

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

## RELAZIONE GENERALE

### **ALLEGATO B**

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEI  
CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE NEL CORSO  
DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

**Data:  
20 Aprile 2008**

# INDICE

|                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Premessa .....                                                                                                                                                 | 1  |
| 1. Lo scenario condiviso .....                                                                                                                                 | 2  |
| 2. Sistema territoriale nel Circondario. Dal Quadro Conoscitivo alla ValsAT .....                                                                              | 6  |
| 2.1 Quadro Conoscitivo: criticità, emergenze e risorse .....                                                                                                   | 8  |
| 2.1.1 L'inadeguato sistema infrastrutturale e l'incidentalità .....                                                                                            | 8  |
| 2.1.2 Il pendolarismo e il trasporto pubblico: TPL, SFM .....                                                                                                  | 10 |
| 2.1.3 La popolazione residente, distribuzione e tendenze .....                                                                                                 | 11 |
| 2.1.4 I flussi migratori stranieri .....                                                                                                                       | 13 |
| 2.1.5 Le abitazioni - caratteristiche, localizzazione, titolo e mercato .....                                                                                  | 14 |
| 2.1.6 L'Edilizia Residenziale e Sociale dal QC .....                                                                                                           | 15 |
| 2.1.7 La struttura produttiva .....                                                                                                                            | 15 |
| 2.1.8 Un settore strategico: la logistica e servizi .....                                                                                                      | 16 |
| 2.1.9 Il commercio .....                                                                                                                                       | 17 |
| 2.1.10 I servizi a scala urbana e circondariale .....                                                                                                          | 18 |
| 2.1.11 Il sistema scolastico .....                                                                                                                             | 18 |
| 2.1.12 Il sistema associativo .....                                                                                                                            | 18 |
| 2.1.13 Le risorse storico-culturali del territorio .....                                                                                                       | 19 |
| 2.1.14 La Pianificazione urbanistica .....                                                                                                                     | 19 |
| 2.1.15 Gli standard urbanistici .....                                                                                                                          | 20 |
| 2.1.16 La sanità e l'urbanistica .....                                                                                                                         | 20 |
| 2.1.17 Sottoservizi e depurazione .....                                                                                                                        | 22 |
| 2.1.18 Le reti tecnologiche .....                                                                                                                              | 24 |
| 2.1.19 I rifiuti .....                                                                                                                                         | 25 |
| 2.2 La geomorfologia del territorio del Circondario imolese .....                                                                                              | 26 |
| 2.3 Il territorio agricolo tra aree di valore naturale, paesaggi significativi e produttività .....                                                            | 28 |
| 2.4 La ValsAT: la sostenibilità delle scelte e di un territorio .....                                                                                          | 30 |
| 3. Assetto del territorio .....                                                                                                                                | 34 |
| 3.1 ValsAT: la sostenibilità ambientale e territoriale .....                                                                                                   | 34 |
| 3.2 Difesa del suolo e prevenzione da rischi e calamità naturali. Consistenza, localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali e loro salvaguardia ..... | 36 |
| 3.3 Il territorio rurale: aree di valore naturale, produttivo e i paesaggi significativi .....                                                                 | 36 |
| 3.4 La storia e l'evoluzione del territorio .....                                                                                                              | 39 |
| 3.5 Centri e nuclei storici. Il sistema insediativo .....                                                                                                      | 39 |
| 3.5.1 La dotazione per i servizi del territorio .....                                                                                                          | 42 |
| 3.5.2 Gli obiettivi di un'Edilizia Residenziale e Sociale .....                                                                                                | 43 |
| 3.6 Assetto dei settori secondario e terziario: sviluppo e compatibilità con il sistema infrastrutturale e il PTCP .....                                       | 44 |
| 3.7 I Poli Funzionali .....                                                                                                                                    | 48 |
| 3.8 Le caratteristiche e le esigenze socio-psicologiche del nostro territorio .....                                                                            | 49 |
| 4. Le azioni del piano di assetto del territorio .....                                                                                                         | 51 |
| 4.1 Sistema infrastrutturale e della mobilità .....                                                                                                            | 51 |
| 4.1.1 TPL e SFM: potenziare e favorire l'uso del mezzo pubblico .....                                                                                          | 54 |
| 4.1.2 La rete ciclo-pedonale .....                                                                                                                             | 55 |
| 4.1.3 La sicurezza .....                                                                                                                                       | 55 |
| 4.2 Il territorio collinare, di pianura e l'ambiente .....                                                                                                     | 57 |
| 4.3 I Poli Funzionali nella Pianificazione .....                                                                                                               | 59 |
| 4.4 Il sistema produttivo e commerciale .....                                                                                                                  | 61 |
| 4.4.1 La pianificazione degli insediamenti produttivi nel Circondario .....                                                                                    | 62 |
| 4.5 Il sistema residenziale .....                                                                                                                              | 64 |
| 4.5.1 Le politiche sociali per la casa .....                                                                                                                   | 66 |
| 4.6 Previsioni demografiche e fabbisogno abitativo .....                                                                                                       | 67 |
| 4.6.1 Le previsioni demografiche al 2024 .....                                                                                                                 | 68 |
| 4.6.2 L'invecchiamento della popolazione al 2018 .....                                                                                                         | 69 |
| 4.6.3 Dimensione media del nucleo familiare al 2024 .....                                                                                                      | 70 |
| 4.6.4 Il fabbisogno abitativo .....                                                                                                                            | 70 |
| 4.7 Qualità della vita e tendenze socio-psicologiche .....                                                                                                     | 72 |
| 4.8 Azioni con cui la ValsAT analizza le nuove aree .....                                                                                                      | 73 |
| 4.9 Le azioni del dp a seguito dell'accoglimento di contributi e osservazioni nel corso della conferenza di pianificazione .....                               | 74 |
| 4.9.1 Premessa .....                                                                                                                                           | 74 |
| 4.9.2 Azioni del DP a seguito dell'accoglimento di contributi e osservazioni .....                                                                             | 75 |
| 4.9.3 Rete ecologico-ambientale .....                                                                                                                          | 77 |
| 4.9.4 Conclusioni a seguito delle azioni del DP dovute all'accoglimento di contributi e osservazioni .....                                                     | 77 |
| 5. Norme uniche nel RUE .....                                                                                                                                  | 79 |
| 5.1 Prescrizioni e indirizzi per crescere .....                                                                                                                | 80 |
| 6. Sburocratizzazione e innovazione tecnologica .....                                                                                                          | 82 |
| 6.1 Semplificazione come metodo .....                                                                                                                          | 82 |
| 6.2 Gestione automatica dei dati e della cartografia .....                                                                                                     | 82 |
| 6.3 Gestione automatica dei progetti .....                                                                                                                     | 83 |
| 7. La perequazione .....                                                                                                                                       | 84 |
| 7.1 Aspetti "privatistici" del trasferimento dei diritti edificatori .....                                                                                     | 86 |

## PREMESSA

La L.R. 24 marzo 2000, n. 20 definisce all'art. 2 le funzioni della pianificazione, alle quali i nuovi strumenti di pianificazione devono conformarsi per raggiungere gli obiettivi di:

- promozione di un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo, migliorando la qualità della vita;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali garantendo sicurezza e tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, anche con interventi di recupero e riqualificazione del tessuto esistente;
- previsione del consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti o dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

In attuazione dei principi di sussidiarietà, concertazione e partecipazione, gli artt. 8, 9 e 13 introducono il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali per pervenire a una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali mediante:

- le procedure di co-pianificazione per la formazione condivisa e partecipata del Piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- l'individuazione di diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale, da esercitare secondo i principi di sussidiarietà e partenariato con la Provincia e la Regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la concertazione con le associazioni economiche e sociali per gli obiettivi strategici e lo sviluppo da perseguire in ordine ai contenuti degli strumenti urbanistici;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono per la tutela degli interessi diffusi.

Il livello di pianificazione comunale mira principalmente a valorizzare l'autonomia del Comune e si articola in disposizioni strutturali, **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, e in disposizioni operative, **Piano Operativo Comunale (POC)**.

La presente relazione, assieme alle tavole "*Schema armatura infrastrutturale della mobilità*" in scala 1:50.000, "*Schema Strutturale*" in scala 1:15.000 e allo "*Schema di assetto agricolo ed ecologico ambientale*" in scala 1:25.000, compongono il Documento Preliminare al PSC.

# 1. LO SCENARIO CONDIVISO

La scelta dei dieci Comuni che compongono il Nuovo Circondario Imolese di elaborare un **"PSC federato"** sancisce la volontà di fare del territorio un unico sistema dove ciascuno, mantenendo le proprie identità individuali, sociali e culturali, contribuisce alla crescita dell'intera zona in modo che le risorse, sempre più esigue, siano oculatamente impegnate per non gravare con ulteriori oneri sull'intera collettività e siano valorizzate le specificità e le potenzialità.

Nella sostanza, si tratta di condividere un progetto di sviluppo e un assetto territoriale (partendo dal sistema infrastrutturale) e di semplificare le norme per poterlo attuare.

Il risultato finale sarà il consolidamento dell'intera area circondariale ed una rafforzata omogeneità come conseguenza di politiche territoriali condivise.

Il PSC rappresenta allora l'evoluzione di un percorso urbanistico che i Comuni del Circondario hanno intrapreso da anni (effervescenza e continuità urbanistica) dimostrando un'attenzione specifica delle Amministrazioni alla gestione corretta e oculata del proprio territorio.

Oggi porsi l'obiettivo di redigere un Piano Strutturale per una realtà "effervescente" come la nostra significa confrontarsi con un territorio dove la storia dell'economia è la storia dell'urbanistica, dove il **"sistema territorio"** si è continuamente confrontato con il vivace **"sistema sociale"** e la carica emotiva delle genti ha "generato" un'armonia pianificatoria non riscontrabile in altra parte del territorio nazionale.

Il compito degli amministratori è quello di governare, guardando all'oggi e avendo in mente ciò che sarà domani, prevedendo cioè il massimo possibile di compatibilità tra le decisioni prese e gli effetti che queste avranno un giorno sulle generazioni future.

In questa ottica, anche nell'elaborazione del Piano Strutturale l'obiettivo di fondo è quello di salvaguardare e far crescere alcuni valori materiali e immateriali presenti sul nostro territorio, in modo che essi siano ancora patrimonio delle generazioni future.

Il **valore ambientale** rappresenta quello più importante, che non consente errori in quanto patrimonio collettivo non rinnovabile.

Il sistema collinare, porzione consistente del territorio extraurbano, rappresenta uno straordinario paesaggio naturale e antropizzato, contenente pezzi di natura o quasi-natura di grande valore, importanti risorse rurali, presenze di significativa rilevanza culturale ed ambientale che di per sé costituiscono già un parco storico-culturale diffuso.

La salvaguardia dell'integrità di questo sistema è già da tempo un elemento importante delle politiche delle singole amministrazioni comunali. Occorre farlo diventare una politica comune. Ma non si deve incorrere nell'errore di *'ingessare'* questo prezioso patrimonio ambientale: è necessario piuttosto essere capaci di dinamizzarlo e vitalizzarlo con la stessa geniale e sapiente cultura dimostrata dagli

uomini nei secoli scorsi, altrimenti sarà destinato a deperire proprio a causa di un eccessivo immobilismo conservativo e conservatore.

La cultura e la capacità di governo degli amministratori, in tutti questi anni, ha svolto un ruolo fondamentale: essi hanno risposto ai bisogni primari posti dalla loro comunità, sostenuto la crescita del senso civico e della coesione sociale, accompagnato il consolidarsi dello spirito innovativo degli imprenditori, aperto le porte alla sperimentazione culturale e all'innovazione dei sistemi educativi.

I valori immateriali hanno controbilanciato l'anonimato e la non qualità dei valori materiali come quelli architettonici, quindi l'immaterialità ha "vinto" sulla materialità affermando una propria identità sempre più netta, non basata sulla contrapposizione campanilistica o localistica contro la grande città, ma sulla capacità di saper guardare ad un orizzonte più ampio, dove sviluppo e benessere sociale ed economico significhino crescita ed equilibrio della qualità della vita.

Prioritario è, allora, conseguire migliori condizioni di "vivibilità" a partire dalla valorizzazione delle peculiarità del proprio territorio e delle proprie tradizioni. Il riconoscimento delle proprie radici più profonde, in un contesto di consolidato sviluppo economico, consente oggi di immaginare un territorio nel futuro più equilibrato e consapevole delle proprie specificità, che riconosce nella qualità diffusa e nella sostenibilità ambientale i pilastri sui quali fondare la propria competitività. C'è bisogno, dunque, di una ricostruzione critica delle fasi dello sviluppo che non degeneri in senso nostalgico ma che si confronti con i suoi elementi costitutivi e con le proprie sfaccettature: l'irrinunciabile autonomia del soggetto, la specificità dei luoghi, la diversità culturale, la biodiversità.

Il PSC si colloca lungo quel percorso che riconosce la validità della pianificazione in quanto metodo e strumento di interpretazione e indirizzo delle trasformazioni del territorio: le singole misure o progetti devono quindi essere riconosciuti all'interno di un disegno strategico ampiamente condiviso, che consenta di costruire relazioni non destabilizzanti con il proprio contesto territoriale, basate su:

- una società necessariamente aperta (per la componente straniera residente);
- l'interconnessione con le reti infrastrutturali per sviluppare l'economia circoscrizionale e superare il decentramento;
- la valorizzazione delle competenze locali;
- lo sviluppo sostenibile (condizione irrinunciabile nella competizione internazionale).

Su tali tematiche saranno delineate le strategie che dovranno costituire un insieme di azioni capace di coinvolgere e di rafforzare il ruolo di tutti i soggetti della vita sociale: le istituzioni, le imprese, le famiglie, gli individui.

Il Piano Strutturale parte dall'analisi del territorio, dei suoi cambiamenti in atto, delle sue tendenze socio-economiche, per individuarne linee di sviluppo, valori ambientali, caratteristiche peculiari di lungo periodo e quegli elementi utili a descrivere limiti,

ambizioni e possibilità sostenibili e vantaggiose per la trasformazione del territorio stesso.

Il PSC costituisce altresì una straordinaria occasione affinché ognuno dei vari soggetti che, a diverso titolo, operano sul territorio, possa divenire attore di un progetto collettivo, mettersi in una rete di cooperazione materiale o immateriale tale da far percepire a ciascuno che, così facendo, si costruisce insieme la prospettiva di condizioni di vita migliori per tutti.

La pianificazione deve passare, infatti, da strumento prescrittivo, autoritario e rigido a strumento per la **Governance** e per la costruzione di una "**vision strategica**" dello sviluppo urbano e territoriale, compreso quello sanitario e sociale.

Questo significa che il Piano Strutturale non sarà soltanto un insieme di previsioni territoriali e di norme urbanistiche, ma anche e soprattutto un documento d'indirizzo strategico per lo sviluppo e l'organizzazione delle città e per la crescita del benessere e della qualità dei rapporti e delle relazioni sociali dell'intera comunità.

Primo obiettivo è senz'altro quello di "*progettare*" il Piano dei dieci Comuni dell'imolese non come la somma di tanti piccoli Piani ma come un Piano unico; unicità, però, senza perdita delle proprie caratteristiche e con il riconoscimento delle singole esigenze e attese.

Gli obiettivi del **Piano Strutturale unico**, quindi, partono dalla necessità di:

- valorizzare l' "**l'identità**" dei singoli Comuni non solo rispetto alla loro storia urbanistica, ma anche ai loro caratteri territoriali;
- considerare le "**sfaccettature**" dei singoli Comuni, nel loro rapporto attrattivo e compensativo, oltre alla connessione tra questi e i Comuni e Province limitrofi;
- redigere il Piano Strutturale contemporaneamente al Regolamento Urbanistico ed Edilizio per non creare "**vuoti urbanistici**";
- intervenire con un nuovo concetto di ValSAT, da elaborare prima del compimento delle scelte e non come verifica a posteriori dello sviluppo. Un'apposita matrice, in cui sono collocati gli indicatori ambientali, economici e sociali, concorre a definire le criticità e le opportunità necessarie all'elaborazione della ValSAT stessa.

Il PSC deve perseguire prioritariamente il pubblico interesse. Ciò presuppone che ogni scelta che rientra nella discrezionalità del Piano, in particolare se quella comporta una limitazione nell'uso del bene privato, deve essere motivata e giustificata ricercando possibili forme di compensazione.

L'interesse pubblico riguarda anche l'analisi percettiva, comportando che la trasformazione di tutto ciò che è visibile da spazi pubblici, assume rilevanza generale: lo spazio pubblico non è solo la rappresentazione della superficie d'uso collettivo, ma comprende anche il volume dei fronti edilizi o naturali che lo delimitano, i coni visuali e particolari prospettive, il quadro d'insieme del paesaggio.

Fermo restando **l'interesse pubblico** della salvaguardia del territorio, delle risorse naturali e dei fattori di identità culturale, l'urbanistica deve trovare il modo di essere più equa sia nei confronti dei proprietari delle aree sia rispetto ai costi sociali delle trasformazioni urbane, che non possono essere tutti scaricati sulla collettività. Ciò pone con forza il tema della sostenibilità economica del Piano e la definizione di criteri di equità, evitando ogni astratta disputa ideologico-giuridica ma risolvendo concretamente la situazione con il meccanismo della perequazione urbanistica.

È senz'altro un ulteriore elemento di condivisione (per questa realtà e questo territorio) l'essersi posti l'obiettivo di affrontare il sistema perequativo con la **perequazione territoriale circondariale** le cui scelte debbono avere ricadute sull'intero territorio dei dieci Comuni.

Il criterio perequativo resta, tuttavia, uno strumento per conseguire scelte di tipo urbanistico che trovano la propria legittimazione nell'interesse pubblico e non già nel mero soddisfacimento di interessi privati: tale strumento appare inoltre tanto più efficace quanto più è basato sulla concertazione pubblico/privata fondata su criteri di trasparenza ed equità. Sostanzialmente quindi, individuati gli obiettivi fondamentali da perseguire, va favorito il più ampio coinvolgimento di tutti i soggetti per l'attuazione del disegno strategico più complessivo.

## 2. SISTEMA TERRITORIALE NEL CIRCONDARIO. DAL QUADRO CONOSCITIVO ALLA ValSAT

La morfologia del territorio del Circondario e le dinamiche territoriali di sviluppo, testimoniano un'evoluzione assimilabile a uno schema preciso di "sistemi" e "polarità" che viene a delinearsi in modo sempre più consistente e che trova la propria ossatura portante nel sistema infrastrutturale caratterizzato da alcuni importanti assi di sviluppo:

- da Est a Ovest: la Via Emilia, l'autostrada A14, l'asse ferroviario (paralleli fra di loro) e a Nord l'Asse della San Vitale;
- da Nord a Sud: la Strada Provinciale Selice – Montanara, sulla quale vengono a inanellarsi i Comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio.

In particolare, individuando nei Comuni di Imola e Castel San Pietro Terme le due principali polarità di sviluppo, risulta immediato individuare le tendenze che vengono fatte proprie dai Comuni che gli gravitano attorno. Castel San Pietro Terme attrae a sé i Comuni di Medicina e Castel Guelfo, che orbita sia su Medicina che su Castel San Pietro Terme stesso. La polarità che viene a crearsi, mostra a sua volta una globale attrazione verso Bologna, dovuta principalmente alla vicinanza di questi Comuni al Capoluogo di Provincia. Contemporaneamente, Imola vede muovere attorno a sé Mordano, Toscanella, con Dozza, e l'intero complesso dei Comuni della Montagna.

Vengono a definirsi in definitiva tre sistemi principali:

- il Sistema della Montagna: costituito dai Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Fontanelice e Castel del Rio;
- il Sistema dell'Asse della Via Emilia: costituito dai poli di Castel San Pietro Terme e Imola, insieme alle Frazioni di Osteria Grande, Toscanella e dal Comune di Dozza;
- il sistema di Pianura: costituito dai Comuni di Medicina, Castel Guelfo, Mordano e l'area nord di Imola.

In questo sistema complesso prende forma un'altra dinamica che riguarda principalmente il Comune di Imola.

Mordano, Toscanella di Dozza, Casalfiumanese e Borgo Tossignano, tra i Comuni del Circondario, ma anche Massa Lombarda, Bagnara di Romagna e Castelbolognese, ai confini ravennati del territorio comunale, stanno progressivamente diventando una sorta di "periferia imolese", in una logica di decentramento della residenza, mantenendo Imola un'attrattiva legata all'occupazione e al posto di lavoro.

Sviluppi insediativi sul territorio Circondariale avvengono anche per **macro aree**. Queste emergono più per fattori gravitazionali della popolazione su un determinato asse che non su bacini territoriali omogenei. Le risultanze ottenute hanno portato a definire il seguente assetto di sviluppo:

- ***direttrice est-ovest lungo la via Emilia:***  
comprende la frazione di Osteria Grande, il capoluogo del Comune di Castel San Pietro Terme, Dozza e la frazione di Toscanella (oltre all'urbano del Comune di Imola);



- **direttrice nord-sud lungo la San Carlo:**  
comprende i Comuni di Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo e Medicina.
- **direttrice Selice - Montanara:**  
comprendente la Vallata del Santerno, come Comunità Montana, e il proseguimento della Selice fino a Conselice; nello specifico:
  - o **a sud** i Comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio;
  - o **a nord** il Comune di Mordano.

In questo sistema territoriale sono riconoscibili 3 contesti diversi per le loro caratteristiche morfologiche, ambientali e insediative:

- sistema collinare;
- sistema degli insediamenti pedecollinari;
- il sistema della pianura.

Il **sistema collinare** si connota per:

- la valenza ambientale data dalla diffusione boschiva, l'integrità di alcune valli che richiedono un'attenta ricognizione dei monumenti vegetali da tutelare e della presenza di varietà di specie animali;
- la valenza paesaggistica con i punti di osservazione e la presenza di itinerari di attestazione;
- l'emergenza geologica rappresentata da un sistema calanchivo tra i più ricchi e suggestivi e dagli affioramenti delle rocce della "vena del gesso";
- i siti archeologici, in particolare un insediamento abitativo dell'età del ferro e numerose ville romane;
- un sistema insediativo di antico impianto comprendente i due Centri Storici principali di Imola e Castel San Pietro Terme, ma che si caratterizza per la presenza di borghi fortificati di notevole pregio in tutti gli altri Comuni oltre a una diffusa antropizzazione del territorio (piccoli nuclei sparsi, borghi rurali, chiese, torri e rocche medioevali e rinascimentali).

La grande ricchezza del territorio collinare ne rappresenta, però, anche la fragilità: vanno, conseguentemente, riconvertite le attività fuori contesto (allevamenti intensivi, isolate attività produttive), va contenuta l'espansione edilizia che non sia integrata con i nuclei frazionali originali e i piccoli borghi rurali, deve essere contrastato l'abbandono delle aree coltivate, che ha ripercussioni anche sulla qualità, sulla fruibilità e soprattutto sulla stabilità del territorio (manutenzione terrazzamenti, deflusso delle acque, instabilità dei versanti).

Il territorio **pedecollinare** è delimitato a sud dal piede delle colline e a nord coincide con il bordo urbanizzato; rappresenta l'ambito storicamente infrastrutturato in quanto allineato lungo l'antico percorso della romana *via Aemilia* che, da un lato, costituiva il collegamento principale tra Bologna e le altre città romagnole come Faenza e Forlì e dall'altro rappresentava (e rappresenta) il collettore principale dell'insieme dei percorsi trasversali dando origine a una struttura a pettine. Il recente sviluppo soprattutto residenziale, (ma anche produttivo), ha confermato questo assetto, andando a insediare i nuovi quartieri e le aree residenziali in continuità con i nuclei storici, appoggiandosi principalmente alla

rete viaria esistente con la progressiva saturazione delle aree interstiziali e la "conseguente saldatura" tra i due centri principali. Tuttavia, mentre per Castel San Pietro Terme, l'espansione residenziale è stata sostanzialmente contenuta tra il piede della collina, la via Emilia e il fiume Sillaro, per Imola lo sviluppo residenziale, fin dall'inizio del '900, ha proseguito verso la pianura a nord, prima verso la nuova ferrovia e successivamente verso la nuova Autostrada, mentre a sud, condizionata da fattori fisici, l'espansione di maggior pregio, con villini "liberty", si è fermata al fiume Santerno.

**La pianura.** La parte pianeggiante è sostanzialmente omogenea e interessa ben cinque comuni. Di questi, tre sono interamente situati in pianura (Mordano, Castel Guelfo e Medicina) mentre per gli altri tre (Imola, Dozza e Castel San Pietro Terme) si tratta di porzioni del loro territorio.

