prevedere nella proposta di PSC.

I valori della Tabella 12 evidenziano una spiccata tendenza: il maggiore sviluppo demografico, conseguente maggior fabbisogno abitativo, emerge nei Comuni di Imola, Castel San Pietro Terme e Medicina e generalmente nei Comuni della pianura, mentre i centri collinari mostrano un andamento costante della popolazione, che solo per la previsione relativa al 2024 porta ad un significativo fabbisogno di unità abitative.

La Tabella 13 riporta il fabbisogno abitativo espresso in superficie:

COMUNE	SUPERFICIE NETTA (MQ) MEDIA	ALLOGGI	SUPERFICIE (MQ)
BORGIO TOSSIGNANO	71	179	12.680
CASALFIUMANESE	67	239	16.075
CASTEL DEL RIO	73	197	14.332
CASTEL GUELFO	116	307	35.505
CASTEL S. PIETRO T.	67	3.942	264.114
DOZZA	65	1.207	77.924
FONTANELICE	59	192	11.257
IMOLA	71	5.672	404.527
MEDICINA	69	1.998	136.903
MORDANO	77	390	29.933
NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE	75	14.323	1.003.249

Tabella 13 – superficie del fabbisogno abitativo

Come risultato precedentemente dai dati demografici previsionali le tre tendenze demografiche da considerare nel corso del processo di pianificazione sono:

- Il progressivo aumento dei nuclei familiari, causato dall'aumento della popolazione residente e dalla diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari;
- Il costante invecchiamento della popolazione e conseguente assottigliamento di quella in età scolare e pre-scolare;
- Il maggiore sviluppo dei Comuni di pianura rispetto a quelli di collina.

I primi due fenomeni influenzano il futuro fabbisogno abitativo del Circondario, facendo nascere l'esigenza di un maggiore numero di abitazioni dimensionate e progettate per coloro che le andranno ad abitare: nuclei familiari sempre più ristretti, composti da 2/3 individui e un maggior numero di coppie e *single* in età anziana.

Entrambi questi fattori di evoluzione demografica indicano il sorgere di un marcato fabbisogno di abitazioni medio-piccole. L'aumento della popolazione anziana richiede una maggiore attenzione sia in fase di pianificazione abitativa che per i servizi.

Il divario dei tassi di sviluppo demografico tra pianura e collina, richiede una particolare attenzione per equilibrare il fenomeno. A tal proposito sono richieste considerazioni socio-economiche e azioni di policy territoriale, concretizzate in misure pianificatorie, che pur tenendo conto delle tendenze in atto governino il fenomeno di incremento demografico della collina cercando di contrastarne le dimensioni notevoli del fenomeno.

Sulla base delle elaborazioni previsionali effettuate (Scenario A e B), in considerazione dei fenomeni demografici emergenti, alla luce delle preoccupanti tendenze involutive di alcune aree territoriali della collina e con l'obiettivo di "pianificare" in qualche misura, oltreché prevedere, lo sviluppo urbano del Circondario, tenendo in considerazione anche le dotazioni infrastrutturali e di servizi alla persona² già presenti sul territorio, si ritiene lo "Scenario B" maggiormente confacente alle esigenze di sviluppo futuro. Pertanto si assumono le previsioni del fabbisogno abitativo al 2024 in esso elaborate come base per la struttura generale del PSC. A tali previsioni verranno affiancate e debitamente considerate le indicazioni derivanti dal PTCP³.

² Vedere Allegato a - *SINTESI DOTAZIONI SERVIZI ALLA PERSONA ESISTENTI NEI CENTRI E NELLE FRAZIONI*

³ Vedere Allegato b - *PCTP - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO*

4. DIMENSIONAMENTO AREE E SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Sulla base delle indicazioni emerse nei precedenti capitoli sono state ulteriormente analizzate e sviluppate le proposte per il dimensionamento delle aree e la loro relativa suddivisione territoriale (centri e nuclei).