Caratterizzata per la buona integrità e il valore del paesaggio agrario, la porzione posta a nord-ovest del territorio circondariale, caratterizzata un tempo da aree paludose e successivamente a risaia, ha assunto successivamente alla bonifica le caratteristiche di area agricola con produzioni specializzate. Va sottolineata anche la presenza di aree umide e di zone rinaturalizzate di rilievo nell'area agricola della Pianura.

## **2.1 QUADRO CONOSCITIVO: CRITICITÀ, EMERGENZE, RISORSE**

Per cogliere gli elementi caratterizzanti il territorio e le scelte da compiere, è stata effettuata un'analisi del Quadro Conoscitivo basata su un metodo internazionale definito "SWOT" (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*), che consiste nell'analisi di:

- **opportunità:** sfruttare nel futuro alcuni vantaggi presenti;
- **risorse:** fattori di vantaggio attualmente presenti nel territorio;
- **criticità:** elementi negativi presenti attualmente nel territorio;
- **minacce:** possibili fenomeni negativi che potrebbero sorgere nel futuro.

### **2.1.1 L'INADEGUATO SISTEMA INFRASTRUTTURALE E L'INCIDENTALITÀ**

Le criticità rilevate consentono di intervenire con proposte progettuali puntuali sull'intero "**sistema infrastrutturale**", sul quale è necessario intervenire in maniera massiccia dal momento che le analisi condotte sulla viabilità, sull'uso spesso improprio che viene fatto dell'autostrada, sulla mancanza di collegamenti idonei con il capoluogo, su "tangenziali" o assi di arroccamento progettate ma mai effettivamente costruite, evidenziano come il tessuto viabilistico risulti inadeguato e superato da tempo.

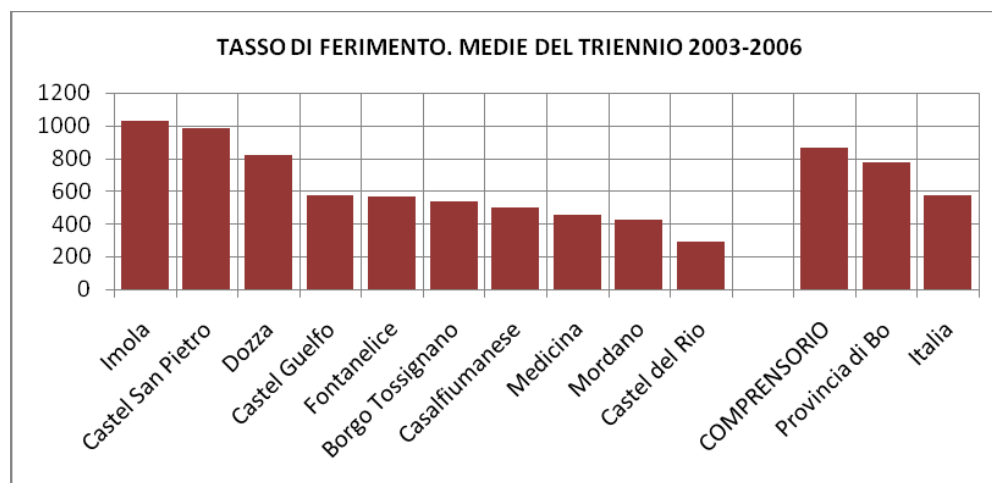
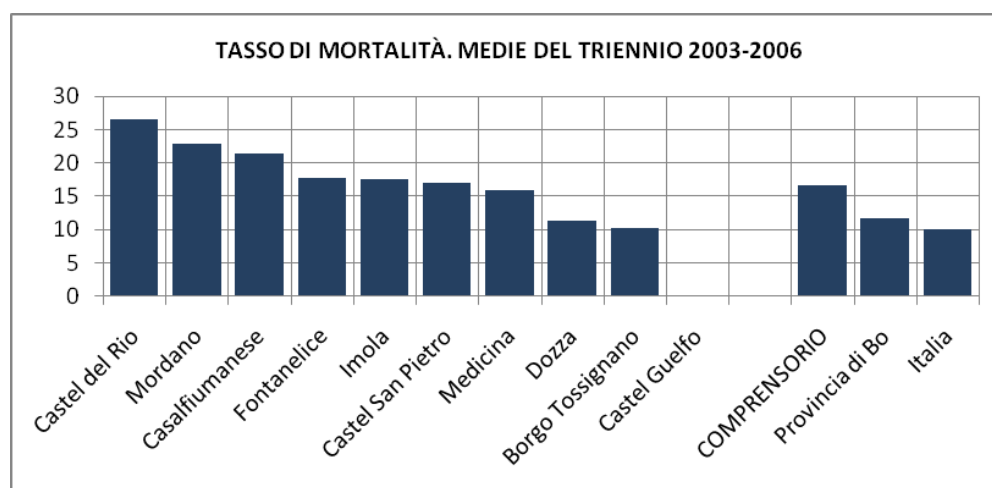
Questo significa ripensare al ruolo delle strade esistenti, a cominciare dall'asse della via Emilia che attraversa tre Comuni del Circondario e ben quattro centri urbani; alcuni di questi sono stati inglobati nei centri storici e "arredati", mentre altri sono stati circondati da ogni lato da case, capannoni e servizi non sempre in modo razionale e, urbanisticamente parlando, più con interventi episodici che non con un disegno strategico generale.

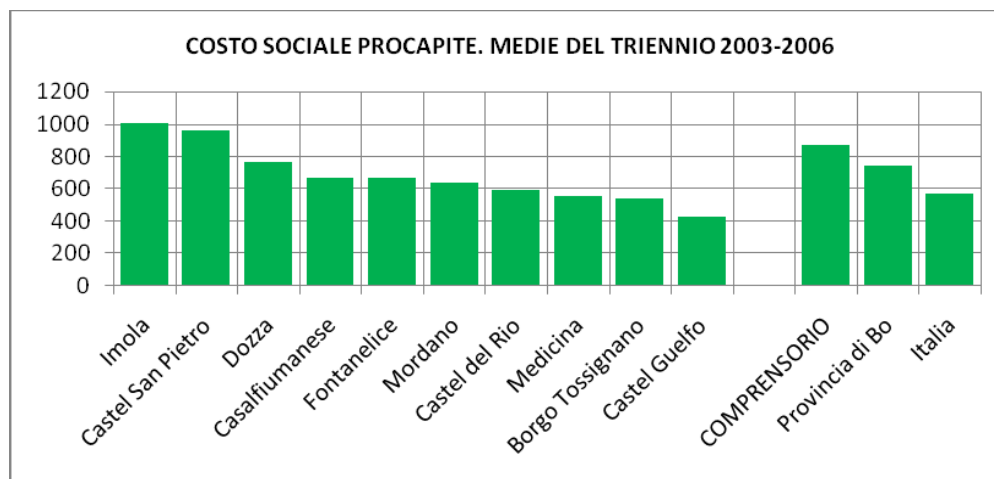
Lo stesso ragionamento vale per la via Montanara che, attraversando quattro Comuni e altrettanti centri, deve essere investita da un nuovo ruolo e una nuova veste.

Ma la stessa cosa può dirsi per una prevista "Nuova San Vitale" che sarebbe stata, giocando sulle parole, "vitale" per i territori posti a nord della via Emilia e non toccati dal sistema ferroviario.

Il Quadro Conoscitivo, sul problema **sicurezza stradale**, ha rilevato che il livello di incidentalità degli ultimi sei anni si è mantenuto costante e non accenna a migliorare.

Se da un lato gli incidenti stradali localizzati nel territorio del Circondario determinano un elevato numero di vittime, dall'altro lungo la valle del Santerno, nel Comune di Imola e su alcune tratte stradali specifiche si rilevano livelli di rischio (vittime su popolazione, vittime su estesa stradale, vittime su flussi di traffico) molto elevati. Per contro, in altre aree e su altre tratte stradali del Circondario non si registra un'apprezzabile presenza di incidenti stradali con vittime. Il divario di rischio estremamente ampio tra i cittadini del Circondario non si giustifica con i loro comportamenti soggettivi ma con la diversa presenza di fattori di rischio strutturali della rete stradale. Il confronto dei dati sui tassi di mortalità e ferimento nei Comuni del Circondario rispetto a quelli della Provincia e quelli nazionali debbono farci riflettere, considerando anche il costo sociale che tale situazione genera.





Tale situazione, pertanto, rende indispensabile lo sviluppo di uno specifico "Programma Sicurezza Stradale".

Gli obiettivi di riferimento in questo caso sono, in prima e prioritaria istanza:

- a) miglioramento della sicurezza stradale;
- b) promozione di modelli di mobilità a elevata sicurezza e, in via complementare, rafforzamento della gerarchizzazione e differenziazione funzionale;
- c) specializzazione di ruolo, gestione della domanda e adeguamento dell'offerta;
- d) potenziamento del trasporto collettivo e specializzazione dei servizi di mobilità;
- e) incentivazione della mobilità non motorizzata (ciclo-pedonale);
- f) contenimento della mobilità non elettiva.

### **2.1.2 IL PENDOLARISMO E IL TRASPORTO PUBBLICO: TPL, SFM**

I dati rilevati evidenziano la necessità di fornire valide alternative all'uso del mezzo privato, in particolare attraverso il potenziamento della rete di trasporto pubblico ferroviario e su gomma.

Il pendolarismo in entrata e in uscita all'interno del Circondario è perfettamente uguale, mentre in uscita prevalgono su tutti i Comuni gli spostamenti dal Circondario verso Bologna, S. Lazzaro di S. e Ozzano dell'Emilia. Significativi sono gli spostamenti in uscita verso Est. Una considerazione a parte va fatta per i dati in entrata dove, da Bologna, giungono nel Circondario quasi 1.400 pendolari, mentre con S. Lazzaro di S. e Ozzano, le provenienze superano i 2.170 spostamenti. Da Est, invece, registriamo la stessa cifra degli ingressi (3.000 spostamenti).

Si sono registrate anche variazioni in diminuzione, di circa il 23%, in uscita tra il 1991 e il 2001 mentre c'è stato un aumento di oltre il 42% in entrata. In termini assoluti sono oltre 5.300 i movimenti interni al Circondario. Si arriva complessivamente a un incremento del 12,5% degli spostamenti totali comprensivi sia delle uscite che delle entrate, ma anche della movimentazione interna al comune stesso. Mentre per i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Fontanelice e Mordano si registrano aumenti del movimento pendolare in uscita da un minimo del 30% fino a un massimo del 51%, per i rimanenti si arriva ad un saldo negativo di circa il 50% per il Comune Dozza assieme a Medicina e

Castel San Pietro Terme in riduzione intorno al 25% e un contenimento del Comune di Imola del 17%.

Relativamente agli spostamenti in entrata, il dato maggiormente positivo è quello di Castel Guelfo con un incremento del 208% rispetto al 2001, seguito da Borgo Tossignano e Medicina con oltre il 60% e, nell'ordine, Casalfiumanese (56%), Castel S. Pietro Terme (43%) e Imola con quasi il 36%. L'unico decremento è dato dal Comune di Castel del Rio con oltre il 31% delle entrate.

Tra le provenienze da Est e da Ovest nei Comuni del Circondario il divario è nell'ordine di un migliaio di unità, mentre più consistente (circa cinque volte tanto) è lo spostamento verso Ovest dai Comuni del Circondario con l'eccellenza di Castel S. Pietro Terme dove il pendolarismo verso Ovest supera di 30 volte quello verso Est. Non meno significativo, è il dato di Medicina che, in uscita verso Ovest, supera di 22 volte lo spostamento verso Est. Si distingue anche il Comune di Mordano in cui lo spostamento verso Est è tre volte superiore a quello verso Ovest. Un discorso a parte va fatto per il Comune di Imola, dove il divario delle provenienze da Est è 4 volte tanto quello proveniente da Ovest, mentre in uscita un terzo degli spostamenti è indirizzato verso Est e due terzi verso Ovest.

### **2.1.3 LA POPOLAZIONE RESIDENTE, DISTRIBUZIONI E TENDENZE.**

Il trend della popolazione residente nel Circondario Imolese negli ultimi 20 anni è aumentato del 15%; negli ultimi 6 anni l'incremento è stato del 4,2% con quasi 6.000 unità.

In realtà il **trend di crescita generale**, negli ultimi 2 anni, ha rallentato, e in alcuni casi ha invertito la tendenza (soprattutto nei Comuni della Valle del Santerno). Tale fenomeno se non contrastato o comunque considerato può portare a conseguenze in termini di parziale spopolamento o sovradimensionamento del piano.

In considerazione del fatto che il dato di crescita di Imola influenza tutto il Circondario, è necessario individuare le cause del suo rallentamento (dovuto a valori immobiliari alti e a minor richiesta di lavoro). Per una politica orientata allo sviluppo demografico, la ripresa del capoluogo del Circondario dovrà essere il motore dello sviluppo generale.

L'aumento dei residenti a Medicina deve essere tenuto in grande considerazione, dato che negli ultimi 7 anni tale Comune ha visto crescere la propria popolazione, in termini assoluti, di un numero superiore alla stessa città di Imola.

La conferma di tale fenomeno indica sia una prima criticità, in termini di un minore utilizzo "reale" del territorio e delle strutture rispetto ai dati demografici, sia una ulteriore criticità, nel momento in cui Medicina diverrebbe una realtà non in grado di supportare un trend di crescita analogo a quello di Imola in termini di servizi e infrastrutture.

La lettura dei dati sull'andamento demografico, considerando anche il sorgere di alcune barriere alla residenza, mostra una realtà per cui, per es., il boom verificatosi negli anni '90 a **Castel Guelfo** e agli inizi del 2000 a **Medicina** in realtà deriverebbe dalla disponibilità di nuove abitazioni, la cui precedente mancanza bloccava una domanda insediativa già esistente.

Per **Castel San Pietro Terme** il minor aumento registrato dal saldo demografico dal 1994 a oggi potrebbe dipendere dagli alti prezzi di mercato registrati per le abitazioni. In questo caso, il rallentamento è causato da fattori che sono alla base dello sviluppo urbano (attrattività residenziale e produttiva) nel momento in cui i costi di insediamento (formati dai prezzi immobiliari e da fenomeni dimensionali dell'agglomerato) raggiungono livelli così alti da non far più considerare conveniente (in senso lato) insediarsi nel Comune.

L'aumento generale dell'età media (invecchiamento della popolazione) evidenzia un bisogno che dovrà essere colmato con il potenziamento di alcuni servizi e strutture dedicate alla terza età.

L'attrattività di **Castel del Rio** verso gli immigrati stranieri mostra tre particolari valori rispetto alla composizione della popolazione:

1. grande concentrazione di popolazione anziana;
2. lieve ripresa delle primissime fasce d'età, soprattutto per merito di un importante fenomeno immigrativo;
3. grande concentrazione di nuclei familiari mono-componente.

**Castel Guelfo**, al contrario, mostra una popolazione concentrata soprattutto sulle fasce d'età produttive (24-39 anni) e una lieve ripresa delle nascite. Questi valori, incrociati con gli andamenti demografici e immobiliare fanno supporre un'ulteriore sviluppo demografico con famiglie e coppie in giovane età.

A **Castel San Pietro Terme**, alla luce della forte concentrazione di popolazione tra 40 e 65 anni e del forte rallentamento del saldo demografico, si genererebbe un ridimensionamento delle strutture e dei servizi per rispondere a esigenze di una realtà che non chiede scuole ma complessi per il tempo libero e altro.

**Imola** e **Medicina** mostrano una struttura per età della popolazione molto simile, con un picco tra i 30 e i 45 anni mentre le fasce più giovani risultano fortemente sotto dimensionate. In proiezione futura, tale composizione potrebbe avere forti ripercussioni sul sistema produttivo e sociale.

Complessivamente, pur in presenza di un rallentamento del trend demografico, è necessario per la messa a punto di una politica residenziale tenere conto dell'aumento dei nuclei familiari e della riduzione dimensionale degli stessi.

Un aspetto non secondario è rappresentato dalla distribuzione della popolazione sul territorio. Nella frazione di San Martino, per es., non si rilevano reali dinamiche localizzative dal momento che, pur trovandosi nel territorio di **Casalfiumanese**, gravita su **Castel San Pietro Terme**.

Castel del Rio evidenzia una discrepanza tra la localizzazione degli abitanti e i dati sulla distribuzione delle abitazioni nel territorio, per cui quasi la metà delle abitazioni del territorio sono case sparse ma solo il 15% della popolazione vi risiede. Tale fenomeno è un indicatore di abitazioni rurali in stato di abbandono o comunque in disuso e va comunque visto come rappresentativo di un enorme patrimonio immobiliare non utilizzato.

A **Castel Guelfo**, invece, la residenza in case sparse risulta molto elevata, ma in linea con la localizzazione delle abitazioni. E' quindi

possibile che si sia verificato un effettivo fenomeno di residenza diffusa, facilitato dai bassi prezzi (propensione all'acquisto di unità abitative indipendenti e ville) e dalla conformazione pianeggiante del territorio, che non mostra barriere di tipo geografico.

#### 2.1.4 I FLUSSI MIGRATORI STRANIERI

Negli ultimi 5 anni la popolazione straniera è cresciuta dell'80% con un'incidenza sulla popolazione totale del 5,5%. La maggior concentrazione di immigrati è a **Castel del Rio**, con oltre l'11% sul totale degli abitanti.

La nazionalità di provenienza mostra una forte concentrazione di immigrati musulmani provenienti prevalentemente dal Marocco, dalla Tunisia e in parte dal Pakistan. In alcuni casi la dimensione della comunità musulmana potrebbe generare bisogni commerciali e sociali (apertura di specifici esercizi commerciali o luoghi di culto)

La composizione per fasce di età della popolazione straniera residente si mostra completamente ribaltata rispetto al dato sulla popolazione totale: c'è infatti una grandissima concentrazione di popolazione in età produttiva, una buona presenza delle fasce giovani e l'assenza di anziani. Tale conformazione sbilanciata sulle fasce più giovani va a incidere fortemente sulla composizione generale, infatti poiché la presenza di immigrati si concentra su fasce della popolazione che sono sottodimensionate (le fasce più giovani), si creano in alcuni ambiti fenomeni per cui la popolazione immigrata supera quella locale (per es. classi elementari a maggioranza immigrata).

Fenomeni di concentrazione di alcune nazionalità si verificano in pianura; alcune etnie vengono impegnate quasi esclusivamente nel settore agricolo (Sri Lanka, Pakistan e Albania), creando un fenomeno per cui tali etnie, già tradizionalmente impiegate in alcuni settori, vengono a godere di economie di specializzazione professionale.

Dal dato relativo alla distribuzione della popolazione nel territorio emerge il fenomeno localizzativo della popolazione immigrata che, preferendo zone con bassi prezzi per le abitazioni e richiedendo standard abitativi meno elevati, occupa tutte le zone non più attraenti per la popolazione locale a medio-alto reddito, innescando fenomeni di concentrazione spaziale della popolazione straniera.

A **Castel del Rio** la grande concentrazione di immigrati, e in particolare di immigrati marocchini, deriva dalla necessità di rimpiazzare la forza lavoro necessaria per la raccolta delle castagne e in generale nell'agricoltura.

La presenza di immigrati provenienti dallo Sri Lanka e dall'Egitto a **Castel Guelfo** e **Medicina** deriva dalla propensione di queste popolazioni ai lavori agricoli e all'allevamento, molto diffusi in pianura. Questa popolazione è ormai completamente inserita nel tessuto produttivo locale.

La presenza d'immigrati pakistani a **Castel San Pietro Terme** è causata dal loro impegno in agricoltura. Considerata la dimensione della città e la presenza di ceti medio alti, si rileva la presenza di donne dell'est europeo solitamente impegnate in lavori domestici e

per l'assistenza agli anziani, con un sostanziale ampliamento dell'offerta di manodopera straniera e una maggiore varietà della composizione della popolazione immigrata.

A **Imola** la popolazione straniera risulta variegata rispetto alle nazionalità di origine. In generale, gli immigrati stranieri vengono occupati sostanzialmente in tre tipologie di attività:

1. manifatturiere, in impieghi che non richiedono specializzazione;
2. di servizio o assistenza alle famiglie/persone, lavori domestici, assistenza agli anziani;
3. di commercializzazione di prodotti etnici.

#### **2.1.5 LE ABITAZIONI – CARATTERISTICHE, LOCALIZZAZIONE, TITOLO E MERCATO**

In generale i Comuni del Circondario mostrano un patrimonio edilizio tendenzialmente moderno risalente, per la maggior parte degli edifici, agli anni del boom edilizio che è iniziato dopo la seconda guerra mondiale ed è continuato fino agli anni ottanta.

Il dato generale del Circondario evidenzia una concentrazione del patrimonio edilizio residenziale all'interno dei centri urbani. Tuttavia i comuni di **Castel del Rio**, **Castel Guelfo** e, in misura minore, **Casalfiumanese** e **Fontanelice** mostrano un assetto insediativo diffuso nel territorio.

Emerge un fenomeno di spopolamento dei centri minori collinari (vallata del Santerno), soprattutto per quanto riguarda la popolazione residente nelle case sparse. A **Castel del Rio** in particolare si registrano solo 0,77 abitanti per ogni abitazione ubicata fuori dal centro urbano.

I Comuni del Circondario registrano un valore superiore alla media nazionale e provinciale sulla percentuale di abitazioni occupate in proprietà. Rispetto al mercato immobiliare locale, si registra un sostanziale divario tra ciò che la domanda chiede (tendenzialmente residenze adeguate alle esigenze sia in termini dimensionali che di finiture tipologiche, anche nel piccolo condominio) e quello che il mercato, vincolato da una imprenditoria non sempre attenta alle esigenze, propone.

Nei Comuni di **Imola** e **Castel San Pietro Terme** si rileva un mercato per un'edilizia da destinare a un target di popolazione con reddito elevato. Opposto è il caso di **Castel Guelfo**, che negli ultimi anni ha registrato un grande sviluppo grazie alla disponibilità di aree edificabili a bassi prezzi. Si registrano già però segnali di un'inversione di tendenza nell'aumento dei prezzi riferiti ad alcune tipologie abitative, ormai allineati a quelli di Imola. Parimenti, la disponibilità di abitazioni invendute può risultare un ulteriore volano di sviluppo, quantomeno residenziale, per il Comune di **Medicina**.

I dati forniti dalla FIAIP mostrano una drammatica tendenza: all'aumentare dei prezzi di mercato, e in seguito al mancato aggiustamento della disponibilità economica da parte di chi si accosta all'acquisto di un immobile, si è creato un fenomeno di costante ridimensionamento (negativo) degli alloggi.



Tale fenomeno, se non contrastato in tempo, potrebbe portare nel medio periodo a un ulteriore abbassamento delle condizioni abitative generali. Guidato dal settore dell'offerta immobiliare, tale fenomeno è accentuato anche da una tendenza derivante dalla domanda di abitazioni: all'aumentare del prezzo di mercato, il consumatore si sposta lungo il *trade-off* prezzo/dimensione riducendo il numero di camere e la tipologia abitativa cercata.

#### 2.1.6 L'EDILIZIA RESIDENZIALE E SOCIALE DAL QC

Dal Quadro Conoscitivo è emersa la necessità di approfondire il **sistema dell'offerta** e le condizioni strutturali oggi esistenti nell'offerta quantitativa e qualitativa nei 10 Comuni del Circondario, con particolare attenzione alla localizzazione territoriale delle strutture pubbliche oggi esistenti (differenziazione esistente tra offerta privata e offerta pubblica).

Non va sottovalutato il fatto che il Comune di Fontanelice abbia quasi il 9,5% degli alloggi ERP e sia notevolmente oltre la media del Circondario (3,65%). I Comuni di Castel San Pietro Terme, Dozza e Medicina sono al di sotto della media, e appena superiori sono Imola (3,8%) e Mordano (4,41%). Decisamente superiori sono Castel Guelfo, Castel del Rio e Borgo Tossignano (tra 7/8%).

La **demografia** e la **popolazione**, nei loro aspetti strutturali e previsionali, devono confrontarsi con lo **stock residenziale pubblico** nella costruzione di un quadro aggiornato della consistenza dell'offerta di edilizia residenziale pubblica presente nei Comuni del Circondario, con particolare riferimento alle caratteristiche sociali ed economiche dell'utenza attuale e al tasso di rotazione delle famiglie.

Non meno importante è l'analisi del **sistema della domanda**, in base alle caratteristiche tipologiche della domanda soddisfatta e alle aspettative della domanda potenziale, per fornire un quadro previsionale strategico con le caratteristiche di un più efficace sistema dell'offerta nel Circondario stesso. In questo contesto, il Quadro Conoscitivo evidenzia la necessità di trovare una risposta nel PSC che consenta di fissare un *range* minimo di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in ogni nuovo comparto di espansione.

#### 2.1.7 LA STRUTTURA PRODUTTIVA

Nell'ultimo decennio il **sistema produttivo industriale** del Circondario, connotato dalla forte presenza di imprese cooperative, ha registrato uno sviluppo del 10% contro il 3% dello stesso dato su base provinciale, a dimostrazione della solidità e della dinamicità del settore produttivo circondariale.

Pur registrando un forte aumento del **settore terziario** (servizi generici), con oltre il 30% di imprese di servizi in più rispetto al 1991, si evidenzia una minore dinamicità dello stesso rispetto all'andamento provinciale in cui le imprese di servizi sono cresciute di oltre 45 punti percentuali.

Il **sistema delle imprese** operanti nel territorio del Circondario, estremizzando una caratteristica nazionale e regionale, è composto

per la quasi totalità da imprese piccole con meno di 9 dipendenti (circa il 93% del totale), o da imprese di medie dimensioni con meno di 50 addetti (il 6% circa). La presenza di un sistema produttivo basato sulla piccola e media impresa non è di per sé un fenomeno negativo per lo sviluppo del territorio, anzi normalmente si mostra, nel lungo periodo, portatore e diffusore di cultura imprenditoriale.

Il **comparto manifatturiero** mostra un cambiamento strutturale con un aumento degli addetti del 13% e una diminuzione delle imprese di circa l'1,3%. I due dati considerati congiuntamente rilevano un aumento della dimensione occupazionale d'ogni singola impresa manifatturiera, mitigando, solo parzialmente, il sistema frammentario.

Il settore **produttivo** imolese ha evidenziato i primi segnali di cambiamento strutturale di lungo periodo, con l'obiettivo finale di riequilibrare le funzioni componenti. La previsione di uno sviluppo differente rispetto al passato, con un maggiore ruolo e peso rivestito dal settore terziario a discapito di quello manifatturiero e la conseguente rimodulazione dei bisogni di superficie e localizzazione delle attività, è un fattore che non può non essere tenuto in considerazione.

Il settore **logistico**, al pari di quello commerciale, sta vivendo una fase di profondo cambiamento, con la razionalizzazione del sistema, la diminuzione degli attori e un aumento degli occupati.

#### **2.1.8 UN SETTORE STRATEGICO: LA LOGISTICA E I SERVIZI**

Il territorio del nuovo Circondario Imolese ha, dal punto di vista del sistema produttivo, una localizzazione territoriale molto ampia e differenziata: settore meccanico per la zona imolese, ceramico nella Valle del Santerno e Imola, commerciale e agricolo per le zone di pianura. I diversi poli produttivi circondariali fanno riferimento a centri logistici differenti (Interporto Bologna, porto di Ravenna, scali merci di Lugo e di Faenza).

La mancanza di un centro intermodale dell'autotrasporto sul territorio condiziona in parte il polo produttivo imolese che deve essere visto in un'ottica cooperativa e non competitiva, considerata anche la disparità dimensionale dell'interporto bolognese e la scontata inferiorità del nodo imolese. Lo sfruttamento degli scali merci esistenti e di progetto sul territorio, circondariale e limitrofo, possono divenire punti strutturali indispensabili allo sviluppo stesso dell'intero territorio sia in termini di diminuzione del traffico pesante, e di costi indotti, che in termini d'inquinamento.

Per quanto attiene al settore dei servizi, e in particolare del terziario avanzato, benché negli ultimi 15 anni si sia registrato un forte sviluppo nell'area imolese, il peso del comparto in rapporto a tutto il sistema economico risulta ancora inferiore rispetto ai valori registrati da Bologna e da Faenza, che con la loro offerta suppliscono attualmente alle carenze dell'area circondariale.

Il riassetto produttivo che si registra da venti anni a questa parte in Italia e in Europa, porterà a una struttura produttiva che individuerà i centri direzionali, progettuali e commerciali delle

imprese manifatturiere nel territorio di origine, mentre prevederà la necessaria delocalizzazione delle fasi produttive (se non della totalità delle fasi) per ragioni di competitività. Il mancato sviluppo di un sistema terziario di supporto strategico oltre che professionale, alle imprese locali porterebbe, in un'ottica di lungo periodo, alla perdita di competitività per tutto il sistema economico circondariale.

#### 2.1.9 IL COMMERCIO

Il settore del **commercio** al dettaglio sta subendo un cambiamento strutturale innescato dall'insediamento della grande distribuzione. I dati mostrano che a una diminuzione degli esercizi di 175 unità (oltre il 6% del totale) è corrisposto un aumento degli addetti. Esiste inoltre un cambiamento profondo nella tipologia dei punti vendita e nella loro localizzazione.

Il sistema commerciale nel Circondario denota un ritardo nella conversione strutturale che ha investito l'intero settore negli ultimi dieci anni. Da una posizione di leadership e attrattività a livello sub-regionale (Bologna e Romagna), il sistema degli esercizi commerciali nel territorio circondariale ha perso peso e importanza, a scapito di centri romagnoli e della cinta bolognese. Ciò è stato causato soprattutto dallo scarso insediamento della grande distribuzione non alimentare nelle zone interessate.

La forte riduzione di **esercizi non alimentari** di piccola dimensione, soprattutto nei centri minori, ha innescato un processo d'impoverimento dell'offerta commerciale locale. La tendenza in atto concentra la distribuzione commerciale nei centri di maggiore attrazione (**Imola, Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo, Medicina**) lasciando i centri minori in una situazione di *"desolazione commerciale"*.

Proprio la **distribuzione** e la **composizione degli esercizi commerciali alimentari** denotano una sostanziale frammentazione del sistema, con la presenza di molti piccoli esercizi e pochi esercizi di medie dimensioni localizzati in prossimità dei centri maggiori.

Nei centri maggiori, la presenza di un dinamico e vivo sistema di esercizi di piccole dimensioni potrebbe essere sfruttata anche come fattore di riqualificazione delle zone centrali. e più in generale della rete commerciale circondariale.

Se, infatti, agli inizi degli anni '90 il sistema del commercio nel territorio del Circondario si imponeva per dotazione di superficie pro-capite, per la presenza di esercizi di medie-grandi dimensioni e per l'attrattività esercitata su tutta la provincia bolognese e sulle vicine province romagnole, nel corso degli ultimi 15 anni allo sviluppo più che sostenuto del sistema commerciale della cinta bolognese non è corrisposto un adeguamento del sistema localizzato nel Circondario.

Questo sistema si ritrova ormai in una situazione di subalternità e minore rilevanza.

### **2.1.10 I SERVIZI A SCALA URBANA E CIRCONDARIALE**

Individuando nel Commercio/Ricezione, Trasporti, Credito/Servizi alle imprese e Settore istituzionale i 4 settori classicamente a "supporto" dell'economia industriale, è possibile cogliere tutte le componenti economiche di un'unità territoriale.

Analizzando i dati si ha un'idea delle componenti produttive dei due sistemi urbani presenti sull'intero territorio provinciale. Mentre Bologna si mostra come un sistema completo, composto sia da una componente industriale principale che anche da settori di supporto ampiamente sviluppati che l'affiancano, Imola mostra una maggiore specializzazione industriale, con un settore dei servizi alle imprese in espansione ma ancora poco sviluppato rispetto al capoluogo.

Il settore dei servizi, come comunemente inteso, si mostra come un grande aggregato eterogeneo che comprende al proprio interno differenti attività che vanno dai servizi di pulizia ai servizi immobiliari, informatici, professionali e di consulenza fino alle agenzie interinali. Anche la categoria "K" della classificazione ATECO, che comprende tutti i servizi alle imprese, non riesce a individuare l'insieme delle attività tecniche e intellettuali che nel dibattito economico individuano il settore del terziario avanzato. La necessità di individuare in un unico aggregato l'insieme delle attività più innovative e strategiche applicate all'economia e alla produzione deriva dalla ormai riconosciuta assunzione di tale settore d'attività come indicatore dell'avanzamento e della riconversione delle economie urbane.

### **2.1.11 IL SISTEMA SCOLASTICO**

Il Circondario presenta complessivamente uno sbilanciamento nella presenza di istituti scolastici, con i Comuni di Imola, Castel San Pietro Terme e Medicina ai primi posti nel rapporto tra strutture scolastiche e popolazione residente e dotati di tutti gli ordini di scuole, mentre in altri Comuni sono presenti solo i nidi e le scuole per l'infanzia, concentrate peraltro nei nuclei principali e pressochè assenti nelle frazioni.

Nel Comune di Imola sono anche presenti 6 corsi universitari decentrati dell'Università di Bologna.

### **2.1.12 IL SISTEMA ASSOCIATIVO**

L'analisi svolta dal QC sul sistema associativo ha rilevato una forte presenza nel Circondario di associazioni di volontariato, presenti in tutti i comuni e concentrate in particolare nel settore "Socio/Assistenziale/Sanitario" e nella Protezione Civile. Il Comune di Imola presenta la maggiore concentrazione di associazioni (73%), seguito dai Comuni di Castel San Pietro Terme, Medicina e Castel Guelfo.

Diversa è la distribuzione delle Associazioni Generiche e Culturali, che fanno registrare, nei Comuni in cui sono presenti, percentuali molto diverse tra loro: dal 55% di Imola al 26% di Castel San Pietro Terme fino a Medicina con il 3,4%.

### 2.1.13 LE RISORSE STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO

Le risorse storico-culturali esistenti nel territorio e rilevate dal QC contribuiscono fortemente alla definizione dell'identità territoriale del Circondario, e la loro tutela rappresenta un obiettivo fondamentale del Documento Preliminare. La tutela si attua prima di tutto attraverso la conoscenza e la conservazione delle tracce di ciò che è giunto fino ai giorni nostri.

Si sono per questo motivo presi in esame vari aspetti, fra i quali: la viabilità storica, i fiumi e canali storici, le linee ferroviarie dismesse, la centuriazione romana, i tabernacoli o piastrini votivi, gli alberi vincolati, i parchi, la partecipazione di Villafontana, i centri e nuclei storici, gli edifici o beni culturali a vario titolo vincolati.

Le analisi effettuate hanno consentito di elaborare una serie di elenchi e descrizioni di quanto sopra enumerato, da utilizzarsi come base per definire le norme più idonee nel PSC/RUE.

Si sono inoltre effettuate indagini approfondite di tipo archeologico, che hanno portato alla creazione della Carta del Rischio Archeologico sulla quale si pronuncerà l'apposito Ente di tutela.

Il PSC/RUE farà infine proprie le localizzazioni e classificazioni puntuali contenute nei PRG vigenti dei singoli Comuni del Circondario per i fabbricati vincolati in zona agricola o nei nuclei e per i centri urbani storici, per i quali si è elaborato un apposito elenco.

### 2.1.14 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

La pianificazione vigente comunale *esprime elementi comuni* alle diverse pianificazioni, come le indagini conoscitive per gli aspetti fisici, antropici, dell'assetto demografico e del patrimonio edilizio, consentendoci di evidenziare un filo conduttore nelle politiche di sviluppo del territorio imolese.

Tutti i Comuni hanno censito omogeneamente il proprio patrimonio di **edifici sparsi**, distinguendo quelli di valore *storico/testimoniale* da quelli che presentano valore di "*bene culturale*", ma si sono differenziati sulle modalità d'uso e d'intervento, che vanno dalla esclusione di nuove costruzioni residenziali in zona agricola per gli operatori agricoli (solo ampliamenti per **Castel San Pietro Terme** e **Dozza**) alla concessione di costruzione per operatori agricoli in possesso di superfici agricole tra 3 e 5 ha.

Diversificate sono anche le possibilità d'intervento negli annessi agricoli. Per gli edifici classificati come "*beni culturali*" è consentito l'uso abitativo ai fini della loro conservazione.

Le zone di montagna (**Castel del Rio, Fontanelice**) presentano un rilevante patrimonio in zona sparsa non occupato e spesso collabente. La domanda di trasformazione non è elevata a causa delle condizioni di lontananza dai centri e/o di scarsa accessibilità degli stessi.

Risulta opposta la condizione d'uso del patrimonio abitativo nelle zone di pianura e in quelle collinari prossime alla via Emilia. Sono infatti quasi del tutto assenti gli edifici non occupati e vi è una forte

spinta all'utilizzo degli edifici da parte di soggetti che non sono operatori agricoli (edifici con valori immobiliari elevati).

Un dato positivo è rappresentato da **Borgo Tossignano**: negli ultimi 10 anni gli alloggi recuperati in zona agricola sono passati dal 9% al 18%; a **Casalfiumanese** si è passati dal 17% al 21%, mentre i nuovi alloggi agricoli costruiti aumentano per entrambi i comuni dall'1% al 2%. Va rilevato inoltre che il Comune di **Castel Guelfo** è stato il più "prolifico", in termini di politica del riuso, nel recuperare gli edifici in zona agricola.

Tutti i comuni del Circondario, hanno concluso la fase di adeguamento dei servizi realizzando gli standard di legge; in molti casi i servizi realizzati sono ampiamente al di sopra degli standard previsti dalla Legge Regionale, con l'eccezione dello standard relativo all'istruzione che risulta generalmente al di sotto della soglia dei 6 mq/ab. in tutti i Comuni.

Alcuni Comuni come **Dozza, Castel San Pietro Terme, Borgo Tossignano, Fontanelice e Mordano** hanno individuato *spine di servizi o poli dei servizi* nei quali risultano integrati servizi per l'istruzione, lo sport e il verde attrezzato, in modo da evitare la dispersione, favorendone l'uso e migliorandone la gestione.

Ogni realtà locale ha avuto uno sviluppo urbanistico omogeneo e differenziato: Castel San Pietro Terme, Dozza e Imola si sono ampliati lungo la Via Emilia, i Comuni della "vallata" si sono appoggiati lungo la Montanara, mentre Medicina ha ampliato la città in maniera radiale, con una predominanza verso Bologna.

Le previsioni di sviluppo previste nei PRG ma non ancora attuate sono state tutte singolarmente riconsiderate.

#### **2.1.15 GLI STANDARD URBANISTICI**

L'analisi dello stato d'attuazione degli standard/dotazioni territoriali alla data del 31.12.2006 (cfr. QC vol. 3 cap. 3.5) evidenzia un quadro comprensoriale e comunale estremamente soddisfacente, tale da avere a livello quantitativo uno standard superiore ai minimi previsti dalle normative vigenti.

In particolare, prendendo come riferimento la popolazione esistente al 31.12.2006 e i **30 mq di standard** previsti dalla L.R. 20/2000 e suddividendoli per le categorie:

- a) istruzione (3 mq/abitante);
- b) attrezzature di interesse generale (4 mq/abitante);
- c) verde pubblico attrezzato e per lo sport (18 mq/abitante);
- d) parcheggi pubblici (5 mq/abitante);

è stato possibile per ogni Comune evidenziare gli standard che risultano carenti: questi riguardano le aree per l'istruzione in alcuni Comuni della vallata, e le aree per i parcheggi pubblici in alcuni Comuni della pianura (anche se risultano di modeste entità)

#### **2.1.16 LA SANITÀ E L'URBANISTICA**

Le analisi del Quadro Conoscitivo hanno dimostrato che "Città e Territorio" sono gli ambiti in cui può efficacemente realizzarsi l'integrazione dei percorsi d'innovazione della sanità e della pianificazione.

I Fattori Critici sono da ricercare nello scarso rilievo dato alla salute, da sempre, dalla Pianificazione Urbana nelle sue scelte strategiche, legate essenzialmente all'ambito urbano, per:

- la localizzazione degli ospedali;
- l'individuazione dei servizi socio-sanitari territoriali (l'ASP in questo senso giocherà un ruolo fondamentale);
- la distribuzione dei servizi "accessori";
- la comprensione della necessità della qualità urbana.

La programmazione della "nuova Sanità", della Rete dei servizi sanitari dall'Ospedale alle Strutture Territoriali della Salute, può rientrare in un progetto "Salute" in cui vedere non un modello di riorganizzazione della medicina territoriale, ma la volontà di cogliere il bisogno dei cittadini di:

- continuità dell'assistenza;
- medicina vicina, accessibile, fruibile ed equa.

In questo contesto **"guadagnare salute"** significa un impegno a livello circondariale per:

- favorire la mobilità e l'attività fisica delle persone con:
  - il verde;
  - i trasporti;
  - le attrezzature per lo sport e l'attività per tutte le età e condizioni fisiche;
- garantire condizioni igieniche di vita e di lavoro.

Per questo occorre promuovere e realizzare sul territorio azioni intersettoriali e iniziative atte a perseguire obiettivi di tutela della salute pubblica, sicurezza, solidarietà sociale e condizioni ambientali in linea con i principi dell'iniziativa "Città Sane OMS".

Per comprendere i contenuti della matrice della qualità urbana bisogna pensare di dare una risposta adeguata ai bisogni della salute che la CITTÀ, deve assicurare:

- erogazione sicura dei servizi essenziali (acqua, elettricità, gas, infrastrutture per la comunicazione);
- controllo della qualità dell'aria;
- sicurezza;
- trasporti pubblici efficienti;
- traffico veicolare controllato;
- infrastrutture per lo sport e il tempo libero;

Prima di tutto, però, occorre una maggiore comprensione della trasversalità del tema salute da parte delle strutture preposte alla gestione della città e del territorio per cui **"più salute nell'urbanistica"**, e per gli organismi della salute la comprensione che la sfida della riorganizzazione del sistema della sanità sta nel realizzare correttamente le strutture territoriali, e ciò richiede **"più urbanistica nella salute"**.

Fra le criticità emerse nell'analisi del Circondario, si possono citare:

- una non equa distribuzione di alcuni servizi rispetto alla popolazione (in particolare farmacie e ambulatori pediatrici), con una evidente penalizzazione per i Comuni montani non sufficientemente serviti, a parità di popolazione, rispetto a quelli di pianura;
- l'inadeguatezza delle camere mortuarie attualmente utilizzate, in particolare quella di Imola;

- la completa assenza di strutture socio assistenziali nel Comune di Mordano;
- l'insufficienza delle strutture attualmente adibite a canili e gattili oltre alla mancanza di un cimitero per animali d'affezione (cani e gatti).

### 2.1.17 SOTTOSERVIZI E DEPURAZIONE

L'analisi puntuale è quella contenuta nel QC, i cui dati sono relativi alla rete fognaria e agli impianti di depurazione. La parte che segue riguarda invece, partendo proprio dal Quadro Conoscitivo e dallo SWOT, le criticità e le carenze riscontrate e le necessità delle singole realtà. Quando possibile, sono stati evidenziati anche gli interventi opportuni per rendere compatibile un impianto o per sopperire alle attuali esigenze. Questo tipo di ricerca è di grandissimo supporto per le scelte dello sviluppo delle singole realtà comunali, nella logica dei principi della ValSAT.

Restano da affrontare le problematiche legate:

- al riutilizzo delle acque (Imola Santerno e Castel San Pietro);
- al trattamento delle acque di prima pioggia (presso i depuratori principali (Santerno, Castel San Pietro Terme, Medicina);
- ai depuratori medio-piccoli.

Nel dettaglio il QC ci dimostra quanto segue per i **Depuratori**: per Imola è necessario realizzare il collegamento tra i depuratori Gambellara e Santerno. L'agglomerato urbano immette i suoi scarichi in 2 depuratori: nel depuratore Santerno (capacità di 75.000 abitanti equivalenti) vengono immessi gli scarichi di 52.000 abitanti equivalenti (oltre a Imola, arrivano gli scarichi di Fontanelice, Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Dozza); nel depuratore Gambellara (capacità di 20.000 abitanti equivalenti) vengono immessi gli scarichi di circa 15.000 abitanti di Imola e della zona industriale. I depuratori hanno quindi una riserva di quasi 28.000 abitanti equivalenti.

A Castel San Pietro Terme l'agglomerato conta 20.000 abitanti; il depuratore ha una potenzialità di 25.000 abitanti equivalenti e quindi un'adeguata riserva. Al depuratore di Medicina sono collegate tutte le frazioni salvo Fiorentina, Portonovo e S. Antonio, servendo 14.500 abitanti. Al depuratore di Castel Guelfo arriva anche la zona industriale di Castel San Pietro e Poggio. A Mordano gli scarichi sono convogliati al depuratore di Massa Lombarda, che conta un agglomerato di circa 60.000 abitanti (considerando gli apporti del centro e della zona industriale di Massa Lombarda, di Mordano, Bubano, Sasso Morelli e Sesto Imolese) contro una capacità del depuratore di 80.000 abitanti equivalenti.

Per Dozza i reflui sono convogliati al depuratore Santerno di Imola, che ha sufficiente riserva. I reflui di Castel del Rio sono convogliati al depuratore del Comune, che ha una potenzialità di 3000 abitanti contro una dimensione dell'agglomerato capoluogo di circa 1000 abitanti. La frazione Valsalva è dotata di un sistema di trattamento non idoneo costituito da vasca Imhoff. Per i restanti comuni della Vallata del Santerno i reflui sono convogliati al depuratore Santerno di Imola, che ha sufficiente riserva. La frazione Sassoleone di Casalfiumanese è dotata di un sistema di



trattamento non idoneo costituito da vasche Imhoff così come la frazione di S.Martino in Pedriolo. Per tutti i Comuni rimane il problema legato alle acque di prima pioggia e al loro trattamento, che in base alla Delibera 286 del 2005 dovrà essere affrontato in funzione delle prescrizioni autorizzative (al momento è previsto l'adeguamento della vasca di pioggia presso il depuratore).

per le **Reti fognarie nere e bianche:**

nella zona di Imola manca l'adeguamento della rete nera lungo via S.Lucia e mancano i collegamenti fra la via Selice (zona autoparco), Bicocca e Gambellara, situate a valle dell'autostrada, al depuratore Gambellara. È necessario il potenziamento della rete fognaria in via Molino Rosso, e in via Venturini va integrato un tratto di fognatura nera. Le fogne bianche sono localmente sottodimensionate, in particolare nelle zone di via S. Lucia e di Sesto Imolese.

A Castel San Pietro T. per le fogne nere sono presenti alcuni canali tombati che funzionano da fogne miste. Le fogne bianche sono, in alcuni casi, sottodimensionate (Via Foscolo, Della Chiesa, Tanari, Roma, Cefalonia, Silvio Pellico, Alfieri, della Repubblica, ecc.).

A Medicina l'area industriale di Fossatone non è collegata alla rete fognaria nè al depuratore (nella realizzazione del collettore Fossatone-Villa Fontana-Medicina si è tenuto conto dell'apporto di questa area con attività industriali e/o artigianali poco inquinanti). Sono presenti alcuni canali tombati che funzionano da fogne miste, che risultano comunque in generale sottodimensionate, e si rilevano problemi per i canali privati e consorziali in cui si immettono le acque. Problematiche sono state evidenziate anche nella zona di via C. Battisti.

Sono stati avviati con il Comune di Castel Guelfo alcuni interventi di separazione delle reti fognarie nere, da completare. Le fogne bianche sono localmente sottodimensionate e ci sono problemi coi canali consorziali in cui si immettono le acque; il Comune, allo scopo di adeguare le fogne bianche, ha in progetto la realizzazione di un bacino di laminazione a servizio delle nuove urbanizzazioni.

Con riferimento alle nuove urbanizzazioni, si dovranno prevedere bacini di laminazione e/o rispettare le indicazioni dei gestori degli scolli consorziali.

A Mordano nelle fogne nere, a causa delle ridotte dimensioni della condotta in pressione che va verso Massa Lombarda, non si potranno inviare portate di pioggia oltre un certo grado di diluizione. Le fogne bianche sono in generale sottodimensionate e ci sono problemi coi canali consorziali in cui si immettono le acque. Le strade con fognature maggiormente critiche sono Via Fantina, Via Lama, Via San Francesco, Via Lughese Sud.

A Dozza le fogne bianche sono localmente sottodimensionate (zona XXV Aprile, ecc.). A Castel del Rio per le fogne nere resta il problema legato alle acque di prima pioggia. Le fogne bianche sono localmente sottodimensionate. Per le fogne nere negli altri comuni della Vallata si evidenzia che il collettore di vallata che da Fontanelice va verso Imola è al limite delle proprie potenzialità. A

causa delle ridotte dimensioni della condotta in pressione non si potranno inviare portate di pioggia oltre un certo grado di diluizione. Le fogne bianche sono localmente sottodimensionate e ci sono problemi con i canali consorziali in cui si immettono le acque (in particolare nella zona di via Fornace e via Di Vittorio a Casalfiumanese, via Marzabotto a Borgo Tossignano).