NUMERO DI ABITAZIONI PER CENTRI/NUCLEI E CASE SPARSE AL 2001					
COMUNI		A ABITAZIONI	B FAMIGLIE 2001	C DIFFERENZA	PERCENTUALE %
BORGIO TOSSIGNANO	CENTRI URBANI	1.266	1.050	216	17%
	CASE SPARSE	238	156	82	34%
TOTALE		1.504	1.206	298	20%
CASALFIUMANESE	CENTRI URBANI	981	879	102	10%
	CASE SPARSE	450	303	147	33%
TOTALE		1.431	1.182	249	17%
CASTEL DEL RIO	CENTRI URBANI	524	401	123	23%
	CASE SPARSE	384	133	251	65%
TOTALE		908	534	374	41%
CASTEL GUELFO	CENTRI URBANI	937	934	3	0%
	CASE SPARSE	488	376	112	23%
TOTALE		1.425	1.310	115	8%
CASTEL S.PIETRO T.	CENTRI URBANI	6.756	6.447	309	5%
	CASE SPARSE	1.503	1.206	297	20%
TOTALE		8.259	7.653	606	7%
DOZZA	CENTRI URBANI	1.955	1.854	101	5%
	CASE SPARSE	353	284	69	20%
TOTALE		2.308	2.138	170	7%
FONTANELICE	CENTRI URBANI	686	550	136	20%
	CASE SPARSE	297	179	118	40%
TOTALE		983	729	254	25%
IMOLA	CENTRI URBANI	25.676	23.932	1.744	7%
	CASE SPARSE	2.764	2.434	330	12%
TOTALE		28.440	26.366	2.074	7%
MEDICINA	CENTRI URBANI	4.348	4.168	180	4%
	CASE SPARSE	1.285	1.194	91	7%
TOTALE		5.633	5.362	271	5%
MORDANO	CENTRI URBANI	1.390	1.366	24	2%
	CASE SPARSE	318	282	36	11%
TOTALE		1.708	1.648	60	4%
TOTALE NCI		52.599	48.128	4.471	8,5%

Tabella 14 – Numero di abitazioni per centri/nuclei e case sparse

La Tabella 14 riporta i dati aggiornati all'ultimo censimento ISTAT del 2001: i dati relativi al surplus di abitazioni rispetto alle famiglie presenti, suddiviso per centri urbani e case sparse, indicando anche il peso percentuale della categoria a livello comunale.

CONFRONTO SURPLUS ABITAZIONI 2001/2006					
COMUNI		A ABITAZIONI	B FAMIGLIE	C DIFFERENZA SURPLUS	PERCENTUALE %
BORG TOSSIGNANO	2001	1.504	1.206	298	20%
	2006	1.590	1.306	284	18%
	DIFFERENZA 2006/2001	86	100	-14	-2%
CASALFIUMANESE	2001	1.431	1.182	249	17%
	2006	1.573	1.345	228	15%
	DIFFERENZA 2006/2001	142	163	-21	-2%
CASTEL DEL RIO	2001	908	534	374	41%
	2006	927	570	357	38%
	DIFFERENZA 2006/2001	19	36	-17	-3%
CASTEL GUELFO	2001	1.425	1.310	115	8%
	2006	1.738	1.558	180	10%
	DIFFERENZA 2006/2001	313	248	65	2%
CASTEL SAN PIETRO	2001	8.259	7.653	606	7%
	2006	8.816	8.556	260	3%
	DIFFERENZA 2006/2001	557	903	-346	-4%
DOZZA	2001	2.308	2.138	170	7,3%
	2006	2.658	2.474	184	7%
	DIFFERENZA 2006/2001	350	336	14	-
FONTANELICE	2001	983	729	254	25%
	2006	1.059	802	257	24%
	DIFFERENZA 2006/2001	76	73	3	-1%
IMOLA	2001	28.440	26.366	2.074	7%
	2006	30.269	28.486	1.783	6%
	DIFFERENZA 2006/2001	1.829	2.120	-291	-1%
MEDICINA	2001	5.633	5.364	271	5%
	2006	6.468	6.333	135	2%
	DIFFERENZA 2006/2001	835	969	-136	-3%
MORDANO	2001	1.708	1.648	60	4%
	2006	1.859	1.761	98	5%
	DIFFERENZA 2006/2001	151	113	38	1%
CIRCONDARIO	2001	52.599	48.130	4.471	8,5%
	2006	56.957	53.191	3.766	7,0%
	DIFFERENZA 2006/2001	4.358	5.061	-705	-1,5%