#### **2.1.18 LE RETI TECNOLOGICHE**

L'analisi della rete Acquedotto, suddivisa in funzione del tipo d'uso civile o industriale, ha rilevato 1.708 km complessivi di acquedotto civile e quasi 67 km di acquedotto industriale, dei quali più della metà nel Comune di Imola. Complessivamente l'estensione totale della rete del Circondario raggiunge 1775 km.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica è distribuita sul territorio in maniera organica per quanto attiene la Media Tensione, mentre le linee dell'Alta Tensione (non presenti a Mordano, Fontanelice e Castel del Rio) attraversano il territorio del Circondario senza "rilasciare" energia elettrica. Complessivamente si misurano 147 km di rete ad Alta Tensione e 1.080 km di rete a Media Tensione.

Il sistema fognario è articolato secondo 3 tipologie di scarico, nero (sistema scolante di sole acque luride), misto (sistema scolante di acque luride e piovane) e bianco (sistema scolante di sole acque piovane). Oggi si sta sempre più sostenendo l'utilizzo di acque "grigie" per uso domestico, attraverso il loro riutilizzo per irrigazioni e flusso nelle toilettes. Complessivamente nel circondario sono presenti 32 km di rete bianca, 360 km di rete mista e 23 km di rete nera. Castel Guelfo è il Comune con la maggior differenziazione di rete.

La rete di distribuzione del gas misura in totale 922 km (valore indicativo). Imola è il comune più servito, mentre i Comuni meno serviti, per motivi di conformazione del territorio, sono quelli della vallata del Santerno.

Le caratteristiche della rete di illuminazione pubblica sono diversificate da comune a comune. La rilevazione puntuale sarà effettuata successivamente sulla base di un piano vero e proprio della pubblica illuminazione che tenga conto di tre aspetti essenziali quali l'inquinamento luminoso, l'ottimizzazione del consumo energetico e la conformità della rete al codice della strada.

L'analisi della rete a fibra ottica, effettuata tenendo conto sia della rete esistente che di quella in corso di realizzazione o di progetto e alla quale vanno aggiunte tutte le reti presenti lungo il tracciato autostradale e giacenti sotto la linea ferroviaria, ha evidenziato 63 km di rete già realizzati e 23 km da realizzare.

Per quanto attiene la Rete della Telefonia Mobile e le Antenne Radio-Televisive, si fa riferimento a quanto contenuto nel PLERT (Piano Provinciale per l'Emittenza Radio Televisiva).

### 2.1.19 I RIFIUTI

Le problematiche connesse alla produzione di rifiuti hanno assunto negli ultimi decenni, a livello generale, proporzioni sempre maggiori in relazione al miglioramento delle condizioni economiche, al veloce progredire dello sviluppo industriale, all'incremento della popolazione e delle aree urbane.

La produzione dei rifiuti è progressivamente aumentata quale sintomo del progresso economico e dell'aumento dei consumi. La diversificazione dei processi produttivi, inoltre, ha generato la moltiplicazione delle tipologie dei rifiuti con effetti significativi per l'ambiente.

Dal QC si evince che né a livello di singolo Comune né a livello di Circondario sono stati raggiunti i risultati di raccolta differenziata attesi per il 2006 dalla normativa. La percentuale di raccolta differenziata del Circondario di Imola è stata infatti del 29,5% nel 2006, inferiore al target del 35% stabilito dal T.U. Ambiente.

Dall'analisi dei valori notiamo che nell'intero Circondario la raccolta differenziata è aumentata tra il 2004 ed il 2006, passando dal 23,3% al 29,5% e dimostrando pertanto un trend positivo di miglioramento. Anche a livello di singoli Comuni si sono registrati aumenti della percentuale di raccolta differenziata negli ultimi 3 anni. I Comuni che presentano le migliori performances sono Imola e Dozza, nei quali il valore raggiunto è circa del 33%, quasi in linea con l'obiettivo normativo.

Il divario tra la percentuale di raccolta differenziata raggiunta e l'obiettivo di riferimento nell'intero Circondario di Imola è pari al 15,60% nel 2006. I dati relativi alla Provincia di Bologna e alla Regione Emilia-Romagna si riferiscono al 2002. Maggiormente in ritardo sono Casalfiumanese, Fontanelice e Castel del Rio, con risultati ancora distanti di circa la metà dagli obiettivi.

Se si fa un confronto tra i quantitativi pro capite di rifiuti raccolti in maniera differenziata durante il periodo 2004-2006 nei diversi comuni del Circondario, l'andamento è crescente. Dozza è il Comune che registra il valore più alto con 255 kg/anno/abitante nel 2006, mentre Casalfiumanese è il Comune con il valore più basso (79,2 Kg).

Nel territorio del Circondario Imolese esiste attualmente una sola discarica di prima categoria, ovvero limitata ai rifiuti urbani e speciali non pericolosi, ubicata nel comune di Imola e con una potenzialità di 4.175.000 m<sup>3</sup>. La capacità residua dell'impianto al 2005 era di 985.401 m<sup>3</sup>. È presente anche una discarica di seconda categoria di tipo A per lo stoccaggio di rifiuti inerti localizzata a Castel San Pietro Terme.

Nel territorio del Circondario di Imola, oltre alle discariche sono stati autorizzati quattro impianti di stoccaggio adibiti a deposito temporaneo di rifiuti speciali e speciali-pericolosi prima del loro smaltimento, ubicati a Castel San Pietro Terme (2), a Mordano (1) e a Castel Guelfo (1). Nel territorio di Castel Guelfo è in esame un impianto di trattamento dei rifiuti liquidi mediante depurazione.

## 2.2 LA GEOMORFOLOGIA DEL TERRITORIO DEL CIRCONDARIO

L'analisi geomorfologia non poteva che partire dalla stratigrafia per arrivare alle successioni sedimentarie d'ambiente marino fino a quello continentale del nostro territorio circondariale. Contemporaneamente, l'esame si è concentrato sulla carta litotecnica e sull'idrogeologia. Questa ultima ha analizzato il settore di montagna e quello di pianura fino a rilevare i fenomeni di subsidenza.

Un aspetto che contraddistingue il territorio è la presenza di forme calanchive e di linee di crinale, analizzate per costruire una **"carta delle acclività"** dell'intero territorio del Circondario.

Il fenomeno calanchivo nel territorio del Circondario Imolese, è stato distinto fra:

- *calanchi veri e propri*, nei quali il processo di erosione a fossi e rivoli appare preponderante sugli altri processi di dissesto ed erosione;
- *aree subcalanchive* (o zone subcalanchive), nelle quali al processo di erosione a fossi e solchi, si accompagnano dissesti di tipo gravitativo (generalmente franamenti per colata e più limitatamente di tipo roto-traslazionale);
- *calanchi e aree subcalanchive parzialmente stabilizzati dalla vegetazione* (calanchi e aree subcalanchive parzialmente rivegetati), all'interno dei quali si distinguono vaste aree "verdi" (fino all'incirca al 50% dell'intera estensione del calanco) ricolonizzate dalla vegetazione spontanea erbacea e arbustiva, da cespugli e/o da macchie alberate;
- *calanchi e aree subcalanchive stabilizzati completamente, o quasi completamente, dalla vegetazione*, (calanchi e aree subcalanchive rivegetati). In queste aree l'originario calanco è individuabile solamente su base morfologica per la presenza di "relitti" dell'originaria morfologia (valle a forma di anfiteatro, o allungata, con pattern idrografico dendritico o piumato, linee di crinale e creste molto strette "a lama di coltello") completamente, o per gran parte, ricoperti dalla vegetazione che impedisce, o ha ridotto in maniera significativa, gli effetti dei fenomeni erosivi e/o di dissesto.

Non sono state considerate quali forme calanchive o subcalanchive le aree soggette a erosione diffusa da parte delle acque superficiali, nelle quali il substrato roccioso affiora estesamente, ma sul quale non si è impostato un reticolo idrografico fitto a pattern evoluto, di tipo dendritico o piumato<sup>1</sup>. Non sono state inoltre tenute in considerazione quelle aree nelle quali, pur essendo classificate come calanchi nella Tavola 1 del PTCP (dissesto da erosione calanchiva, punti 1, 2, 5, 6 e 7. 7.6 del PTCP), prevalgono i fenomeni di dissesto gravitativi e non quelli erosivi. È stato quindi approntato un nuovo tematismo che descrive la distribuzione delle

---

<sup>1</sup> Si hanno esempi di siffatte aree in erosione laddove il substrato è formato da alternanze di strati sottili di peliti e arenarie, oppure di marne e arenarie (Formazione Marnoso Arenacea ad esempio), oppure è formato da rocce prevalentemente marnoso-siltose (Marne di Antognola, membri marnosi Formazione del Termina, ecc.) o da altri litotipi (Formazione Gessoso Solifera).

forme calanchive nel territorio del Circondario Imolese da proporre come aggiornamento al tematismo del PTCP, conformemente a quanto indicato al punto 1.7 delle Norme del PTCP stesso. Le rettifiche, non costituendo difformità con il presente piano, non costituiscono varianti alla stesso.

Un'altra caratteristica di questo territorio è la presenza di un fitto reticolo idrografico con alvei attivi e invasi dei bacini idrici, con le conseguenti fasce di tutela e pertinenza fluviale e le aree ad alta probabilità d'inondazione o inondabili con un tempo di ritorno di 200 anni, ma anche l'interpretazione e la classificazione gerarchica dei terrazzi fluviali.

L'individuazione delle Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) a rischio medio e alto all'interno delle quali ricadono elementi urbanistici e/o infrastrutture e/o edilizi che sono interessati da forme di dissesto, hanno evidenziato la necessità di procedere a verifica secondo le direttive dell'Autorità di Bacino.

Gli **alvei attivi** sono stati individuati cartograficamente nella Tavola 1 del PTCP mentre il medesimo strumento sovraordinato afferma che per quelli secondari e minori viene individuato l'asse fluviale. Quando le condizioni morfologiche non ne consentano l'individuazione in sede di PSC, le norme dell'articolo 4.2 si applicano alle aree comprese entro una distanza planimetrica, in destra e in sinistra dall'asse del corso d'acqua. L'individuazione del reticolo idrografico minuto descritto in un apposito tematismo in formato vettoriale, deriva direttamente dalla CTR. Teniamo presente che la CTR è degli anni '70 e non rispecchia l'attuale situazione morfologia e/o idrografica. Infatti alcuni elementi del reticolo idrografico minuto hanno subito profonde modificazioni. Le attività agricole, le attività estrattive o le frane hanno, in contesti locali, causato la deviazione di alcuni tratti di fossi e/o di rii, tanto da rendere la CTR poco rappresentativa della realtà idrografica attuale.

Le **fasce di tutela fluviale** sono definite nelle norme di PTCP in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Quando non identificate cartograficamente (Tav. 1 PTCP), sono definite come fascia geometrica di profondità variabile. La proposta è quella di adottare il criterio geometrico per l'individuazione delle FTF, laddove non già individuate cartograficamente dalla pianificazione sovraordinata.

Per le **fasce di pertinenza fluviale** l'art. 4.4 (PTCP) afferma che sono definite come le ulteriori aree latitanti ai corsi d'acqua, non già comprese nelle fasce di tutela che, anche in relazione alle condizioni di connessione idrologica dei terrazzi, possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti, al deflusso delle acque sotterranee, nonché alle funzioni di corridoio ecologico e di qualificazione paesaggistica; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua. Sono recepite nel DP.

Per quanto riguarda le fasce di tutela fluviale da PRG, dobbiamo ricordare che i PRG vigenti individuano, con criteri a volte di tipo

morfologico-idraulico o altre volte con criterio geometrico, delle "fasce" a tutela della regione fluviale variamente denominate, comprese quelle denominate "perifluviali di rinaturalizzazione". In alcuni casi le cartografie dei PRG coincidono con le fasce previste dalle norme di tutela dei beni ambientali (ex Legge Galasso). Per evitare l'inserimento di ulteriori zonizzazioni che si sovrapporrebbero a quelle già mutate dalla pianificazione sovraordinata, ma per mantenere comunque l'impianto analitico di dettaglio dei PRG, si è proceduto alla distinzione delle fasce di tutela fluviale previste dal PRG definite con criterio morfologico-idraulico da quelle individuate con criterio geometrico.

Per le **aree ad alta probabilità d'inondazione**, vengono recepiti i dettami dell'art. 4.5 del PTCP.

Per le **aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali** (recepimento dell'art. 4.6 del PTCP) e per le aree innondabili in seguito a piogge con Tr:200 anni, invece, sono state mutate le perimetrazioni per le elaborazioni idrologiche e idrauliche disponibili presso l'Autorità di Bacino.

Al fine del completamento del Quadro Conoscitivo sono state elaborate due apposite carte tematiche:

- **carta della geomorfologia<sup>2</sup>**, che descrive le forme del paesaggio (frane, calanchi, crinali, ecc.), evidenziando gli agenti morfogenetici che le hanno generate (la forza di gravità, le acque incanalate, l'uomo, ecc.) e dando indicazioni sul loro grado di attività (*attiva* = forma in evoluzione; *quiescente* = forma non in evoluzione allo stato attuale; *stabilizzata* = non ci sono più le condizioni affinché riprenda l'evoluzione);
- **carta del dissesto (Dissesti di versante)**, che viene ricavata dall'elaborazione dell'inventario dei dissesti (frane). A ciascuna forma franosa (attiva o quiescente) viene aggiunta una fascia di rispetto di 20/30 m da assoggettare alla stessa normativa delle frane.

### 2.3 IL TERRITORIO AGRICOLO TRA AREE DI VALORE NATURALE, PAESAGGI SIGNIFICATIVI E PRODUTTIVITÀ

Le modificazioni intervenute sul territorio agrario circondariale partono dall'analisi del QC sull'uso reale del suolo negli ultimi 150 anni (1851/2003): massiccia riduzione dei territori boscati e seminaturali, calo delle zone umide e incremento dei territori agricoli e di quelli artificializzati. Dal 1851 al 1976 le aree boscate e seminaturali sono passate da 306 a 142 kmq, mentre i territori agricoli da 452 a 615 kmq. Di contro le aree urbanizzate sono aumentate da 4,5 kmq (1851) a 30 kmq nel 1976, con un incremento quindi pari al 567% in 125 anni con un aumento medio annuo di estensione dei territori artificializzati è stato di 20,4 ha. Dal 1976 al 2003 i territori artificializzati sono passati da 30 kmq a 66 kmq, con un incremento pari al 90% in 27 anni. Nella Regione Emilia-Romagna l'aumento è del 72%, e nella Provincia di Bologna,

---

<sup>2</sup> "Indagine geologico-ambientale" a cura del Geologo Giorgio Gasparini allegato al QC.

del 76%. Nello stesso periodo l'aumento medio annuo di estensione dei territori artificializzati è stato di 100 ha.

Nel periodo 1976-2003 si registra una diminuzione dei territori agricoli, (da 615 a 562 kmq) e un aumento dei territori boscati e ambienti seminaturali (da 142 a 155 kmq).

Risultano essere di rilievo i dati relativi ai seminativi, che hanno visto un incremento di quello semplice, che passa dal 13% del 1851 al 59% (2003). A fronte di tale incremento, si è assistito alla già citata scomparsa del seminativo arborato, passato dal 41% del 1851 al 6,5% del 1976, e completamente assente al 2003. Le colture arboree specializzate rappresentano invece una tipologia colturale introdotta successivamente al 1851, e rimasta pressoché invariata in termini di estensione complessiva dal 1976 (17%) al 2003 (16%).

L'evoluzione delle forme di conduzione agricola conseguenti all'avvento della meccanizzazione e al recepimento delle politiche comunitarie hanno profondamente modificato le sistemazioni idraulico-agrarie e gli ordinamenti produttivi aziendali, che hanno sempre più assunto forme di elevata specializzazione, introducendo una generale e diffusa semplificazione del mosaico paesaggistico.

Dal dopoguerra a oggi, accanto alle profonde trasformazioni del mondo agricolo, sul territorio rurale si registrano importanti fenomeni di espansione e diffusione della città verso la campagna, di frammentazione insediativa delle periferie, nonché di sviluppo di insediamenti residenziali commerciali, industriali e terziari legati funzionalmente ai centri urbani ("rururbanizzazione") oltre alla diffusione nel territorio rurale di residenti non impiegati nell'agricoltura (*sprawl* insediativo).

La caratterizzazione economica del comparto agricolo nel Circondario Imolese vede uno straordinario cambiamento nel panorama produttivo. Il numero delle aziende agricole, infatti, passa da 7.000 unità (1961) a poco più di 4.000 unità (2001). Nello stesso periodo la superficie agricola totale si è ridotta del 10%, passando da circa 72 mila ettari a meno di 64 mila ettari.

Nel 2000 circa il 25% della superficie agricola era occupata da cereali che hanno mantenuto pressoché invariata la propria presenza (-2,81%). Le colture industriali (più dell'11% del totale) sono aumentate di circa il 20%. Tra i seminativi troviamo una contrazione decisa delle foraggere (-25%) che si attestano al 14,6% del totale.

Le colture legnose da frutto (17% della superficie agricola) registrano al 2006 una contrazione superiore al 18%, più contenuta rispetto al dato regionale (calo del 26%). Nel comparto dei cereali, la superficie complessiva è rimasta pressoché invariata (-2,81%), mentre all'interno della stessa si è verificato il già citato "effetto sostituzione" tra frumento tenero e duro in calo e mais in continua crescita, orzo e altri cereali (es. il sorgo) che hanno fatto la loro comparsa per la prima volta nel 1992, dopo la formalizzazione dell'aiuto alla superficie coltivata.

Complessivamente, il quadro agricolo nel 2000 indica che più del 50% della superficie è a seminativo destinato a colture cerealicole, oleaginose, proteaginose e foraggere. Il ritiro dei seminativi dalla

produzione in ottemperanza alla normativa sul *set-aside* ha determinato una quota di superficie destinata a tale misura di circa 1.740 ha. Attualmente (campagna 2007/08) l'indicazione comunitaria rimuove l'obbligo e indirizza di nuovo alla coltivazione di cereali e/o di colture industriali.

Dall'analisi delle caratteristiche delle Aziende Agricole nel Circondario risulta che queste si caratterizzano per la conduzione diretta del coltivatore che è, spesso, anche proprietario e conduttore; questo svolge la propria attività prevalentemente o esclusivamente presso l'azienda. Ultimamente si registra un aumento di aziende in cui il conduttore svolge attività prevalentemente in settori diversi da quello agricolo.

Le elaborazioni condotte mostrano che le aziende agricole aventi maggiori dimensioni siano principalmente concentrate negli ambiti di pianura più settentrionali, caratterizzati da colture a seminato, e negli ambiti meridionali di più alta collina, con una prevalenza di produzioni a carattere estensivo, di boschi e di terreni improduttivi. La fascia centrale d'alta pianura (attorno alla via Emilia) e la fascia pedecollinare mostrano un tessuto produttivo con una maggiore articolazione delle dimensioni aziendali, pur con una significativa presenza di aziende agricole di notevoli dimensioni. A tal proposito si evidenzia come la maggiore frammentazione si concentri nella porzione orientale (Imola e Mordano), dove le aziende sono generalmente caratterizzate da dimensioni inferiori a quelle della fascia centrale del NCI.

La distribuzione delle aziende agricole biologiche, miste biologico/convenzionali e in via di conversione, è concentrata nella fascia pedecollinare e collinare. Fra le diverse vocazioni produttive prevalgono quelle a indirizzo zootecnico-caseario e quelle miste di carattere cerealicolo, frutticolo, viticolo e orticolo.

Agriturismi e fattorie didattiche del Circondario Imolese sono concentrate soprattutto nella fascia pedecollinare a sud della via Emilia e nelle porzioni meridionali di più alta collina.

## 2.4 LA VALSAT: LA SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE E DI UN TERRITORIO

*«Il nostro modello di sviluppo economico ignora volutamente tutti i problemi relativi all'ecosistema naturale della terra e ci sta portando a grande corsa verso il disastro ambientale».*<sup>3</sup> Queste considerazioni derivano, secondo Mercalli, da:

- **esaurimento delle risorse fossili, da cui ora dipendiamo in modo vitale;**
- **emissioni di CO<sub>2</sub> che altera gli equilibri climatici e genera l'effetto serra;**
- **eccessivo sfruttamento o brutale distruzione delle foreste e danni** alle specie che le abitano;
- **perdita** della biodiversità;

---

<sup>3</sup> Il meteorologo e climatologo Luca Mercalli (presidente della Società Meteorologica Italiana) ha sottolineato con particolare enfasi come la **modernità** nasce con il passaggio del flusso energetico solare (diretto e indiretto) allo stock di combustibili fossili (carbone e petrolio).



- **eccesso** di pesca;
- **esaurimento** dei minerali.

Queste sono le cause di un sistema per cui la disponibilità di energia fossile ha ampliato la produttività agricola, ha visto la popolazione aumentare in modo esponenziale e, parimenti, sono aumentati anche i consumi di energia e l'inquinamento, generando una concentrazione di CO<sub>2</sub> preoccupante; se oggi circa metà della popolazione mondiale è urbanizzata, ciò è reso possibile dalla facile energia fossile che fa giungere in città generi alimentari anche da paesi molto lontani. Minore disponibilità di petrolio e gli aumenti di prezzo creeranno problemi alla sopravvivenza delle città. Inoltre scarseggiano le materie prime e, nonostante la crescita tecnologica e la possibilità di scandagliare tutto il pianeta, l'indice dei prezzi delle risorse naturali è passato da **180** nel 2002 a **360** nel 2006.

Lo stesso Mercalli afferma: *«Sarebbe bello poter uscire da questi problemi con la razionalità, ma temo che abbia ragione Latouche quando parla del ruolo pedagogico delle catastrofi; speriamo che siano delle catastrofine, che funzionino da shock terapeutico. Per questo l'aumento del prezzo del petrolio può essere positivo. Se il rubinetto si chiude, rischiamo la fame e la barbarie»*<sup>4</sup>

Questa introduzione è propedeutica all'argomento dell'ambiente, la cui componente non è solo il territorio, ma anche gli uomini che lo modificano e le leggi che regolano il territorio stesso in un circolo vizioso da cui non possiamo uscire se non con l'equilibrio che la tecnologia, le norme e gli uomini stessi si sono dati per secoli. Per questo parlare di ambiente oggi vuole dire riconoscerne i vincoli e i limiti per poterne fare un uso compatibile con la sua conservazione per le generazioni future.

Significa porsi norme, regole e darsi strumenti, fra i quali il PSC riveste un ruolo di primaria importanza, per "preservare" il territorio stesso. In questa ottica la tutela ambientale deve diventare risorsa, anche economica e non strumento impositivo percepito soltanto come limite allo sviluppo.

La stessa Convenzione Europea del Paesaggio afferma *"la necessità di conservarne o migliorarne la qualità e di far sì che le popolazioni, le istituzioni e gli enti territoriali ne riconoscano il valore e l'interesse"*.

La Pianificazione territoriale quindi non va vista come azione avulsa o contrapposta alle tematiche ambientali ma, al contrario, deve assumere fra i propri obiettivi anche quelli di tutela e di sostenibilità ambientale, perseguendo l'integrazione e l'equilibrio fra gli ecosistemi naturali e quelli antropici, costituiti dalle città.

Partendo allora dalla conoscenza del territorio è possibile individuare le criticità da superare, gli obiettivi che si vogliono raggiungere, i vincoli fisici o normativi da rispettare.

---

<sup>4</sup> Serge Latouche, economista e filosofo francese, è professore di Scienze economiche all'Università di Paris XI. È tra gli avversari più noti dell'occidentalizzazione del pianeta e un sostenitore della decrescita conviviale e del localismo. Conosciuto per i suoi lavori d'antropologia economica, ha sviluppato una teoria critica nei confronti dell'ortodossia economica con un approccio empirico al concetto di sviluppo, razionalità ed efficacia economica.

Questa consapevolezza fa sì che le scelte della Pianificazione siano orientate fin dalla fase della loro formazione al superamento delle criticità ambientali anziché ricercare a posteriori la riduzione degli eventuali "danni" ambientali indotti dalle trasformazioni del territorio.

La VALSAT si configura come un momento del processo di pianificazione che concorre alla definizione delle scelte di Piano. Essa è volta a individuare preventivamente gli effetti che potranno derivare dall'attuazione delle singole scelte di Piano e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi generali del Piano.

In particolare, la VALSAT nel corso delle diverse fasi del processo di formazione del Piano:

- acquisisce, attraverso il Quadro Conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici e le loro interazioni (*analisi dello stato di fatto*);

I documenti descrittivi dello stato di fatto del territorio del Circondario Imolese sono raccolti nel Quadro conoscitivo del PSC, ma in particolare si segnalano:

- o Bilancio Ambientale e Territoriale (elaborato da ERVET)
- o Indagine geologico-ambientale (Dott. Geol. Gasparini Giorgio)
- o "Approfondimenti riguardanti il Territorio rurale dei comuni del nuovo circondario imolese" (Prof. Tassinari);
- o Piani di settore provinciali e/o regionali

Particolare importanza, vista la estesa presenza delle zone montane e collinari, ha avuto l'analisi geomorfologica che individua le invarianti strutturali che derivano dalla localizzazione del dissesto, dei calanchi, dei crinali, della rete idrografica, delle sorgenti e dei pozzi, e l'analisi degli "effetti di sito" generati da eventi sismici.

- assume gli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione precedente intende perseguire con il piano (*definizione degli obiettivi*);

La Valsat del Circondario Imolese affronta prevalentemente gli aspetti ambientali, come richiesto dalla L.R. 20/2000, ma valuta anche gli aspetti sociali ed economici in quanto costituiscono, insieme agli aspetti ambientali i tre "pilastri della sostenibilità", ovvero concorrono nel loro insieme a garantire uno sviluppo sostenibile ed una migliore qualità della vita.

- valuta gli effetti sia delle politiche di salvaguardia sia degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal Piano, tenendo conto delle possibili alternative (*individuazione degli effetti del Piano*).

Più precisamente la valutazione degli effetti del Piano, viene condotta mediante una verifica della rispondenza delle scelte strategiche agli obiettivi di sostenibilità prefissati, oltre che attraverso una verifica della coerenza con i Piani sovraordinati.

Inoltre per poter avere una valutazione di tipo quantitativo degli effetti del Piano e per consentire il suo monitoraggio nel tempo,

agli obiettivi individuati vengono associati "indicatori", rappresentativi dello stato di fatto e misurabili, attraverso i quali possono essere in alcuni casi stimate le variazioni indotte dalle scelte del PSC.

- introduce mitigazioni e compensazioni per gli interventi che pur comportando alcuni impatti negativi, si rendono comunque necessari per il conseguimento degli obiettivi complessivi del Piano; individua cioè le misure per impedire eventuali effetti negativi o per mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili, sulla base di una metodologia di prima valutazione di costi/benefici complessivi per un confronto tra le diverse possibilità;
- illustra in una dichiarazione di sintesi le valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale territoriale e sociale dei contenuti dello strumento di pianificazione, con l'eventuale indicazione:
  - delle condizioni, anche di inserimento paesaggistico, cui è subordinata l'attuazione di singole previsioni;
  - delle misure e delle azioni funzionali al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità indicate, tra cui la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione (valutazione di sostenibilità);
- definisce gli indicatori, necessari per predisporre un sistema di monitoraggio degli effetti, con riferimento agli obiettivi definiti e ai risultati prestazionali attesi (*monitoraggio degli effetti*).

Il paesaggio contribuisce in modo rilevante al benessere dei cittadini. La Convenzione Europea del Paesaggio afferma *"la necessità di conservarne o migliorarne la qualità e di far sì che le popolazioni, le istituzioni e gli enti territoriali ne riconoscano il valore e l'interesse"*.

La tutela ambientale deve diventare fonte di risorsa economica e non strumento impositivo percepito come limite allo sviluppo.

### 3. ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Piano Strutturale pone alla base delle sue azioni il "Sistema di Assetto del Territorio" nella sua accezione più ampia, dal momento che cerca di coordinare le politiche e le scelte di livello regionale, provinciale e circondariale, con la salvaguarda del territorio, lo sviluppo dell'economia, lo sviluppo sostenibile nonché con il mantenimento e lo sviluppo della qualità della vita raggiunto dalla nostra realtà, così come evidenziato al capitolo 2. Alla base di qualunque prospettiva stanno il territorio, con le sue fragilità, le imprese, con le loro esigenze, e i cittadini con i loro bisogni.

#### 3.1 VALSAT: LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Il Piano Strutturale relativamente al sistema ambientale provvede, attraverso il coordinamento con le politiche e le scelte di livello provinciale, alla tutela dei valori ambientali, naturali e paesaggistici, al raggiungimento di elevati standard di qualità ecologico - ambientale del sistema insediativo, alla limitazione dei rischi di carattere naturale o antropico, anche in riferimento all'art. 5 L.R. 20/2000 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001.

Il Piano Strutturale pertanto integra fra i suoi obiettivi, quelli derivanti dalla la procedura di Valsat, articolati negli ambiti ambientale, sociale ed economico, pur rilevando come alcuni di questi obiettivi non siano propri ed esclusivi del PSC, come per esempio la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, ma richiedano l'attuazione di un complesso di politiche di settore alle quali comunque il PSC deve concorrere. In quest'ottica vengono dunque assunti obiettivi di **riduzione delle emissioni di gas serra e contenimento dei consumi energetici**, non legati a tematiche territoriali specifiche del Circondario, ma da perseguire attraverso prescrizioni e incentivi che favoriscano una edilizia, sia nel settore residenziale che produttivo, meno dispendiosa dal punto di vista energetico e che favoriscano il ricorso a fonti energetiche pulite e rinnovabili.

Di particolare rilievo per le aree urbane ed in particolare per il centro di Imola, classificato dal PGQA come agglomerato, sono gli aspetti connessi all'**inquinamento atmosferico**, legato soprattutto al traffico veicolare, per il quale dovranno essere ricercate soluzioni che favoriscano il trasporto pubblico, con particolare attenzione al Sistema Ferroviario Metropolitano, e riducano l'uso dei mezzi privati. Appare importante privilegiare lo sviluppo delle aree già servite da infrastrutture e servizi di trasporto pubblico, insieme alla localizzazione nel territorio dei servizi e delle dotazioni tale da ridurre le esigenze di mobilità delle persone.

Un secondo elemento che oggi presenta criticità e non solo nel territorio imolese, è la risorsa idrica, da cui deriva la necessità di perseguire la **tutela della qualità delle acque** superficiali e sotterranee e del suolo, attraverso la tutela delle zone maggiormente permeabili e di ricarica dell'acquifero, presenti in particolare nella zona pedecollinare, con la riduzione dei carichi inquinanti e più in generale con una riorganizzazione del ciclo delle acque, che ottimizzi le fonti di approvvigionamento, favorisca la

riduzione dei consumi e possibilmente il riutilizzo delle acque, garantisca un efficiente trattamento depurativo prima della reimmissione nei corpi idrici superficiali.

Molto importante è la limitazione del consumo di suolo e il contenimento dello *sprawl* insediativo, sia per le aree residenziali che per quelle produttive, così come è importante la riduzione dell'esposizione della popolazione a rischi naturali (esondazione, frane) o antropici (inquinamento acustico, fasce di rispetto di infrastrutture, ecc.).

Altro aspetto di rilievo, specifico del Circondario Imolese, è la **tutela del territorio collinare e montano** e del **territorio rurale** per quanto attiene gli aspetti del paesaggio, del patrimonio storico e culturale, della biodiversità e delle aree naturali, la tutela delle zone più fragili come le aree soggette a frane, quiescenti o attive, le zone dei calanchi e dei crinali. Il Piano sarà orientato pertanto:

- alla tutela e al miglioramento delle aree boschive presenti in area collinare;
- alla tutela dei calanchi e del sistema idraulico dell'intero territorio collinare;
- alla regolamentazione degli interventi lungo i crinali;
- alla salvaguardia delle zone umide, dei corsi d'acqua e della fitta trama di risorgive, rogge e canali che interessano il territorio di pianura.

Una particolare attenzione è stata posta alla presenza di vincoli territoriali, normativi o fisici, in quanto escludenti o condizionanti le nuove trasformazioni a fini insediativi. Questo consente di individuare a priori le aree che per fragilità, pericolosità o per valore naturalistico o paesaggistico, non sono idonee, o lo sono soltanto a particolari condizioni, alle trasformazioni territoriali.

Salute, casa, sicurezza, educazione e formazione, sostegno alla famiglia, integrazione e coesione sociale costituiscono gli obiettivi per una migliore qualità della vita e si legano strettamente al sistema delle dotazioni territoriali.

Gli obiettivi di sostenibilità del sistema economico vengono infine ricercati in una economia che valorizzi le risorse e le vocazioni del territorio (termalismo, agriturismo nelle zone collinari, agricoltura biologica e di qualità, ecc.), che mantenga e qualifichi l'occupazione locale, che favorisca l'introduzione di sistemi di gestione ambientale e la formazione di aree produttive ecologicamente attrezzate, che sviluppi un sistema logistico integrato e intermodale, capace di razionalizzare la distribuzione delle merci e di ridurre gli impatti ambientali.

Nel Rapporto di Valsat, gli **obiettivi di sostenibilità sono associati a indicatori**, individuati secondo lo schema "DPSIR" (Determinanti, Pressioni, Stato, Impatti, Risposte) che descrive la sequenza causale tra le azioni antropiche (Determinanti e Pressioni), le condizioni ambientali (Stato e Impatti), le azioni per risolvere le criticità (Risposte). Tali indicatori consentono di **"misurare"** per i vari aspetti lo stato di fatto e, almeno in alcuni casi, il trend e di verificare nel tempo, attraverso il monitoraggio,

l'effettivo contributo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità derivante dalla applicazione delle scelte di Piano.

### **3.2 DIFESA DEL SUOLO E PREVENZIONE DA RISCHI E CALAMITÀ NATURALI. CONSISTENZA, LOCALIZZAZIONE E VULNERABILITÀ DELLE RISORSE NATURALI E LORO SALVAGUARDIA**

E' compito in particolare del PSC definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico sia in ambito collinare che di pianura, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico e conseguentemente provvedere a:

- individuare i necessari interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale;
- integrare i contenuti del PTCP definendo le azioni volte a ridurre il livello del rischio sismico negli insediamenti esistenti ed in quelli di futura realizzazione;
- definire indirizzi e prescrizioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, in aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, se necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- stabilire i criteri per una corretta politica energetica e per il recupero delle risorse naturali intese come fonti non rinnovabili;
- verificare la conformità ai piani e programmi della protezione civile e individuare le strutture e i siti per la protezione civile.

La "**carta degli effetti di sito**" è risultato lo strumento necessario per cogliere appieno la pericolosità di base e quella locale degli effetti sismici nel Circondario Imolese. Questa dipende dalla sismicità del territorio in rapporto al terremoto di riferimento, per cui valuta le modifiche che la conformazione litologica e topografica può, a seconda del sottosuolo e della sua conformazione, ingenerare in termini di amplificazione dello scuotimento (raddoppiato, triplicato o altro).

Per quanto riguarda le concessioni di derivazione di acqua pubblica sotterranea, ad uso acquedottistico, si sottolinea che presso il campo pozzi in località Bazzino (Mordano) si ha la delimitazione dell'area di rispetto del campo pozzi. Si provvederà nel PSC a vincolare la destinazione di suddette aree di rispetto secondo il criterio geometrico previsto dalla legge, individuando eventuali centri di pericolo presenti e per i quali dovranno essere disposte azioni di messa in sicurezza.

### **3.3 IL TERRITORIO RURALE: AREE DI VALORE NATURALE, PRODUTTIVO E I PAESAGGI SIGNIFICATIVI.**

Per gli **ambiti del paesaggio agrario** il PSC assicura, sulla base delle analisi del capitolo 2, e rispettando le risorse agro-forestali:

- la salvaguardia delle attività ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio (sistema degli edifici rurali di pregio, le corti ecc.);

- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e dei gruppi vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici, idrogeologici ed ecologici puntando anche alla valorizzazione delle fasce laterali dei corsi d'acqua principali.

In particolare il PSC verifica l'individuazione di:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inediti di carattere pertinenziale;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico;
- documenti della civiltà industriale;
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- altre categorie di beni storico-culturali;
- sistemazioni agrarie (terrazzamenti, filari, piantate).

Per il **territorio rurale** il PSC si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storici e culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità e obiettivi. In particolare:

- tutela i suoli a vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promuove lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- sostiene nelle aree marginali e collinari, il mantenimento delle attività agricole quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari.

In particolare il PSC:

- definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
  - aree compromesse contraddistinte da un elevato frazionamento fondiario (struttura aziendale);
  - aree boschive;
- indica i criteri per l'individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola;
- definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
- promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione;
- disciplina le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), per realizzare un riordino degli insediamenti e il miglioramento delle condizioni paesaggistiche e ambientali;
- definisce la tutela degli ambiti collinari quali risorse di eccellenza per l'intero territorio, ai fini di una loro fruizione turistica compatibile con le esigenze agroproduttive. Individua i percorsi ciclabili e pedonali utilizzabili per la fruizione turistica e

promuove il recupero degli edifici esistenti quale incentivo all'attività agrituristica ed escursionistica.

Gli orientamenti produttivi delle aziende e la zonizzazione del territorio in ambiti di diversa idoneità all'uso agricolo sono tra i principali obiettivi del PSC, in modo da leggere più efficacemente la diversificazione sul territorio dei principali orientamenti produttivi in funzione dei vari ambiti a diversa idoneità all'uso agricolo.

Tali ambiti infatti, costituiscono una invariante strutturale di natura fisica del territorio, che ne determina la diversa vocazione intrinseca all'uso agricolo, nella consapevolezza che la reale ed effettiva attuale espressione delle diverse forme di agricoltura sul territorio non discende più esclusivamente da tali diverse vocazioni in termini di potenzialità, bensì dagli apporti esogeni ascrivibili ai contributi dell'industrializzazione, della meccanizzazione e in generale dell'intensificazione del comparto. È necessario, quindi, quantificare una maggiore disponibilità di volumi idrici per l'irrigazione, soprattutto per le colture frutti-viticole specializzate nei mesi di maggiore fabbisogno idrico e contestualmente di minore disponibilità di precipitazioni. Pertanto tale obiettivo può essere perseguito con il ricorso a sistemi consortili di captazione/adduzione, accumulo e distribuzione irrigua.

L'ALLEGATO A volume 3 del Quadro Conoscitivo "Approfondimenti riguardanti il territorio agricolo" ha sviluppato:

- l'analisi delle dinamiche socio-economiche e l'inquadramento delle attività produttive del Nuovo Circondario Imolese nel contesto provinciale;
- l'analisi e la caratterizzazione delle dinamiche di uso del suolo dal 1851 al 2003 e negli ultimi decenni (1976-2003), con particolare attenzione alla lettura delle principali dinamiche di conversione dei suoli agroforestali in relazione ai caratteri geomorfologici e alle vocazioni agricole strutturali del territorio;
- l'analisi dell'evoluzione del sistema insediativo nel territorio rurale, con approfondimenti relativi all'analisi quantitativa dell'attuale consistenza del patrimonio edilizio delle aziende agricole del Circondario Imolese e all'analisi delle potenzialità edificatorie per le varie tipologie di edifici funzionali alla attività agricola previste dalle norme tecniche di attuazione dei PRG vigenti dei 10 comuni;
- l'analisi degli effetti delle politiche agricole comunitarie sull'agricoltura del Circondario;
- l'analisi dell'attuale situazione del comparto produttivo agricolo del Circondario Imolese delle aree di valore naturale e ambientale e degli ambiti agricoli periurbani, finalizzata a fornire indicazioni utili nell'ambito del processo di caratterizzazione del territorio rurale in funzione delle sue peculiarità agricole, paesaggistico-ambientali e insediative a sua volta funzionale alla definizione degli ambiti del territorio rurale così come previsti dalla L.R. 20/2000 della Regione Emilia-Romagna.



Le analisi di cui sopra hanno trovato una sintesi nella cartografia allegata a tale studio; in particolare la Tav. 18 "Indicazioni strutturali delle condizioni di marginalità produttiva agricola" sono elementi per la individuazione degli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A18 L.R. 20/2000). La tav. 19 dà una indicazione delle aree di valore naturale e ambientale (art. A17 L.R. 20/2000); la Tav. 20 "Tipologie dei fronti insediativi di interfaccia urbano-rurale" è funzionale alla individuazione degli ambiti agricoli periurbani di cui all'art. 20 della LR 20/2000. Le politiche di intervento in tali aree sono riconducibili alle indicazioni del PTCP e alla L.R. 20/2000.

### **3.4 LA STORIA E L'EVOLUZIONE DEL TERRITORIO**

La tutela del territorio avviene anche salvaguardando la storicità del territorio stesso, intesa come "*memoria*" del grande patrimonio che il tessuto paesaggistico e infrastrutturale ci dà. Per questo molti "*segni*" caratterizzano ancor oggi la nostra campagna e l'organizzazione delle nostre città. La centuriazione romana, le strade storiche del '500 e '700, le bonifiche delle paludi o, le grandi opere idrauliche medioevali hanno caratterizzato e costruito i nostri territori. Ma il nostro territorio racchiude ancora sotto di sé opere preziose, e l'archeologia ci svela i segreti del nostro vivere migliaia di anni fa. Nel definire, tra le altre, la Carta del Rischio Archeologico, abbiamo individuato le aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici e definito i perimetri di quelle che meritano una particolare attenzione, individuando tre principali forme di intervento:

- *Aree con vincoli ministeriali*: quelle oggetto di specifico DM;
- *Segnalazioni di rischio*: quelle dove il vincolo è da definire;
- *Aree prive di segnalazioni di rischio archeologico*: quelle dove la potenzialità archeologica è ancora da verificare.

### **3.5 CENTRI E NUCLEI STORICI. IL SISTEMA INSEDIATIVO.**

Per ogni centro storico il PSC ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari, le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta a integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza degli individui originari. Il QC mette in evidenza come le Amministrazioni del passato abbiano dedicato, nella pianificazione, grande attenzione per la salvaguardia dei centri e nuclei storici.

Il PSC ribadisce le perimetrazioni dei centri e nuclei storici così come individuate nei Piani Regolatori Generali dei 10 Comuni.

Il PSC prende inoltre atto degli elementi evidenziati dalla pianificazione sovraordinata (PTCP) sia dei centri e nuclei storici che degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale in zona agricola e delle localizzazioni puntuali presenti nei singoli PRG.

Il PSC stabilisce le direttive e le prescrizioni per le norme di salvaguardia degli **elementi di rilievo storico-architettonico**.

In particolare il PSC detta i criteri per:

- l'acquisizione del Quadro Conoscitivo relativo ai fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso pubblico o privato;
- le modalità per la classificazione dei fabbricati sulla scorta delle caratteristiche tipologiche e di pregio storico-architettonico, nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità);
- le destinazioni d'uso escluse in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza e al ruolo urbano;
- la delimitazione degli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- l'individuazione delle aree e degli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale;
- la definizione delle norme e degli indirizzi per la circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, indicando le aree pedonali e gli eventuali percorsi ciclabili.

Relativamente al **Sistema Insediativo** il Documento Preliminare, con la cartografia allegata, individua puntualmente il territorio urbanizzato; stabilisce le direttrici di sviluppo e, contestualmente, le aree potenzialmente urbanizzabili. Automaticamente il restante territorio è agricolo.

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

Anche il territorio urbanizzato è articolato e cartografato nella tavola n. 2. Il DP individua le direttrici di sviluppo che verranno definite successivamente nel PSC.

Le direttrici di sviluppo si concretizzano con degli areali differentemente caratterizzati all'interno di aree urbane esistenti.

##### **AREE ESISTENTI**

- Aree finalizzate: aree produttive che restano ad uso produttivo ma sono legate all'espansione di aziende esistenti e che non incidono sul dimensionamento del Piano;
- Ambiti produttivi da riqualificare a carattere prevalentemente commerciale: aree ora ad uso produttivo da riqualificare con un uso principalmente commerciale;
- Ambiti produttivi da riqualificare a carattere prevalentemente residenziale: aree ora ad uso produttivo che verranno riqualificate con un uso principalmente residenziale;
- Ambiti da sottoporre a rigenerazione urbanistica: aree di epoche differenti con mix di funzioni e attività produttive in essere o dimesse, che per la vicinanza a servizi primari possono essere rigenerate e ripensate in funzione della città;
- Ambiti di tipo residenziale da sottoporre a riqualificazione urbanistica: aree residenziali esistenti costruite nel dopoguerra che presentano carenze rispetto agli standard odierni (es. strade strette, carenza di parcheggi, fabbricati in lotti piccoli e costruiti al confine o a poca distanza dal confine, senza garage, ecc.);

- Industrie incongrue da delocalizzare: aree attualmente occupate da industrie non compatibili col contesto in cui si collocano;
- Industrie a rischio di incidente rilevante: aree attualmente occupate da industrie a rischio di incidente rilevante, che provvederanno alla bonifica dell'area che resterà a seguito del loro spostamento;
- Aree per la lavorazione degli inerti: sulla base del PSC dovranno essere razionalizzate con la chiusura degli impianti incongrui.

Il PSC esplicherà nelle aree definite a prevalenza di un tipo piuttosto che un altro, la quantità e la percentuale di un uso prevalente rispetto a quelli minori, con l'obiettivo di non creare più zone mono-uso; parallelamente la normativa del PSC definirà le esclusioni per ciascuna area (norme escludenti).

### **TERRITORIO URBANIZZABILE**

Il territorio urbanizzabile è articolato e cartografato nella tavola n. 2. Il DP individua le direttrici di sviluppo che verranno definite successivamente nel PSC.

Le direttrici di sviluppo si concretizzano con degli areali differentemente caratterizzati.

#### **NUOVE AREE**

- Direttrici urbanizzabili prevalentemente residenziali: areali di nuova possibile previsione a carattere prevalentemente residenziale, collocate a ridosso delle realtà già urbanizzate e comunque infrastrutturate;
- Direttrici urbanizzabili prevalentemente produttive: areali di nuova previsione a carattere prevalentemente produttivo, si concentrano nei tre poli produttivi che il PSC privilegia per ridurre la dispersione delle aree produttive e rendere più efficiente ogni attività;
- Direttrici urbanizzabili prevalentemente commerciali: areali di nuova previsione a carattere prevalentemente commerciale. Si concentrano in zone sulla base delle previsioni del POIC;
- Direttrici urbanizzabili per servizi, sono aree di nuova previsione a carattere prevalentemente per servizi da collocarsi in posizione strategica proprio in funzione di strutture produttive, residenziali e commerciali.

Il PSC, sulla scorta del Documento Preliminare:

- verifica l'**assetto fisico funzionale** degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione e/o riconversione e per le parti in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo dagli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il **dimensionamento** delle nuove previsioni per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali e alle indicazioni del PTCP;

- definisce gli **standard urbanistici**, le **infrastrutture** e i **servizi** necessari agli insediamenti nuovi ed esistenti, precisando gli **standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale** oltre a quelli **abitativi e funzionali**.

### 3.5.1 LA DOTAZIONE PER I SERVIZI DEL TERRITORIO.

L'analisi delle dotazioni di servizi esistenti proiettate con la popolazione prevista al 2024, mantenendo come riferimento le dotazioni minime previste dalla LR 20/2000 che sono state considerate anche per le valutazioni sui livelli esistenti (punto 2.1.18 del presente documento), ci permette di evidenziare, a livello circondariale, i seguenti aspetti:

- le superfici delle dotazioni esistenti sono più che sufficienti a soddisfare le aree scolastiche, in quanto a fronte di un fabbisogno minimo di ca mq 437.000, esiste ora un'eccedenza di ca mq 43.000;
- per le aree per le attrezzature di interesse comune, a fronte di un fabbisogno di ca mq 583.000, esiste ora un'eccedenza di ca mq 353.000;
- per il verde pubblico e lo sport, a fronte di un fabbisogno di ca mq 2.626.000, l'eccedenza risulta di mq 1.200.000;
- esiste una carenza per le aree per i parcheggi pubblici, in quanto a fronte di un fabbisogno di ca mq 730.000 si registra un deficit di mq 76.000.

L'analisi, svolta Comune per Comune, evidenzia naturalmente differenziazioni di tale dato, in quanto si accentua la mancanza di parcheggi pubblici e standard scolastici nelle aree già precedentemente evidenziate.