Tabella 15 – Confronto surplus abitazioni 2001/2006

La Tabella 15 effettua un confronto tra i dati del surplus abitativo rilevati nel 2006 con gli stessi dati risultanti al 2001. La comparazione in tabella fa emergere alcune tendenze:

- i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice e Dozza mostrano valori di surplus tendenzialmente stabili pur riportando un leggero calo (abitazioni non utilizzate in lieve diminuzione);
- i Comuni di Castel Guelfo, Mordano mostrano un leggero aumento tendenziale delle abitazioni non utilizzate riducendo i valori di surplus;
- i Comuni di Castel S. Pietro Terme, Imola e Medicina invece evidenziano al 2006 una consistente diminuzione, sia in termini percentuali che assoluti, del surplus di abitazioni, fenomeno indicatore di un'importante attività edilizia che non solo ha riguardato il nuovo edificato, ma anche e in misura massiccia il recupero delle abitazioni non utilizzate.

Dalla Tabella 15 emerge inoltre un fenomeno importante che riguarda i Comuni della vallata del Santerno, per i quali risulta un surplus abitativo considerevole, con valori che vanno dal 15% di surplus a Casalfiumanese al massimo di 38% registrato a Castel del Rio. Tutti gli altri Comuni interessati mostrano valori intermedi: 18% a Borgo Tossignano e 25% a Fontanelice. L'analisi di tali dati permette di individuare un fenomeno generalizzato per la zona di minor utilizzo abitativo.

In virtù di queste considerazioni è opportuno prevedere quote di recupero superiori rispetto a quelle già indicate precedentemente come criterio generale, attestate al 7%. Pertanto stimiamo per i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Fontanelice che la quota di recupero (rurale e consolidato) possa essere programmata al 15% (+8% rispetto alla quota standard) e al 20% per Castel del Rio (+ 13% rispetto a quanto già indicato).

Per le altre realtà, non avendo rilevato particolari tendenze si ritiene opportuno mantenere la quota standard del 7% precedentemente definita.

A questo punto dell'analisi appare importante comparare il valore di recupero previsto con le indicazioni che il DP ha effettuato.

Il Documento Preliminare individua le seguenti scelte:

- ambiti produttivi di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale;
- ambiti di riqualificazione urbanistica;
- ambiti da sottoporre a rigenerazione urbanistica.

In tali ambiti si può stimare un'ulteriore risposta al fabbisogno valutabile in percentuale:

- Castel Guelfo 5%
- Castel San Pietro Terme 1%
- Dozza 2%
- Imola 23%
- Medicina 5%

- Mordano (Bubano) 3%

IPOTESI FABBISOGNO RICALIBRATO											
Comune	1	2	3	4			7	8	9	10	11
	Variazioni famiglie (fabbisogno) (2006-2024)	Residuo convenzionato	Recupero 7% (rurale, centro urbano)	1° FABBISOGNO DP	Ulteriore recupero: rurale e centro urbano	Rigenerazione/ Riqualificazione	2° FABBISOGNO DP	Confermato PRG	3° FABBISOGNO DP	Superficie utile media mq	Superficie utile Totale mq
Borgo Tossignano	255	58	18	179	20	-	159	148	11	71	781
Casalfiumanese	276	18	19	239	22	-	217	289	-72	67	0
Castel del Rio	212	0	15	197	27	-	170	59	111	73	8.103
Castel Guelfo	584	236	41	307	-	30	277	51	226	116	26.216
Castel S. Pietro T.	5.054	758	354	3.942	-	50	3.892	-	3.892	67	260.764
Dozza	1.664	341	116	1.207	-	33	1.174	-	1.174	65	76.310
Fontanelice	374	156	26	192	30	-	162	30	132	59	7.788
IMOLA	10.688	1.810	3.206	5.672	-	già inserito	5.672	154	5.518	71	391.778
Medicina	2.693	508	187	1.998	-	135	1.863	-	1.863	69	128.547
Mordano	526	99	37	390	-	16	374	4	370	71	26.270
TOTALE	22.326	3.984	4.019	14.323	99	264	13.960	735	13.225	75	926.557

Tabella 16 – Ipotesi di fabbisogno ricalibrato

La Tabella 16, tenendo conto delle precedenti considerazioni, rielabora i valori di previsione del fabbisogno residenziale, individuando il numero di nuovi alloggi che dovranno essere localizzati sia nelle aree che il PSC conferma sia negli ambiti che verranno indicati come linee di sviluppo.

Per concludere è necessario tener conto sia della verifica delle dotazioni e dei servizi alla persona esistenti nei centri e nelle frazioni sulla scorta delle disposizioni del PTCP (Allegato A), nonché delle disposizioni specifiche per lo sviluppo residenziale previsto dal Titolo 10, art. 10.6 dello stesso PTCP (Allegato B).

5. ALLEGATO A - SINTESI DOTAZIONI SERVIZI ALLA PERSONA ESISTENTI NEI CENTRI E NELLE FRAZIONI (Tabella tratta dal QC – Volume 3 Allegato B)

COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO

<u>Servizi</u>	Tossignano	Codrignano	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo			•
Scuole medie superiori			
Medie strutture di vendita alimentare			•
Sportello bancario			•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base	• (***)		• (*) • (**)

COMUNE DI CASALFIUMANESE

<u>Servizi</u>	San Martino in Pedriolo	valsellustra	Carseggio		
Ciclo completo scuola obbligo	Scuola dell'infanzia			Prescolare Elementare	•
Scuole medie superiori					
Medie strutture di vendita alimentare	(piccola)			(piccola)	•
Sportello bancario				•	•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base				• (**)	• (**)

COMUNE DI CASTEL DEL RIO

<u>Servizi</u>	Belvedere	Giugnola	Valsalva	Moraduccio	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo					•
Scuole medie superiori					
Medie strutture di vendita alimentare					(piccola)
Sportello bancario					•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base					• (**) • (***)

• Presente; • (*) Poliambulatorio; • (**) Farmacia; • (***) Casa di cura

COMUNE DI CASTEL GUELFO

<u>Servizi</u>	Poggio Piccolo	Crocetta	Via Larga	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo				•
Scuole medie superiori				
Medie strutture di vendita alimentare				•
Sportello bancario	•			•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base		•(***)		•(*) •(**)

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

<u>Servizi</u>	Osteria Grande	Varignana	Gallo	Molino Nuovo	Monte Calderaro	Poggio Piccolo	Gaiana	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo	Nido Elementare					Nido Elementare		•
Scuole medie superiori								•
Medie strutture di vendita alimentare	•							•
Sportello bancario	•							•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base	•(**) •(***)		•(***)					•(*) •(**) •(***)
Serviti da SFM	•							•

• Presente; •(*) Poliambulatorio; •(**) Farmacia; •(***) Casa di cura

COMUNE DI DOZZA

<u>Servizi</u>	Toscanello	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo	•	Materna; Elementare
Scuole medie superiori		
Medie strutture di vendita alimentare	•	(piccola)
Sportello bancario	•	•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base	•(*) •(**)	•(**) •(***)
Serviti da SFM	(in previsione)	

COMUNE DI FONTANELICE

<u>Servizi</u>	Villa Campomoro	San Giovanni	Prato	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo				•
Scuole medie superiori				
Medie strutture di vendita alimentare				(piccola)
Sportello bancario				•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base				•(**) •(***)