Per il settore scolastico, già una precedente analisi delle utenze e dei fabbisogni per il quinquennio trascorso metteva in evidenza che il decremento del 50% della natalità degli anni '70 e successivi poteva essere compensato da:

1. decentramenti residenziali nel nostro territorio dal bolognese;
2. immigrazione dal sud;
3. immigrazione e ricongiunzioni familiari dall'estero;
4. incremento dei figli per famiglia;

Tali considerazioni si ritengono valide anche per quanto riguarda l'incremento della popolazione prevista dal PSC, in quanto tale andamento risente dei medesimi fenomeni, e pertanto è opportuno prevedere:

- per la fascia 0-3 anni (nido) servizi aggiuntivi, poichè la domanda, ora al 30%, è in fase di crescita a causa dell'occupazione di entrambi i genitori e dell'assenza di nonni (ancora impegnati in attività lavorative, assenti o residenti in altre regioni). Si possono inoltre pensare servizi di piccola dimensione, educatrici domiciliari o micro-nidi, anche in convenzione con privati o in collaborazione con aziende, non interamente a carico degli Enti locali;
- per la scuola dell'infanzia (3-6 anni) qualche incremento nel servizio, in quanto la normativa prevede la generalizzazione di tale servizio che dovrà raggiungere il 100% dei bambini in età;

vanno perseguiti accordi in rete per stimolare sezioni aggiuntive di statale e di privato paritario;

- per la scuola primaria e secondaria un impegno degli Enti locali non tanto in forma di nuove scuole, quanto con interventi di messa a norma o in sicurezza dell'esistente, ampliamenti in relazione alle nuove aree residenziali, dotazioni di attrezzature e laboratori, consolidamenti antisismici, adeguamenti degli spazi interni ed esterni per un utilizzo più completo.

Resta intesa la necessità di coniugare i risultati quantitativi con gli obiettivi qualitativi relativi alla dotazione di servizi e infrastrutture per ciascuna realtà urbana, anche di carattere sovracomunale, così come meglio evidenziato nella relazione del Quadro Conoscitivo al capitolo 3.5. "Dotazioni territoriali" sugli standard del Circondario.

Si pone l'esigenza di affermare che il solo parametro dimensionale non risulta più sufficiente a determinare la qualità urbana, ma deve essere considerata, oltre alla distribuzione di tali aree destinate a standard in ambiti urbani e di frazione, anche quella a livello intercomunale e circondariale, della quale il PSC dei dieci comuni dovrà farsi carico per una migliore distribuzione delle stesse, tenendo anche conto della accessibilità delle medesime e delle predisposizioni territoriali.

L'Unione Europea si è data come obiettivo principale l'uso razionale e sostenibile delle risorse per l'eliminazione e/o riduzione della produzione di rifiuti, da realizzare attraverso un rigoroso ordine gerarchico di priorità:

- riduzione della produzione e, soprattutto, della pericolosità dei rifiuti;
- sostituzione delle sostanze pericolose per l'ambiente contenute nei prodotti con altre meno pericolose;
- raccolta di frazioni merceologiche omogenee con un miglior grado di purezza e quindi più facilmente collocabili sul mercato del recupero;
- valorizzazione energetica del rifiuto residuo dotato di buon potere calorifico;
- smaltimento in condizioni di sicurezza dei soli rifiuti che non abbiano altra possibilità di recupero o trattamento.

### **3.5.2 GLI OBIETTIVI DI UN'EDILIZIA RESIDENZIALE E SOCIALE**

La residenza pubblica è una delle principali variabili strutturali in grado di promuovere uno sviluppo territoriale sostenibile, condiviso, coeso. In questo ambito il Circondario rappresenta un'occasione unica di sperimentazione a livello nazionale per l'applicazione di buone pratiche di intervento nel campo dell'edilizia pubblica residenziale di nuova concezione (dal *social housing* al *co-housing*, fino al *no-profit housing*), ovvero per quella fascia di offerta destinata a soddisfare la domanda di alloggi in locazione da parte del ceto medio, il quale si trova in una condizione di sofferenza per l'impossibilità di accedere al mercato privato degli affitti a prezzi di mercato, ma che per ragioni economiche e di punteggio si trova impossibilitato ad accedere alle graduatorie per l'assegnazione dei pochi alloggi pubblici sociali.

Pertanto gli obiettivi sono rilevabili:

- dall'analisi della situazione attuale e prospettica dell'edilizia residenziale pubblica nel contesto territoriale dei 10 Comuni del Circondario Imolese;
- dalla verifica della percorribilità della costruzione di un veicolo strategico-amministrativo e di *governance* locale per attuare progetti d'interesse collettivo riguardanti l'edilizia residenziale pubblica (es. progetti di housing sociale).

Per quanto attiene l'obiettivo quantitativo relativo alla dotazione di alloggi in affitto e le modalità attuative per il raggiungimento degli obiettivi di edilizia sociale, si rimanda alla relazione sulla "Politica della casa" allegata al Documento Preliminare. Tale documento precisa la differenziazione dei pesi per ciascun Comune a seconda della pressione sociale esistente e le metodologie di intervento sulla base delle politiche che i Comuni riterranno di attuare nella redazione dei POC e sulla base delle indicazioni del PSC.

Se l'Edilizia Residenziale Sociale è parte integrante del carico urbanistico che il territorio dovrà sostenere, è assai meno definito dalla legge regionale come i PSC possano risolvere il rapporto tra dimensionamento della funzione abitativa e fabbisogno di tipologie abitative per rispondere a necessità differenti espresse dallo stesso territorio.

Dimensionare l'ERS sulla base dell'effettivo fabbisogno è una condizione necessaria per la legittimità del PSC: l'ERS è dunque al contempo *mezzo* per raggiungere una pianificazione che guarda all'interesse generale del territorio e *finalità stessa* della pianificazione

Risulta a questo punto superabile la proposta normativa che disciplina la collocazione dell'ERS in maniera percentuale rispetto alle aree cedute al Comune, e appare invece più efficace per la pianificazione utilizzare le aree cedute per la città pubblica secondo un disegno complessivo e coerente di città equa e vivibile.

Questo non significa che si assegna in ogni Comune in maniera indifferenziata una quota di ERS ma dipende dall'effettiva necessità che il Comune ha (in base a una reale pressione abitativa).

Potremmo andare oltre dal momento che la cessione delle aree ai Comuni genera un problema fondamentale: la sempre minore disponibilità economica impedisce la concretizzazione dei programmi ERS. Starà quindi alla perequazione definire in maniera attenta le caratteristiche che i vari strumenti, come il PSC e il POC, dovranno tenere nell'affrontare questa specifica tematica.

### **3.6 ASSETTO DEI SETTORI SECONDARIO E TERZIARIO: SVILUPPO E COMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E IL PTC.**

Il Documento Preliminare tiene conto degli Accordi Territoriali in essere, o in corso di definizione e, conformemente agli obiettivi del PTC, si pone l'obiettivo di razionalizzare gli interventi sul territorio con 3 Poli Produttivi, localizzati in prossimità delle grandi infrastrutture viarie e raccordati con la "rete logistica" di rilievo

circondariale e regionale, e il consolidamento di alcune aree produttive "marginali" delle 23 attualmente esistenti.

Il PSC, nell'individuare le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, le distingue in:

- "poli produttivi" intesi come ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali e ambientali, che interessano più comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- aree prevalentemente produttive esistenti di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate e del loro sviluppo o dalla presenza di insediamenti conseguenti al trasferimento di attività produttive incongrue rispetto alla loro attuale collocazione.

Il PSC pertanto:

- definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con attenzione alle diverse destinazioni in sintonia con indirizzi e prescrizioni del PTCP;
- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali e alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere e infrastrutture in sintonia con indirizzi e prescrizioni del PTCP;
- delimita gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;
- definisce criteri e limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona incongrua, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona o inutilizzati a seguito di trasferimento o cessazione dell'attività;
- precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

Il PSC prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della **civiltà industriale**. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale (fabbriche, mulini, ecc.), con lo scopo di un loro possibile recupero e utilizzo per usi culturali, turistici, didattici, espositivi, o per la promozione di prodotti locali e prospettando in ogni caso destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante. Il PSC definisce comunque i criteri per il recupero di tutti i manufatti di "archeologia industriale", la cui disciplina è precisata sia dal PSC stesso che dal Regolamento Urbanistico (RUE).

Per il **settore turistico-ricettivo** il Piano, attraverso un coordinamento con le politiche e le scelte di livello provinciale,

valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti, promuovendo l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo e silvo-pastorale, attraverso:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- la dotazione di servizi e il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali ed equestri (pubblici) di collina, con la precisazione della normativa (RUE) per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la disciplina di particolari siti e strade panoramiche.

Il PSC individua, attraverso un coordinamento con le politiche e le scelte di livello provinciale, i principali **servizi** a scala territoriale, ovvero le parti del territorio a elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. La conferma dei due Poli funzionali di Imola e San Carlo, oltre alla proposta di un nuovo Polo tecnologico/produttivo di Medicina, è legata alla presenza, o alla realizzazione, di uno schema infrastrutturale di grande respiro con un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tale da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali. Proprio sul **sistema infrastrutturale** il PSC interviene in maniera massiccia per "armare" il territorio rispondendo alle esigenze della collettività e delle imprese raccordandosi con la pianificazione di settore e coordinandosi con le politiche e le scelte di livello provinciale. Gli obiettivi generali vengono definiti sulla base delle strategie di intervento che vanno dalla riqualificazione degli assi principali, all'adeguamento della rete stradale e del sistema della mobilità, alla messa in sicurezza della rete stessa fino al **piano di manutenzione programmata**. Tutto nella visione strategica degli indirizzi generali che guideranno le scelte specifiche relative ai diversi settori o ai territori garantendone la coerenza complessiva.

Le strategie d'intervento, pertanto, comprendono:

- la descrizione nello **stato di fatto** dei fattori indesiderati (elementi che non soddisfano le condizioni definite dagli obiettivi generali) e degli obiettivi generali stessi;
- la definizione della **configurazione obiettivo** e cioè della configurazione infrastrutturale e di mobilità che soddisfa nel modo più efficace il sistema di obiettivi generali;
- il **sistema di interventi** che consente il passaggio dallo stato attuale alla configurazione obiettivo.

Le scelte (obiettivi, strategie, interventi) di Piano realizzate in altri settori (dalla struttura insediativa alla tutela/valorizzazione ambientale) interagiscono e condizionano il sistema "infrastrutture



e mobilità” prevalentemente a livello delle strategie e degli obiettivi specifici e a quello delle condizioni di fattibilità, ma non a livello degli obiettivi generali o dei sistemi di intervento.

Gli obiettivi generali del sistema delle infrastrutture e della mobilità costituiscono i riferimenti di principio del Piano per il comparto e non dovrebbero essere modificati da altri obiettivi generali ma dovrebbero essere composti con questi attraverso opportune strategie. Allo stesso modo, i sistemi d’azione e le misure attuative devono poter essere ottimizzate in relazione alle strategie di azione, ai sistemi di obiettivi specifici, alle priorità e alle condizioni di fattibilità in modo da raggiungere la massima efficacia. L’introduzione di ulteriori variabili, di obiettivi non necessariamente convergenti con quelli della strategia di base o di azioni settoriali non correlate e ottimizzate con le altre potrebbe avere esiti disastrosi in termini di coerenza ed efficacia complessiva del sistema di azioni posto in essere, ed è per questi motivi che i sistemi di azione non devono essere condizionati da fattori esterni.

Il sistema infrastrutturale non può essere disgiunto dal **trasporto pubblico** sia **su gomma** che **rotaia**. L’alternativa all’uso privato dell’auto deve essere l’elemento qualificante del Piano Strutturale. Occorre coprire tutte le aree scoperte consentendo ai cittadini un agevole accesso al mezzo pubblico per dimensionare nei modi più efficaci l’utilizzazione del mezzo privato.

Questo miglioramento può essere intrapreso con azioni quali:

- realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Toscanella;
- riqualificazione e potenziamento delle stazioni ferroviarie esistenti per una migliore fruizione e in vista dell’attivazione della linea ad alta velocità per un sistema metropolitano “cadenzato”;
- ripristino della linea ferroviaria Budrio-Massalombarda e/o realizzazione di una bus-via sullo stesso sedime dell’ex ferrovia;
- attivazione di una navetta che colleghi direttamente Medicina con la Stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme, e potenziamento del trasporto pubblico di autobus Medicina-CSPT-Imola con la creazione di un conseguente collegamento con il SFM;
- rivedere la rete del TPL a seguito dei dati emersi dall’analisi dei bacini di utenza, per ottenere un servizio più razionale e favorire l’intermodalità.
- sostegno e sviluppo dell’uso della bicicletta sia come mezzo di spostamento urbano che di turismo a media percorrenza, attraverso il miglioramento a livello circondariale dei collegamenti ciclo-pedonali per la creazione di una vera e propria rete omogenea: attualmente infatti si registra un “picco” di qualità nel Comune di Imola (oltre 70 km) non bilanciato però dal resto del territorio del Circondario – si segnala la mancanza di collegamenti fra alcuni Comuni soprattutto della montagna, in cui i percorsi ciclo-pedonali sono presenti a tratti se non addirittura del tutto assenti.

Per quanto riguarda l'obbligatorietà della **ValSAT** sugli strumenti urbanistici (Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000) la procedura della VAS dovrà configurarsi come elemento fondante per la costruzione del Piano, valutando gli effetti e i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse.

La ValSAT rappresenta pertanto lo strumento fondamentale per la gestione e la salvaguardia dell'intero patrimonio ambientale, per la quale la sostenibilità dello sviluppo si basa sull'integrazione degli aspetti economici, sociali, ambientali e dei caratteri insediativi, generando una matrice e degli indicatori che consentono la compatibilità delle scelte. Per questo motivo il Quadro Conoscitivo è stato strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie e secondo gli *step* della definizione dei tematismi, delle banche dati e delle serie storiche, al fine di individuare gli indicatori di stato e di pressione necessari alla valutazione di sostenibilità strategica nonché l'individuazione delle "tendenze" sui tematismi del Quadro Conoscitivo contenuti nelle matrici. Gli indirizzi assumeranno caratteristiche puntuali nello stesso Piano Strutturale e, nel prosieguo dell'iter di pianificazione, con il Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

### 3.7 I POLI FUNZIONALI

Componenti il Sistema delle dotazioni territoriali, rappresentano alcune delle eccellenze del territorio urbano. Oltre a quanto già esplicitato per gli ambiti specializzati per le attività produttive di Imola, del Polo San Carlo e di Medicina, il PSC recepisce le localizzazioni dei Poli Funzionali già contenute nel PTCP, ribadendone i contenuti sia per il Comune di Imola (Centro Leonardo, Autodromo, Ospedale Nuovo, Stazione Fs e nuovo Scalo Merci, Parco dell'Innovazione, Autoparco) che per il Comune di Castel San Pietro Terme (Ippodromo e Terme).

Nel dettaglio per IMOLA:

- **Centro Leonardo:** la piena utilizzazione dell'ampliamento già effettuato consentirà di recepire quanto già previsto dal POIC in termini di Superficie di vendita;
- **Autodromo:** non è previsto nessun ampliamento, ma solo una razionalizzazione in termini funzionali dell'intero impianto;
- **Ospedale Nuovo:** il recente ampliamento del Pronto Soccorso e di alcuni reparti genererà la riorganizzazione della parte dismessa;
- **Stazione FS:** conformemente al POIC e sulla base della rigenerazione urbanistica delle aree limitrofe alla stazione ferroviaria, sarà "riprogettato" l'intero assetto urbanistico;
- **Nuovo Scalo Merci:** già approvato dal Consiglio Comunale, con costituzione della apposita società di gestione, è in attesa dell'autorizzazione per il raccordo in linea;
- **Parco dell'Innovazione:** la recente approvazione da parte della Soprintendenza dell'intero progetto consentirà il decollo delle previsioni insediative;

- **Autoparco:** è l'unico Polo Funzionale di cui il Documento Preliminare prevede l'ampliamento, per consentirgli di assumere un ruolo di rilievo extra-circondariale;

#### CASTEL SAN PIETRO TERME

- **Ippodromo "Hippocampus":** il centro ippico, sorto come elemento di supporto e integrazione all'ippodromo Arcoveggio e a quello di Cesena è punto di riferimento territoriale da mettere in rete e in sinergia con le altre opportunità del territorio;
- **Terme:** da sviluppare e razionalizzare ulteriormente. Da un originario concetto di trattamenti terapeutici, maggiormente legati a patologie specifiche, si è passati a modelli di consumo nuovi e più sofisticati (Beauty Farm) conseguenti a una nuova concezione del turismo termale su cui sia possibile mettere in rete opportunità non solo di tipo termale ma anche turistico, alberghiero, sportivo e ricreativo, convegnistico, formativo, enogastronomico, culturale, da mettere in relazione con gli altri punti di eccellenza presenti nel territorio, non solo Circondariale.

### 3.8 LE CARATTERISTICHE E LE ESIGENZE SOCIO-PSICOLOGICHE DEL NOSTRO TERRITORIO

La qualità della vita diffusa costituisce uno degli **asset** più preziosi del Circondario. Combinazione di qualità fisico ambientali ed efficienza del sistema produttivo, qualità del *welfare* urbano e dei servizi alla persona, buoni collegamenti con gli altri sistemi regionali e nazionali e, non ultimo, l'intensità e il calore dei rapporti interpersonali fanno del Circondario un'area fortemente attrattiva tanto imprenditoriale che per la residenza. Uno degli obiettivi del piano sarà quello di rafforzare questa capacità attrattiva del Circondario, evitando però che un eccesso di domanda ed una sua cattiva distribuzione territoriale possano agire negativamente sul sistema.

La nuova generazione di Piani è centrata sulla domanda e sui bisogni del cittadino. Obiettivo centrale di questo Piano è, pertanto, comprendere la domanda, espressa o potenziale, tanto della popolazione esistente che di quella nuova, costituita dalle giovani coppie provenienti dalle aree più dense dei sistemi bolognese e romagnolo, dagli immigrati stranieri e, in misura crescente, dagli anziani alla ricerca di condizioni di vita migliori ed adeguate alla peculiarità del loro ciclo di vita. Numerose sono le giovani coppie o i nuclei familiari composti da genitori entrambi occupati e da figli piccoli che si spostano, per esempio, da Bologna o sono intenzionati a muoversi verso aree come quella del Circondario, caratterizzate da qualità della vita più alta, maggiore sicurezza e costi complessivamente – anche se non uniformemente – minori.

Una particolare area d'attenzione è costituita dall'immigrazione straniera che fa registrare, soprattutto in alcuni Comuni del Circondario, indici consistenti. Attualmente l'Italia si trova in una situazione molto delicata e difficile, perchè l'assorbimento, per così dire, lento e graduale che finora è nel complesso avvenuto mostra

un forte rallentamento e sono apparsi rilevanti e non facilmente mediabili conflitti sociali, talvolta tematizzati come "problema sicurezza". Il sistema integrativo tradizionale, detto del *melting pot* ovvero del crogiuolo, oggi non sembra funzionare più come in passato, poiché nessuno è più disposto a scambiare la propria identità con l'inclusione. Un problema è, inoltre, quello di considerare l'immigrazione solo in termini di multi-etnicità e di dialogo tra Italiani e nuovi arrivati, quando un problema rilevante è oggi anche quello della convivenza e dell'interazione tra le diverse etnie. Tutto ciò porta alla centralità della variabile immigrazione straniera nel costruire gli scenari possibili del Circondario, e alla conseguente esigenza di costruire politiche e azioni di risposta sui diversi piani della residenza, dell'inclusione sociale, del dialogo interculturale. Al riguardo preme far riferimento alla relazione di dettaglio allegata al Documento Preliminare.

## 4. AZIONI DEL PIANO D'ASSETTO DEL TERRITORIO

Il PSC assume come scenario di riferimento la conclusione della fase espansiva dell'urbanizzazione e, nel pieno rispetto delle finalità della L.R. 20/2000, si pone l'obiettivo della massima attenzione e tutela delle emergenze ambientali, del territorio aperto e agricolo, della riqualificazione e riordino del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente attraverso strategie di riuso, riconversione e ristrutturazione. In questo contesto vanno caratterizzate e riconosciute come punti di forza le specifiche identità che formano il territorio circondariale ampliando l'offerta dei servizi (soprattutto quelli alla residenza) e la qualità urbana dei luoghi nella più ampia accezione della città pubblica.

L'espansione è rappresentata in cartografia con areali, individuati per esclusione negli spazi liberi da vincoli e fragilità del territorio, quali direttrici di sviluppo alternative, per ambiti di possibile trasformazione residenziale, produttiva, commerciale e servizi. Gli areali hanno una superficie indefinita e sovradimensionata, perché spetterà ai POC la reale definizione delle espansioni in relazione al dimensionamento del piano. Il territorio urbanizzato e gli areali sono comunque all'interno di un disegno urbanistico per evitare parcellizzazioni, frammentazioni e ricucire disfunzioni esistenti.

All'interno di questi obiettivi e strategie sono state indicate le principali linee di azione che verranno implementate dal PSC per i seguenti sistemi:

1. il sistema infrastrutturale e della mobilità;
2. il territorio collinare e il territorio di pianura;
3. il sistema produttivo e commerciale;
4. il sistema residenziale.

### 4.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ

Il sistema della mobilità è l'elemento determinante per lo sviluppo del territorio, per il superamento dell'inadeguatezza del sistema infrastrutturale complessivo, il raggiungimento degli obiettivi di riordino del tessuto urbano esistente e il miglioramento della qualità insediativa<sup>5</sup>.

Per il **sistema infrastrutturale** s'individuano 6 obiettivi generali:

- **gerarchizzazione e differenziazione funzionale della rete stradale**, ai sensi del Codice della Strada (art. 2);
- **specializzazione di ruolo tendenziale della rete stradale** che si affianca alla classificazione funzionale e tende a valorizzare il sistema infrastrutturale, riconoscendone diverse modalità di utilizzazione prevalente;
- **organizzazione della accessibilità e miglioramento della coesione sociale** intesa come il superamento delle situazioni infrastrutturali che possono favorire il manifestarsi di condizioni di esclusione sociale;

---

<sup>5</sup> Il riferimento è alla relazione allegata al Documento Preliminare dell'arch. Maurizio Coppo

- **gestione della domanda e adeguamento dell'offerta** sia in termini quantitativi (realizzazione di nuove tratte stradali), sia in termini qualitativi (riconfigurazione del sistema in funzione delle nuove esigenze e dei nuovi obiettivi di mobilità), sia in termini di integrazione;
- **miglioramento della sicurezza stradale**, prendendo a riferimento la direttiva comunitaria sulla sicurezza delle infrastrutture adottata a Strasburgo il 19 giugno 2008 dal Parlamento Europeo;
- **riduzione di impatto** delle infrastrutture dal punto di vista ambientale, visivo, acustico, urbanistico del sistema viario e ferroviario in modo sistematico e differenziato per tipo di zona.

Per il **sistema della mobilità** si possono delineare 5 ulteriori obiettivi generali:

- **promozione di modelli di mobilità a basso impatto**, con la promozione di sistemi di mobilità ambientalmente, economicamente e socialmente sostenibili;
- **potenziamento del trasporto collettivo** con la promozione della mobilità su vettori di trasporto collettivo e sull'intermodalità e **specializzazione dei servizi di mobilità** con la creazione di servizi di mobilità specifici, dedicati a contrastare l'esclusione sociale (cittadini più anziani o fasce sociali più deboli), a contrastare la guida in stato di ebbrezza, a favorire una mobilità a minor impatto ambientale e più sicura nei tragitti casa-lavoro, casa-scuola, casa-presidi socio-sanitari;
- **incentivazione della mobilità non motorizzata** (ciclo-pedonale), con particolare riferimento alle aree urbane e alla mobilità sistematica;
- **promozione di modelli di mobilità a elevata sicurezza** che con scelte per modalità, per orario, per tipo di percorso, etc. evitino condizioni di alto rischio;
- **contenimento della mobilità non elettiva** intesa come riduzione della mobilità obbligata (quota di mobilità non voluta) ma che si determina per necessità).

All'interno del sistema infrastrutturale il PSC è orientato verso:

- a) la netta separazione del traffico di attraversamento da quello di distribuzione locale;
- b) l'alleggerimento del traffico nelle aree centrali;
- c) la costruzione di una rete di itinerari ciclo-pedonali a servizio della residenza.

Nel dettaglio le azioni principali consistono in:

- **a scala provinciale:**
  - o **COMPLETAMENTO DELLA TRASVERSALE DI PIANURA;**
  - o **REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SAN VITALE** nel contesto generale di miglioramento delle connessioni con il territorio ravennate; il tracciato della nuova San Vitale sarà definito in maniera puntuale nel PSC e nel RUE;
- **a scala circondariale:**
  - o **RIORGANIZZAZIONE DELLA VIA EMILIA**, poiché ha:
    - **tratte stradali extraurbane** che ricalcano l'antico sedime reinterprelandolo in modo diverso;
    - **strade periurbane** che raccordano la viabilità locale di insediamenti residenziali o industriali,

sovrapponendo alle funzioni di connessione regionale quelle di smistamento del traffico locale;

- **sdoppiamenti** costituiti dalla vecchia Via Emilia che attraversa i centri storici delle città e ne costituisce il principale asse ordinatore e da circonvallazioni che originariamente aggiravano l'area edificata e attualmente costituiscono solamente una via urbana di scorrimento, completamente interna alla città consolidata.

o **QUALIFICAZIONE DELLA VIA MONTANARA** (SP 610) valorizzando e qualificando il quadruplice ruolo della strada di:

- **struttura di collegamento** degli insediamenti della valle con Imola e Firenzuola;
- **interconnessione** tra gli insediamenti della valle;
- **strada principale** di alcuni centri urbani;
- **supporto alla fruizione dei beni ambientali, paesaggistici e storico-architettonici** della valle del Santerno.