• Presente; •(*) Poliambulatorio; •(**) Farmacia; •(***) Casa di cura

COMUNE DI IMOLA

<u>Servizi</u>	Sesto Imolese	San Prospero	Piratello	Sasso Morelli	Giardino	Zello - Tre Monti	Selva	Ponticelli	Fabbrica	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo	Nido Materna	Materna		Materna		Elementare (Tre Monti)	Materna	Materna		•
Scuole medie superiori						• (Tre Monti)				•
Medie strutture di vendita alimentare	•									•
Sportello bancario	•	•		•				•		•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base	•(*) •(**) •(***)			•(**)		•(***) (Tre Monti)		•(**)		•(*) •(**) •(***)
Serviti da SFM										•

COMUNE DI MEDICINA

<u>Servizi</u>	Crocetta	Ganzanigo	Villa Fontana	Sant'Antonio	Portonovo	Fossatone	Fiorentina	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo			Materna Elementare	Nido Materna		Materna		•
Scuole medie superiori								
Medie strutture di vendita alimentare								•
Sportello bancario			•	•				•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base			•(**)					•(*) •(**) •(***)

• Presente; •(*) Poliambulatorio; •(**) Farmacia; •(***) Casa di cura

COMUNE DI MORDANO

<u>Servizi</u>	Bubano	Chiavica	Capoluogo
Ciclo completo scuola obbligo	Nido Materna Elementare		•
Scuole medie superiori			
Medie strutture di vendita alimentare			
Sportello bancario	•		•
Sevizi sanitari e socio-assistenziali di base	•(**)		•(*) •(**)

• Presente; •(*) Poliambulatorio; •(**) Farmacia; •(***) Casa di cura

6. ALLEGATO B - PCTP: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

DISPOSIZIONI DEL PTCP PER LO SVILUPPO RESIDENZIALE (TITOLO 10 - ART. 10.6)

Si riportano di seguito i punti delle NTA del PTCP che attengono specificatamente al tema del dimensionamento e della dislocazione dello sviluppo residenziale.

Concentrare gli ambiti per i nuovi insediamenti urbani nei centri abitati:

- serviti dal SFM,
- dotati di un ciclo completo della scuola dell'obbligo,
- dotati di medie strutture di vendita di alimentari,
- dotati di uno sportello bancario, dotati di servizi sanitari e socio assistenziali di base,
- dotati di scuole medie superiori.

Consentire una espansione residenziale contenuta e correlata alle dinamiche locali nei centri abitati:

- non serviti dal SFM ma:
- dotati di un ciclo completo della scuola dell'obbligo,
- dotati di medie strutture di vendita di alimentari,
- dotati di uno sportello bancario,
- dotati di servizi sanitari e socio assistenziali di base,
- dotati di scuole medie superiori,
- serviti da SFM ma
- non dotati di una gamma completa di servizi di base (dotati però almeno di un ciclo completo della scuola dell'obbligo).

Ridurre la crescita urbana nei centri dotati soltanto di alcuni servizi minimi, di cui almeno la scuola elementare e materna,

Limitare, per i restanti centri, lo sviluppo urbano esclusivamente alle opportunità offerte dal **recupero** degli insediamenti esistenti.

Per la città di Imola viene esplicitato l'orientamento verso un contenimento della fase espansiva dello sviluppo urbano, con particolare riferimento allo stretto contenimento dell'ulteriore impermeabilizzazione nelle aree ad elevata o alta vulnerabilità del conoide del Santerno e alla esclusione dell'ulteriore urbanizzazione nella fascia collinare e dei terrazzi connessi.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO DI PIANURA (UNITÀ DI PAESAGGIO N. 1 – 4 – 6)

Comune di Medicina. Comune di Castel Guelfo.

Comune di Mordano.

Osteria Grande (centro).

Castel S. Pietro Terme (centro).

Territorio Comunale di Castel S: Pietrto Terme a sud Via Emilia.

Toscanella (centro).

Territorio Comunale di Dozza a nord Via Emilia.

Territorio Comunale di Imola a nord Via Emilia.