Il mantenimento di queste funzioni comprende tre obiettivi specifici quali:

- a) la qualificazione della Via Montanara nella duplice veste di strada valliva di collegamento nord-sud, di connessione tra gli insediamenti della valle e di organizzazione delle strutture insediative e di strada a supporto del tempo libero e della fruizione dei beni ambientali e storici-architettonici. Questo obiettivo implica una specifica **limitazione dei flussi di traffico pesante e rigidi vincoli di impatto**;
- b) la **protezione e alleggerimento del traffico** in modo da evitare il formarsi di condizioni di conflitto e incompatibilità. Ricordiamo che la strada passa all'interno di diversi nuclei edificati e non è possibile separare il traffico di attraversamento da quello locale senza determinare un impatto ambientale inaccettabile o la creazione di condizioni di disagio e di rischio per i residenti altrettanto inaccettabili;
- c) la **valorizzazione delle aree "interne"** (le zone alte della valle) a fini turistico/ricreativi e miglioramento della accessibilità nelle strutture insediative periferiche.

La strategia richiede azioni che consentano di:

- 1) qualificare la Via Montanara sia per quanto concerne una nuova regolamentazione del traffico, più coerente con il tipo di ruolo e di utilizzazione della strada, che con la conseguente riorganizzazione della segnaletica (che deve "raccontare" una strada con regole d'uso diverse da quelle attuali);
- 2) valorizzazione del ruolo di supporto alla fruizione delle valenze ambientali, storiche e architettoniche attraversate dalla strada attraverso la riqualificazione degli arredi funzionali (dalle aree di sosta ad un piano di segnalamento calibrato su questa funzione);

- 3) creare portali di accesso che limitino i flussi senza far arrivare a saturazione la strada;
- 4) utilizzare la Via Codrignanese (SP 14) per alleggerire la Via Montanara prima dell'abitato di Borgo Tossignano e prima dell'hinterland di Imola.
- o **CREAZIONE DI UN CORRIDOIO A NORD** della Via Emilia, a ridosso della linea ferroviaria, in un sistema di connessioni a pettine tra il corridoio stesso e le strutture insediative lungo la Via Emilia. Il corridoio diventa anche l'infrastruttura di interconnessione dei nodi di scambio modale con la ferrovia o le stazioni di autobus;
- o **NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE (A14)**, all'altezza dell'incrocio tra il futuro Passante Nord e l'attuale percorso autostradale nel punto di connessione tra la Complanare Sud e Ponte Rizzoli;
- o **NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE (A14)**, all'altezza di Toscanella e relativo raccordo su Castel Guelfo e Toscanella, collegati con il passante Nord;
- o **QUARTA CORSIA DELL'AUTOSTRADA A14;**
- o **COLLEGAMENTO TRA L'AUTOSTRADA E LA TANGENZIALE EST DI IMOLA** e realizzazione di un **NUOVO PONTE SUL SANTERNO** con raccordo con la SP 14 Codrignanese all'altezza della via Emilia verso Faenza. L'allacciamento serve anche la zona industriale Nord-Est di Imola;
- **a scala locale:**
  - o adeguamento della via Lughese come tangenziale est del Comune di Imola e il collegamento tra l'Autostrada, il polo produttivo e commerciale e la via Emilia verso Faenza;
  - o adeguamento della viabilità nel territorio di pianura interessante principalmente Medicina e Castel Guelfo;
  - o individuazione di un corridoio da Medicina verso nord per collegare la S.S. n. 16 Ferrara - Ravenna e, quindi, la superstrada Ferrara – Porto Garibaldi;
  - o completamento e nuovi percorsi della maglia degli itinerari ciclo-pedonali collegando i Comuni con messa in sicurezza dei percorsi tra aree residenziali e servizi (scuole, aree verdi, ecc.) e della sicurezza stradale;
  - o approfondimento con la Provincia di Ravenna per verificare la fattibilità del collegamento fra la S.P. Lughese e la S.P. Piastrino (Ra);
  - o per il Comune di Mordano si ribadisce che la nuova viabilità di "contorno" al Capoluogo prevista dalla Tav. 1 del DP, dovrà essere attuata contestualmente alla realizzazione della Nuova S. Vitale.

#### **4.1.1 TPL E SFM: POTENZIARE E FAVORIRE L'USO DEL MEZZO PUBBLICO**

Sistema infrastrutturale significa anche rivedere le metodologie di spostamento dei cittadini, intervenendo principalmente sull'uso del mezzo pubblico e disincentivando quello privato. Mezzo pubblico vuol dire fare del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) e del Trasporto Pubblico Locale (TPL) la politica di mobilità per eccellenza. Il PSC dovrà pertanto fornire alternative all'uso del mezzo privato con il potenziamento della rete di trasporto pubblico ferroviario e su gomma, favorendo il "*sistema intermodale*" con:



- la realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Toscanella;
- la riqualificazione e il potenziamento delle stazioni ferroviarie esistenti per un sistema metropolitano "cadenzato";
- il ripristino della linea ferroviaria Budrio-Massa Lombarda e/o la realizzazione di una **"bus-via"** sullo stesso sedime dell'ex-ferrovia; quest'ultima, in corrispondenza dei centri urbani esce dal *"percorso dedicato"* ed effettua una serie di fermate direttamente nelle città;
- l'attivazione di una navetta che colleghi Medicina con la Stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme e il potenziamento del trasporto pubblico di autobus Medicina-CSPT-Imola con conseguente collegamento con il SFM;
- la revisione del TPL a seguito delle analisi dei bacini di utenza per un servizio più razionale, favorendo l'intermodalità e privilegiando i Comuni della Vallata del Santerno sia per numero di corse che di servizio.

Rilanciare il SFM significa anche intervenire con servizi collegati alle stazioni ferroviarie. Proprio in corrispondenza delle stazioni è necessario intervenire con parcheggi dedicati, sottopassaggi fruibili anche dalle bici e dai disabili, strutture di servizio e negozi proprio per incentivare l'uso del treno.

#### **4.1.2 LA RETE CICLO-PEDONALE**

È necessario migliorare la rete di percorsi ciclo-pedonali esistenti, creando una vera e propria rete, attraverso l'integrazione dei tratti mancanti per collegare i vari Comuni del Circondario e attraverso il miglioramento delle condizioni di fruibilità dei percorsi stessi, creando una rete il più possibile protetta e cioè separata dalla viabilità ordinaria, salvo nelle zone centrali delle aree urbane, dove si prevede la formazione di *"zone a 30 Km/h"*. In particolare per Imola si prevede il recupero della *"via degli Orti"* come via ciclabile con solo accesso carrabile ai residenti, via che lungo il Canale collega la città alla località Mulino Paroli, per proseguire poi fino a Borgo Tossignano, parallelamente alla Codrignanese, e collegare i Comuni di Fontanelice e Castel del Rio completando la rete ciclabile esistente. Indispensabile è una rete ciclabile di carattere extraurbano a connessione degli insediamenti vallivi, posizionata, ove possibile, in contiguità con i fiumi Santerno e Sillaro, i torrenti Idice, Gaiana e Quaderna e il Canale di Medicina, e con funzioni turistiche e di supporto al tempo libero.

#### **4.1.3 LA SICUREZZA**

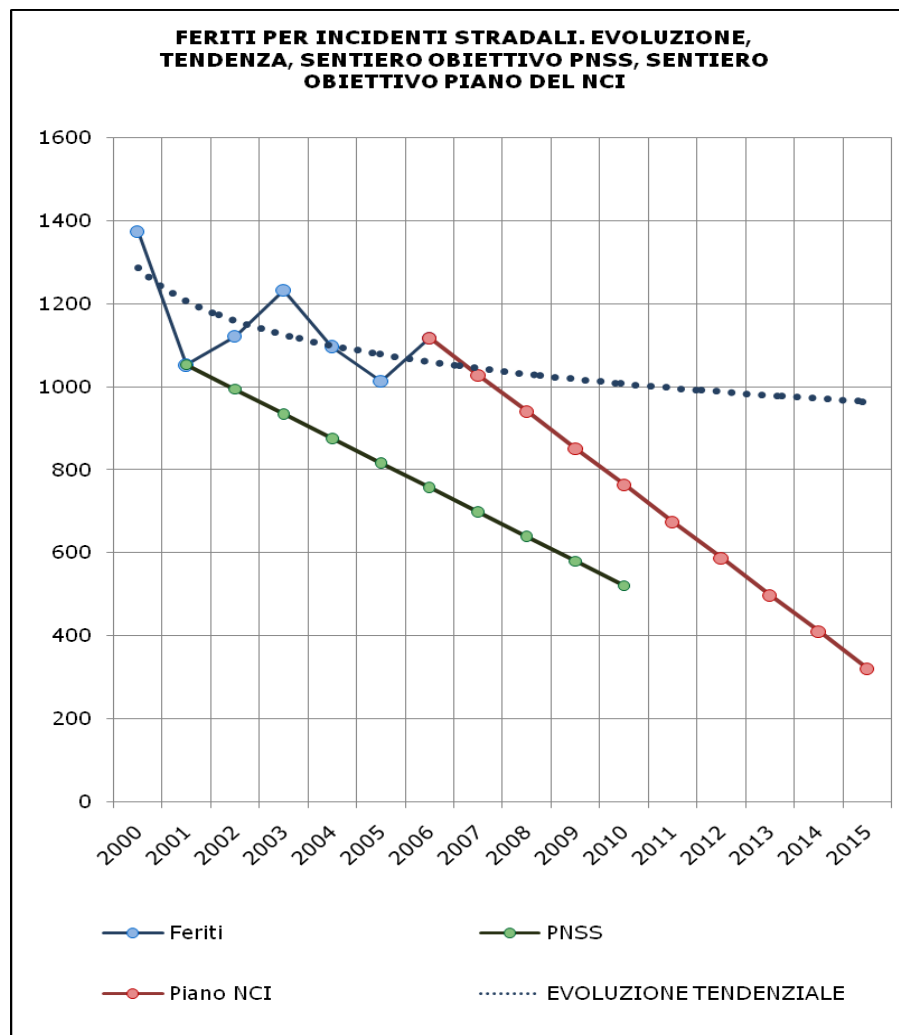
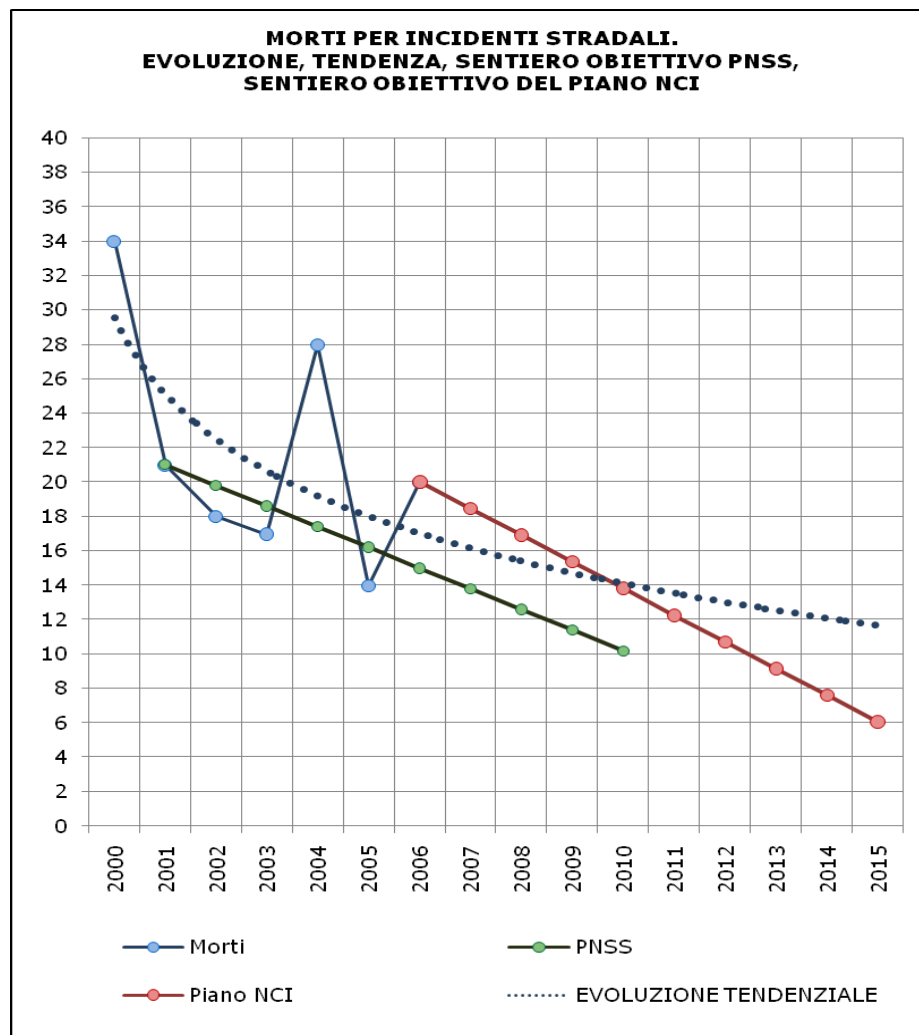
Riguardo alla sicurezza stradale i risultati attesi vengono definiti sia in relazione agli indirizzi comunitari e del Piano Nazionale della Sicurezza Stradale (riduzione del 50% del numero delle vittime entro il 2010), sia rispetto ai livelli di sicurezza di eccellenza raggiunti da Regioni e Paesi che hanno espresso le migliori performance in materia di sicurezza stradale.

In particolare si assumono i seguenti parametri-obiettivo:

1. raggiungimento, per l'intero Circondario e per ciascuno dei Comuni che lo costituiscono, di un tasso medio di mortalità non

superiore a 5 morti per 100.000 abitanti, e di un tasso medio di ferimento non superiore a 250 feriti per 100.000 abitanti;

2. messa in sicurezza di tutte le strade a massimo rischio con indici di vulnerabilità (vittime e costo sociale per estesa) pari al 50% del valore medio della rete del circondario;
3. diminuzione complessiva delle vittime, nei sei anni compresi tra il 2010 e il 2015, pari a 14 morti e 760 feriti.



*N.B. Il sentiero obiettivo assunto dal Piano Strutturale del NCI viene fatto iniziare dal 2006, fermo restando l'anno di avvio e l'entità delle vittime.*

## **4.2 IL TERRITORIO COLLINARE, DI PIANURA E L'AMBIENTE**

Obiettivo prioritario del Documento Preliminare è quello di tutelare l'ambiente e il paesaggio con azioni riconducibili:

- alla tutela delle emergenze ambientali e delle zone a destinazione ecologica, evitando l'edificazione;
- alla tutela dei monumenti vegetali, mantenendoli e salvaguardandoli;
- a limitati interventi di ampliamento e nuova edificazione nei borghi delle frazioni e nei borghi rurali, ammissibili esclusivamente in funzione di documentate esigenze della popolazione residente e comunque nel rispetto del contesto;
- al contenimento della costruzione di nuovi annessi rustici pur riconoscendo l'esigenza di realizzare ricoveri per attrezzi di limitate dimensioni, non suscettibili, quindi, di surrettizi cambi d'uso, per la stretta manutenzione del territorio;
- alla limitazione degli allevamenti a carattere intensivo;
- alla valorizzazione e recupero dei percorsi storici di collegamento, in funzione di una migliore fruibilità turistico-ricettiva;
- all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente anche con destinazioni agrituristiche e turistico ricettive, in grado di creare un sistema legato alla filiera delle eccellenze enogastronomiche presenti nel territorio.

Per quanto riguarda inoltre il territorio agricolo pianeggiante, il PSC ritiene doveroso individuare "bordi urbani" per evitare ulteriori aggressioni edilizie.

Dal QC e dagli obiettivi posti al capitolo 3, emerge che le azioni oggetto del PSC sono riassumibili, nel Documento Preliminare, con:

- limitare al massimo le aree agricole periurbane;
- sviluppare le "vere" aziende agricole, intese come imprese che investono, creano occupazione e valorizzano le produzioni locali nel rispetto di una corretta sostenibilità ambientale;
- favorire l'azienda agricola che differenzia le produzioni, anche in chiave energetica, per cogliere ogni futuro scenario possibile;
- contenere la realizzazione di nuove costruzioni residenziali per l'imprenditore e il conduttore agricolo, consentendo e favorendo il recupero dei fabbricati esistenti;
- recuperare a fini abitativi i fabbricati residenziali e gli annessi rustici, quando non più funzionali all'azienda agricola, anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli;
- recuperare il patrimonio storico e insediativo sparso in montagna e alta collina per perseguire il presidio del territorio;
- realizzare nuovi capannoni agricoli previa dimostrazione delle reali necessità dell'azienda agricola;
- individuare ambiti in cui collocare bacini per la raccolta delle acque e per l'irrigazione sulla base di uno studio:
  - o delle reali esigenze idriche a fini irrigui;

- o delle colture idro-esigenti presenti nell'area;
- puntare alla compatibilità degli interventi edilizi con il territorio e il paesaggio.

Nel contempo, l'individuazione delle emergenze ambientali e architettoniche ancora esistenti (es. filari alberati o corti rurali), deve promuovere la ricostruzione di un nuovo equilibrio idraulico, compromesso dalle attività agricole spesso indifferenti al fitto sistema costituito dal reticolo di fossati per lo scolo delle acque. In questo contesto di riqualificazione ambientale, il PSC ritiene appropriato verificare con gli enti competenti l'opportunità offerta dalla situazione attuale per l'individuazione di bacini di accumulo idrico in funzione della laminazione delle piene e soprattutto come riserva idrica per l'attività agricola.

Il PSC dovrà riservare un'attenzione particolare all'intero percorso del fiume Santerno. Uno specifico progetto denominato "lungofiume" dovrà ricercare alternative di approvvigionamento idrico ma anche elettrico e, contemporaneamente, divenire strumento di sviluppo del territorio collinare con la rivisitazione del suo percorso ecologico e della pluralità d'usi che possono essere fatti dei bacini di raccolta dell'acqua, sia dal punto di vista produttivo che ludico, sportivo e del tempo libero.

Sul sistema delle salvaguardie del territorio dal punto di vista ambientale, le azioni conseguenti all'analisi geomorfologia hanno portato alla elaborazione di una prima bozza di zonizzazione da assoggettare a normativa di PSC per le aree interessate da fenomeni franosi: identificazione di fascia di rispetto per le frane attive e quiescenti e di fascia di salvaguardia per le frane attive ma anche per le aree interessate da forme calanchive. Un'attenzione particolare è stata rivolta alle linee di crinale, differenziandole quando risultano insediate o libere e determinando una sorta di "rimando" al PSC e al RUE per una consona normativa.

#### **4.3 I POLI FUNZIONALI NELLA PIANIFICAZIONE E NEL DP**

La Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla legge urbanistica regionale (LR 20/2000) al proprio Piano Territoriale (PTCP), ha individuato i "poli funzionali" esistenti, ossia gli ambiti specializzati che ospitano grandi funzioni metropolitane, connotate in particolare da alta attrattività, alta specializzazione economica, culturale, sportiva ricreativa, commerciale, della logistica, e costituenti punti di eccellenza e di qualità del sistema insediativo provinciale.

Sul territorio circondariale, così come esplicitato al capitolo 3.7 della presente relazione, sono individuati tre ambiti produttivi di rilievo sovracomunale e ben 9 (nove) poli funzionali. Di questi ultimi 7 (sette) sono nel Comune di Imola e 2 (due) in quello di Castel San Pietro Terme.

Per quanto riguarda i Poli funzionali di Imola si ribadisce che l'ambito Autoparco, a norma del PTCP, è classificato come Polo

funzionale e, pertanto, viene puntualmente individuato nella cartografia del DP alle tavole 1 e 2.

Lo stato di attuazione dei Poli funzionali può essere così riassunto:

- l'Ospedale e il Centro Leonardo sono in fase di completa attuazione;
- lo Scalo Merci e il Parco dell'Innovazione (comunemente definita area dell'Osservanza) sono in fase di avanzata progettazione e già approvati i relativi Piani Particolareggiati dal Consiglio Comunale;
- per la Stazione FS e l'Autodromo, si stanno definendo profili e accordi societari e, come tale, stanno prendendo forma le linee generali di progetto.

Oltre ai Poli funzionali richiamati deve aggiungersi quello denominato "Multisala" posto all'interno del più grande Ambito-Polo produttivo di Imola. Il Comune stesso ha proposto, e il Documento Preliminare lo recepisce nella relazione per la stesura del PSC, la realizzazione di un Nuovo Polo Funzionale, nella forma di un'Area Commerciale Integrata di livello superiore per attività non alimentari, per grandi e medio-grandi strutture, in abbinamento a servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo (grande multisala cinematografica), denominato "Multisala", localizzato a ridosso del casello autostradale A14, in via Selice Provinciale/via Lasie.

Per quanto riguarda invece i Poli funzionali ricadenti nel Comune di Castel San Pietro Terme, lo stato di attuazione è in grande vivacità dal momento che si ritiene necessario rivederne le caratteristiche e le funzioni sulla scorta delle esigenze di prospettiva che accomunino il "Termalismo", il "Tempo libero" e il "Territorio" in una sorta di un grande Polo Funzionale Termale.

Questo significa che quello che oggi è individuato nel PTCP con una puntualizzazione che comprende solo l'ambito termale, deve poter essere pensato ed esteso a gran parte della città. Quest'ultima (la città) deve essere connotata, nel suo insieme, come luogo "vocato" al termalismo, allo svago, allo sport e al tempo libero.

Il Documento Preliminare oggi, e il Piano Strutturale domani, devono infatti concepire il polo funzionale non come uno "zoning", ma come la ricognizione di uno o più perimetri che concorrono a promuovere uno status di "Polo Funzionale Turistico", esteso alle più significative emergenze, affinché sia possibile cogliere e progettare uno sviluppo del settore, cogliendo le opportunità connesse alle funzioni previste. Ciò verrà attuato con una configurazione urbanistica ampia che lasci spazio a una progettualità flessibile e governata che deve essere riassunta in un apposito accordo territoriale che ne disciplini le funzioni, le azioni, gli obblighi, le garanzie, ecc.

#### 4.4 IL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

Sul sistema delle attività produttive e commerciali il PSC individua le strategie da adottare e da attuare attraverso:

- potenziamento degli attuali Poli Produttivi "San Carlo" e "Imola" con ampliamento delle aree e delle attività insediate e insediabili da attuarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- realizzazione di un nuovo Polo tecnologico-produttivo a Medicina da attuarsi come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA);
- trasformazione graduale delle aree produttive esistenti in APEA attraverso:
  - o l'installazione di impianti solari e fotovoltaici;
  - o la realizzazione di un impianto centralizzato di co-generazione;
  - o la garanzia della massima permeabilità superficiale per la ricarica della falda;
  - o la previsione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;
  - o l'ottimizzazione dell'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di lotti in aree produttive esistenti o previste dai PRG vigenti (e confermate dal DP), diverse dai Poli Produttivi di Imola e San Carlo, saranno ammessi:
  - a) quando fossero necessari alla razionalizzazione dell'azienda esistente;
  - b) quando consentono l'insediamento di attività produttive oggetto di trasferimento perché localizzate in zona impropria (conflitti con aree residenziali o con la zona agricola);
  - c) quando non si tratti di attività rumorose o inquinanti e comunque compatibili con il contesto in cui si collocano;
- rivisitazione nel PSC e nel RUE della metodologia di intervento sulle aree miste quando è possibile la coesistenza tra residenza e produttivo;
- riuso dell'acqua dei depuratori, nella logica APEA, per servire i Poli Produttivi con l'acquedotto industriale;
- conferma del Piano Commerciale della Provincia di Bologna con la nuova localizzazione del Polo Funzionale "*Casello A 14/Via Lasie*", in Comune di Imola;
- potenziamento delle attuali attività commerciali per:
  - o Centro Leonardo e OBI a Imola;
  - o Mercatone a Toscanella di Dozza;
- consentire lo sviluppo di funzioni miste (produttive, logistiche e del commercio) per gli ambiti produttivi di Imola e del Polo San Carlo (art. 9.1 PTCP);
- tutelare la rete commerciale come elemento di riqualificazione dei centri storici;
- promuovere l'integrazione del commercio con altre funzioni terziarie e d'eccellenza per Imola, Castel San Pietro Terme e Medicina (Titolo 10 PTCP);

- riconoscere al Polo San Carlo la candidabilità per un nuovo Polo per funzioni integrate, ricreative, commerciali e del tempo libero (art. 9.4 PTCP);
- considerare le stazioni SFM ambiti idonei a ospitare aggregazioni commerciali (art. 9.5 p.to 7 comma 2 PTCP).
- escludere nelle zone agricole l'insediamento di nuove attività produttive, e quelle esistenti debbono essere trasferite in apposite aree produttive

Accanto a questi aspetti legati al sistema produttivo, commerciale e dei servizi, non poteva mancare quello già evidenziato nel capitolo 2.1.11 a proposito della **logistica**. La relazione, sempre più stretta, tra attività logistiche e distretti industriali, coniuga efficienza economica per il comparto produttivo e benefici ambientali. Proprio per questo, a ridosso dell'uscita del casello autostradale della A 14 "Imola", si viene a sviluppare uno specifico comparto intermodale per rispondere alle esigenze del trasporto merci. Su quest'ultimo gravitano le aree produttive dei Comuni di Massa Lombarda, di Mordano, di Castelbolognese e dello stesso Polo industriale di Imola.