Centri con gamma completa servizi di base senza SFM. – 70% attività edilizia decennio precedente.

70% CastelGuelfo (capoluogo).

100% Medicina (capoluogo).

(100% Ganzanigo (Medicina).

70% Mordano (capoluogo).

70% Sesto Imolese (Imola).

Centri con SFM e almeno gamma minima di servizi con suola elementare e materna.- 70% attività edilizia decennio precedente .

70% Castel S. Pietro Terme (capoluogo).

70% Toscanella.(Dozza).

70% Osteria Grande (Castel S. Pietro Terme).

Centri senza gamma completa servizi, né SFM ma con scuola elementare e materna. – 50% attività edilizia decennio precedente .

Osteria Grande (Castel S Pietro Terme).

Bubano (Mordano).

Villa Fontana (Medicina).

S. Antonio (Medicina).

Fossatone (Medicina).

San Prospero (Imola).

Sasso Morelli (Imola).

Zello (Imola).

Altri centri: limitare di norma lo sviluppo unicamente alle opportunità di recupero.

Poggio Piccolo (Castel S. Pietro Terme).

Gallo (Castel S. Pietro Terme).

Gaiana (Castel S. Pietro Terme).

Portonovo (Medicina).

Fiorentina (Medicina).

Chiavica (Mordano).

Crocetta (Medicina e Castel Guelfo)

Via Larga (Castel Guelfo).

Giardino (Imola).

Selva (Imola).

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO COLLINARE (UNITÀ DI PAESAGGIO N. 7 - 8)

Territorio Comunale di Castel S. Pietro Terme a sud Via Emilia.

Varignana (Castel S. Pietro Terme).

Parte territorio comunale di Casalfiumanese.

Casalfiumanese (capoluogo).

S. Martino in Pedriolo (Casalfiumanese)

Territorio Comunale di Dozza a sud Via Emilia.

Dozza (Capoluogo).

Territorio Comunale di Imola a sud della Via Emilia.

Linaro (Imola).

Ponticelli (Imola).

Fabbrica (Imola).

Territorio comunale di Borgo Tossignano.

Borgo Tossignano (capoluogo).

Tossignano (Borgo Tossignano).

Codrignano (Borgo Tossignano).

Promozione della riqualificazione urbana:

Tutti i centri

Esclusione espansione urbana Valle Sillaro centri con poca dotazione infrastrutturale:

Val Sellustra (Casalfiumanese).

Molino Nuovo (Castel S. Pietro Terme).

Monte Calderaro (Castel S. Pietro Terme).

Contenimento espansione urbana Valle Santerno (escludendo aree di pertinenza fluviale):

Borgo Tossignano (capoluogo).
Codrignano (Borgo Tossignano).
Casalfiumanese (capoluogo).
Linaro (Imola).
Ponticelli (Imola).
Fabbrica (Imola).

Per i centri urbani valli del Sillaro e Santerno il PSC può prevedere il 5% del territorio urbano vigente:

Casalfiumanese (capoluogo).
S. Martino in Pedriolo (Casalfiumanese).
Borgo Tossignano (Capoluogo).
Dozza (capoluogo).
Varignana (Castel S. Pietro Terme).

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO COLLINARE (Unità di Paesaggio n. 10 - 11)

Comune di Castel del Rio.
Comune di Fontanelice.
Parte territorio comunale di Casalfiumanese.
Sassoleone (Casalfiumanese).

Limitare scelte espansione urbana (ambiti per nuovi insediamenti) esclusivamente attorno ai centri urbani dotati almeno di una gamma minima di servizi:

Castel del Rio (capoluogo).
Fontanelice (capoluogo e Villa Campomoro).
Sassoleone (Casalfiumanese).

Centri non dotati della gamma minima essenziale . Recupero e qualificazione:

Belvedere (Castel del Rio).
Giugnola (Castel del Rio).
Valsalva (Castel del Rio).
Moraduccio(Castel del Rio).
San Giovanni (Fontanelice).
Prato (Fontanelice).
Carseggio (Casalfiumanese).