#### **4.4.1 LA PIANIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL CIRCONDARIO**

##### **IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PRODUTTIVE DEL CIRCONDARIO**

L'analisi delle dinamiche edilizie del settore produttivo nel periodo compreso dal 2001 al 2006 (cfr QC) ha messo in evidenza un trend pari a 25 ha all'anno, che proiettati al 2024 portano il fabbisogno di insediamenti produttivi nel circondario imolese a 375 ha complessivi.

##### **ANALISI DEI RESIDUI DEI PRG ATTRAVERSO LA ValSAT**

L'analisi qualitativa delle aree produttive residue presenti nei PRG vigenti al 31.12.2007, pari a 113 ha, fatta attraverso la ValSAT, ha portato alla conferma nel DP di:

- 52 ha di aree FINALIZZATE, ovvero destinate alle necessità di aziende già operanti negli ambiti produttivi stessi;
- 113 ha di offerta aree che non presentano controindicazioni ambientali, e che possono correttamente dare risposta alle esigenze degli ambiti produttivi in cui sono inserite (vedi tabella).

Quindi escludendo dall'offerta di nuove aree produttive i residui Finalizzati, in quanto esclusivamente a servizio delle esigenze di specifiche aziende, le aree produttive da introdurre nel nuovo strumento urbanistico per dare risposta alle esigenze del settore, sono pari a 113 ha di aree residue dei PRG confermate e **262** di nuove aree, per un totale di 375 ha.

In particolare vengono riconfermati residui in ambiti produttivi di rilievo comunale a Castel San Pietro Terme (nel capoluogo e a Osteria Grande), a Dozza (nella frazione di Toscanella), a Mordano, e nella vallata del Santerno a Borgo Tossignano e Casalfiumanese, come residui finalizzati destinati, come già



esplicitato al capitolo 4.4, comma 1, lettere a), b) e c), al trasferimento delle aziende presenti sul territorio.

#### **LE NUOVE AREE DA INTRODURRE NEGLI AMBITI PRODUTTIVI**

Gli ambiti produttivi sovracomunali del Circondario Imolese sono dal PTCP suddivisi come segue:

- le **"Zone Industriali di Imola"** e la **"Z.I. San Carlo"** sono ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare; tali ambiti sono destinati ad accogliere le maggiori quote di nuove espansioni produttive del circondario imolese e a divenire Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- l'**"Ambito Fossatone"** è un polo tecnologico-produttivo di rilievo sovracomunale; l'ambito è destinato ad accogliere le maggiori quote di nuove espansioni produttive del Circondario Imolese, e a divenire Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA); lo sviluppo di questo ambito avverrà contestualmente alla realizzazione di opere che ne garantiscano un adeguato livello di infrastrutturazione ed accessibilità e l'attuazione delle restanti aree avverrà col completamento delle necessarie opere infrastrutturali per l'urbanizzazione oltre che all'entrata in funzione del nuovo Passante Nord.
- le **"Z.I. Osteria Grande"** e **"Z.I. Valle del Santerno"** sono ambiti produttivi sovracomunali consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere; sono destinati a migliorare e riqualificare l'assetto esistente, e all'esclusivo utilizzo delle potenzialità residue per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito o nel territorio dei Comuni circostanti. In particolare nell'Ambito consolidato di OSTERIA GRANDE si confermano 11 ha di aree residue, sufficienti a dare risposta alle esigenze di consolidamento delle aziende insediate nell'ambito o nel territorio dei Comuni circostanti;
- **ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale**, questi saranno destinati solo al consolidamento delle attività già insediate nell'ambito, per le quali possono essere previsti ampliamenti se necessari ed opportuni.

La ripartizione delle nuove previsioni di ha 262 (375-113 ha) viene demandata all'Accordo di Pianificazione

| NOME AMBITO PRODUTTIVO | COMUNI INTERESSATI | RESIDUI PRG DA SOTTOPORRE A VALSAT (ST HA) | RESIDUI FINALIZZATI CONFERMATI DAL DP (ESCLUSI DAL DIMENSIONAMENTO) (ST HA) | RESIDUI CONFERMATI DAL DP (INCLUSI NEL DIMENSIONAMENTO) (ST HA) |
|------------------------|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ZI IMOLA               | IMOLA              | 114,448                                    | 40,359                                                                      | 71,751                                                          |
| ZI SAN CARLO           | CASTEL SAN PIETRO  | 16,525                                     |                                                                             | 16,525                                                          |
|                        | CASTEL GUELFO      | 0                                          |                                                                             |                                                                 |
| FOSSATONE              | MEDICINA           |                                            | (*12 Ha non attuati area ex agip)                                           |                                                                 |
| ZI VALLE DEL SANTERNO  | BORGO TOSSIGNANO   | 13,171                                     |                                                                             |                                                                 |
|                        | CASALFIUMANESE     | 19,096                                     | 3,09                                                                        | 0,995                                                           |
| OSTERIA GRANDE         | CASTEL SAN PIETRO  | 11,124                                     |                                                                             | 11,124                                                          |
| BORGO TOSSIGNANO       |                    | 0                                          |                                                                             |                                                                 |
| CASALFIUMANESE         |                    | 1,958                                      |                                                                             |                                                                 |
| CASTEL DEL RIO         |                    | 1,529                                      |                                                                             |                                                                 |
| CASTEL GUELFO          |                    | 0                                          |                                                                             |                                                                 |
| CASTEL SAN PIETRO      |                    | 12,439                                     |                                                                             | 12,439                                                          |
| DOZZA                  |                    | 5,427                                      |                                                                             |                                                                 |
| FONTANELICE            |                    | 2,31                                       |                                                                             |                                                                 |
| IMOLA                  |                    | 3,805                                      |                                                                             |                                                                 |
| MEDICINA               |                    | 0                                          |                                                                             |                                                                 |
| MORDANO                |                    | 11,07                                      | 9,003                                                                       |                                                                 |
| TOTALE                 |                    | 212,902                                    | 52,452                                                                      | 112,834                                                         |

*\*Si segnala che al Fossatone vi sono 12 Ha di area produttiva non attuati nella zona ex-agip*

#### 4.5 IL SISTEMA RESIDENZIALE

Sul fronte del sistema residenziale, all'interno della strategia di miglioramento della qualità urbana e del recupero delle aree degradate il PSC individua le seguenti azioni:

- per i centri storici (compresi quelli frazionali): verifica degli interventi di recupero già previsti da indicazione puntuale, stabilendo quelli configuratesi come "invarianti" (i manufatti di maggior interesse da assoggettare prevalentemente a restauro) e quelli per i quali favorire le azioni volte alla riqualificazione nell'ottica del risanamento d'area piuttosto che della conservazione del singolo edificio;
- verifica dei parametri edilizi delle attuali zone di completamento e di espansione, al fine di evitare interventi di sostituzione edilizia che possano compromettere l'equilibrio morfologico e funzionale della zona (anche in termini di servizi e aree a servizio della residenza);
- ristrutturazione dei complessi edilizi (ovunque collocati) che abbiano esaurito la loro funzione originaria, attraverso meccanismi perequativi e il ricorso a strumenti quali il credito edilizio qualora il recupero in loco non sia compatibile con le esigenze di tutela e riqualificazione ambientale e urbanistica;
- attenta ricognizione dei bordi urbani, volta all'identificazione dei limiti fisici del territorio urbanizzato, precisando che l'eventuale espansione sarà attuata attraverso l'applicazione degli strumenti perequativi;

- definizione di un sistema premiale e di incentivi che porti a una maggiore presenza di insediamenti residenziali realizzati con l'applicazione dei principi della bio-edilizia e del risparmio energetico.

Inoltre, sulla base degli indirizzi fissati dal 2° Accordo Attuativo e dal Documento di intenti, il PSC punterà alla:

- **riduzione della dispersione insediativa** sul territorio. I costi sociali della dispersione insediativa sono molto elevati e si esprimono in termini d'aumento della mobilità privata obbligatoria (con conseguenti costi ambientali), perdita dei valori paesistici, scomparsa di qualità degli insediamenti urbani. Tale dispersione insediativa genera, inoltre, una domanda d'infrastrutture e di trasporto finalizzata alla connessione dei poli dispersi e, quindi, un'elevata domanda di investimenti pubblici. Attraverso la valorizzazione dei centri antichi e dei nuclei di antica formazione, unitamente all'eliminazione e prevenzione di forme di degrado e di abbandono del patrimonio edilizio esistente a cui combinare una generale riorganizzazione fisico-funzionale del sistema insediativo e a un potenziamento delle funzioni non residenziali, è possibile contenere il fenomeno dello *sprawl*;
- **riduzione del consumo di nuovo suolo**. La possibilità di nuove espansioni deve avvenire in base a una specifica analisi della compatibilità ambientale. Un effetto evidente prodotto dall'incontrollato consumo di nuovo suolo è visibile, per esempio, nella gestione del flusso delle acque.

L'incapacità delle aree impermeabilizzate di assorbire per filtrazione una parte di queste acque aumenta notevolmente lo scorrimento superficiale. Il fenomeno è inoltre aggravato dal fatto che la crescente domanda di terreni a uso residenziale e industriale ha portato a volte a costruire in aree a rischio di esondazione. Le strategie perseguibili in tal senso, vanno ricercate principalmente nella riqualificazione e nel riordino di aree produttive e di aree miste produttivo-residenziali attraverso:

- la riqualificazione delle aree produttive e delle aree miste produttivo-residenziali anche attraverso interventi sul sistema dell'accessibilità e dei servizi, promuovendo una ridefinizione del tessuto urbano;
- il trasferimento di attività produttive incongrue o incompatibili;
- la trasformazione e recupero delle aree dismesse o interessate da fenomeni di degrado urbano.

Per quanto riguarda le aree per l'istruzione, si dovranno valutare complessivamente gli aspetti organizzativi dell'intero ciclo scolastico, nel quale un elemento portante non dovrà essere solamente un'equa distribuzione territoriale, ma soprattutto la qualità che si vuole offrire. La dotazione delle attrezzature scolastiche, infatti, risulta poco significativa a livello di standard di dotazione/abitanti, si dovrà invece fare riferimento invece alla popolazione da servire, con particolare attenzione alle classi di età corrispondenti e, a livello di accessibilità delle attrezzature

esistenti, al loro grado di qualità e di possibilità di ampliamento e miglioramento. Lo stato attuale presenta già una importante e qualificata presenza di tali attrezzature, per la quali si auspica la possibilità di un continuo miglioramento edilizio e di organizzazione scolastica complessiva.

Nella Tavola 2 "Schema Strutturale" in scala 1:15.000 sono individuate sia le direttrici di sviluppo prevalentemente residenziale sia le aree di "*riqualificazione urbanistica*", da applicarsi alle parti di territorio urbano costruite negli anni del dopoguerra e oggi inadeguate in termini di strade, parcheggi e aree verdi; gli edifici sono costruiti a ridosso dei confini di proprietà e sono carenti di quei servizi essenziali a renderli funzionali alle esigenze attuali. Nella stessa Tavola sono indicate anche le aree soggette a "*rigenerazione urbanistica*", derivanti dalla presenza di una pluralità di edifici con funzioni diverse e incompatibili tra loro su cui è necessario intervenire con un progetto organico. Gli interventi così proposti consentono di raggiungere i già citati obiettivi della riduzione del consumo di nuovo suolo e del contenimento della dispersione insediativa.

#### **4.5.1 LE POLITICHE SOCIALI PER LA CASA**

Efficaci occasioni di residenzialità attiva per il Circondario si esplicitano con la costruzione di un quadro strategico di sistema nel quale trovino luogo e integrazione le politiche e gli strumenti operativi adatti a gestire non solo il patrimonio pubblico esistente ma anche nuovi interventi territorialmente integrati, sostenuti dal Piano Federato e nei quali possano trovar luogo integrazioni finanziarie, operative e programmatiche con gli altri attori istituzionali e non istituzionali interessati. Questa parte dello studio, che può anche essere definita come "studio degli strumenti per l'attuazione delle scelte", è articolata nella politica con l'individuazione delle ragioni che sostengono la costruzione di una nuova gestione dell'edilizia residenziale pubblica nel Circondario e delle sue forme applicative; negli strumenti con l'analisi e la definizione degli stessi, basati sulla modellizzazione dei rapporti esistenti e sull'ipotesi di nuove modalità di intervento e di governance per la gestione del patrimonio pubblico residenziale; nella governance con lo studio e l'individuazione del suo schema. Data la complessità dell'argomento, è stata redatta un'apposita relazione (allegata al DP) denominata "**Politiche e nuova filosofia dell'abitare**".

Sul territorio circondariale sono già stati effettuati, peraltro, alcuni interventi specifici dall'ASP<sup>6</sup> del Circondario Imolese e dalla Società Solaris di Castel San Pietro Terme per la gestione del fondo sociale per l'affitto, oltre ancora all'innovativa esperienza, già attuata nella vallata del Santerno, del cosiddetto "*condominio solidale*".

---

<sup>6</sup> L'Azienda pubblica per i Servizi alla Persona (ASP) unica per tutto il territorio, il cui Statuto è stato approvato il 23 luglio 2007 dalla Giunta del Nuovo Circondario Imolese

È necessario costruire allora un piano strategico di politica attiva sovracomunale con gli strumenti adatti a valorizzare, promuovere, realizzare, gestire, dismettere ma anche individuare i servizi associabili sul patrimonio costituito e su quello costituendo, con l'eventuale integrazione anche del patrimonio privato in particolare per quanto riguarda le politiche di sostegno all'affitto. Costruire uno schema di *governance* che veda i principali attori interessati partecipare ai processi di sviluppo dell'Edilizia Residenziale Pubblica in termini di *equity*, con quote e ruoli specifici. Gli assi d'intervento possono comprendere progetti da avviare nell'immediato e progetti che saranno sviluppati con un orizzonte temporale più lungo, il cui contenuto deve articolarsi su:

- **linee strategiche** integrate con il PSC e il RUE in forma associata dei 10 comuni del Nuovo Circondario Imolese;
- **assi operativi** di intervento, da integrarsi con gli elementi derivanti dal PSC su ambiti di azione tipologici e territoriali sui quali mettere in atto i singoli interventi;
- **azioni** specifiche e puntuali, secondo una "scala delle priorità".

L'esito finale atteso dall'analisi è un piano strategico e operativo di intervento, un vero e proprio "piano per la casa".

#### 4.6 PREVISIONI DEMOGRAFICHE E FABBISOGNO ABITATIVO

Le 3 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 n. di alloggi costruiti nel periodo 2000-2006 (Vol 4 cap.7 tab. 3). La Tab. 1 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) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| BORG TOSSIGNANO      | 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                       |

Tab. 1 - Proiezione alloggi al 2024. Elaborazione Ufficio di Piano Federato

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   |

**Tab. 2 - 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, e quindi concorrerà solo in parte al calcolo del fabbisogno.

#### 4.6.1 LE PREVISIONI DEMOGRAFICHE AL 2024.

| Popolazione residente nei Comuni del Circondario 2001-2007 |         |         |         |         |         |         |         |        |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Comune/Popolazione                                         | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | 2007    | var. % |
| BORGTOSSIGNANO                                             | 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 3 – Popolazione residente nei Comuni del Circondario 2001-2007**

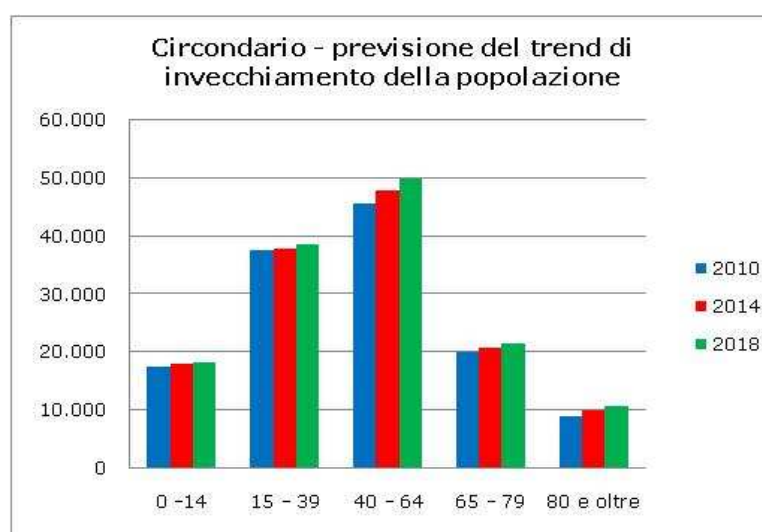
I Comuni maggiori, Imola e Castel San Pietro Terme, continuano a crescere, ma con ritmi minori rispetto alla media degli altri Comuni. Castel del Rio, mostra un calo tendenziale della popolazione iniziato nel 2006 (Relazione Ventura all.). Valori di crescita sopra la media si rilevano a Casalfiumanese, Castel Guelfo e Medicina che, rispetto al 2001, ha aumentato la popolazione di oltre 16 punti %.

| PREVISIONE - BASE DATI 2008 | 2008    | 2014    | 2019    | 2024    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| BORGTOSSIGNANO              | 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   |
| TOTALE                      | 127.560 | 132.751 | 139.085 | 146.486 |

**Tab. 4 - Previsioni di crescita demografica agg. 2008 su previsioni Regione ER. Fonte Regione ER - Elaborazione Ufficio di Piano Federato**

La Tab. 4 è una rielaborazione delle previsioni di crescita della Regione Emilia-Romagna. I valori sono calcolati in base a dati reali rilevati dalle anagrafi comunali al 1 gennaio 2008, effettuando una media traslazione degli indici di crescita previsti dalla Regione in ipotesi di crescita alta senza interventi correttivi di "governo". La lettura evidenzia due fenomeni: la crescita generalizzata della popolazione del Circondario, che passerebbe da 127.560 unità a circa 146.000 (circa +18.500) e la differenziazione dei tassi di crescita tra Comuni collocati in pianura (asse della via Emilia e San Carlo), che cresceranno a ritmo sostenuto e quelli della collina che registreranno tassi di sviluppo bassi, in alcuni casi prossimi allo 0.

#### 4.6.2 L'INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE AL 2018



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

Un lento ma progressivo invecchiamento della popolazione porterà nel 2018 a oltre il 50% la popolazione circondariale con un'età sopra i 40 anni. Gli anziani, con più di 65 anni, si attestano oltre le 30.000 unità, costituendo il 23% dell'intera popolazione mentre quella in età scolare (0-15 anni) crescerà con una velocità minore rispetto alla popolazione adulta, aumentando lo sbilanciamento presente tra diverse fasce d'età.

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

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

**Tabella 5 – Popolazione per fasce d'età e principali indicatori demografici**

#### 4.6.3 DIMENSIONE MEDIA DEL NUCLEO FAMILIARE AL 2024

| Dimensione nucleo fam. | Dato 2001 | Dato 2005 | Prev 2009 | Prev 2014 | Prev 2019 | Prev 2024 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Borgo Tossignano       | 2,51      | 2,49      | 2,48      | 2,46      | 2,44      | 2,42      |
| Casalfiumanese         | 2,48      | 2,46      | 2,45      | 2,43      | 2,42      | 2,40      |
| Castel del Rio         | 2,34      | 2,24      | 2,14      | 2,02      | 1,89      | 1,76      |
| Castel Guelfo          | 2,65      | 2,56      | 2,47      | 2,36      | 2,25      | 2,14      |
| Castel San Pietro T.   | 2,50      | 2,36      | 2,22      | 2,05      | 1,88      | 1,70      |
| Dozza                  | 2,63      | 2,47      | 2,31      | 2,11      | 1,90      | 1,70      |
| Fontanelice            | 2,47      | 2,35      | 2,24      | 2,10      | 1,96      | 1,82      |
| Imola                  | 2,44      | 2,36      | 2,27      | 2,17      | 2,06      | 1,96      |
| Medicina               | 2,53      | 2,45      | 2,37      | 2,27      | 2,17      | 2,07      |
| Mordano                | 2,58      | 2,51      | 2,45      | 2,37      | 2,29      | 2,22      |

**Tabella 6 – Previsioni composizione media dei nuclei familiari (2024)**

Le proiezioni registrano l'affermarsi e il sedimentarsi del nucleo familiare con tendenze di crescita della popolazione e delle famiglie straniere e diminuzione dei nuclei familiari. Difficilmente potranno essere modificate da politiche attuabili nell'arco di 15 anni.

#### 4.6.4 IL FABBISOGNO ABITATIVO

Incrociando i dati previsionali sull'andamento demografico e sulla composizione media del nucleo familiare, 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.

| 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 |

**Tab. 7 – Residuo alloggi previsto dai PRG in aree convenzionate/accordi di programma al 31 dicembre 2006 e aree convenzionate dopo il 2006**

La Tab. 7 aggiorna il dato delle aree edificabili convenzionate residue al 2006 (Vol. 4 QC) con le aree convenzionate e accordi di programma deliberati dopo tale data.



|                     | 1                      | 2             | 3                                     | 4                      | 5                           | 6             | 7                                      | 8                                                        | 9           | 10                        | 11                   |
|---------------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|
| COMUNE              | Abitanti<br>31/12/2006 | Famiglie 2006 | Composiz.<br>media %<br>famiglie 2006 | Abitanti<br>31/12/2024 | Comp.media<br>famiglie 2024 | Famiglie 2024 | Variaz. famiglie<br>2006-2024<br>(6-2) | Residuo PUA in<br>attuaz. PRG al<br>31/12/06<br>e a.d.p. | Recupero 7% | Residui +<br>Recupero 8+9 | Fabbisogno<br>(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               | 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 8 – Calcolo fabbisogno abitativo al 2024**

*N.B: 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*

I valori della Tab. 8 evidenziano un'esplicita tendenza: il maggiore sviluppo demografico e il conseguente maggior fabbisogno abitativo si verificano nei Comuni di Imola, Castel San Pietro Terme e Medicina e nei comuni della pianura, mentre i centri collinari mostrano un andamento costante della popolazione, che solo per la previsione relativa al 2024 porta a un significativo fabbisogno di unità abitative.

La Tab. 9 riporta il fabbisogno abitativo espresso in superficie:

| COMUNE                    | SU LORDA mq MEDIA | ALLOGGI | mq        |
|---------------------------|-------------------|---------|-----------|
| BORG TOSSIGNANO           | 92                | 179     | 16.468    |
| CASALFIUMANESE            | 87                | 239     | 20.793    |
| CASTEL DEL RIO            | 95                | 197     | 18.715    |
| CASTEL GUELFO             | 150               | 307     | 46.050    |
| CASTEL S. PIETRO T.       | 87                | 3.942   | 342.954   |
| DOZZA                     | 84                | 1.207   | 101.388   |
| FONTANELICE               | 76                | 192     | 14.592    |
| IMOLA                     | 93                | 5.672   | 527.496   |
| MEDICINA                  | 89                | 1.998   | 177.822   |
| MORDANO                   | 100               | 390     | 39.000    |
| NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE |                   | 14.323  | 1.305.278 |

**Tabella 9 – Superficie media in mq**

Dai dati previsionali emergono tre tendenze demografiche:

- progressivo aumento dei nuclei familiari, causato dall'aumento della popolazione residente e dalla diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari;
- costante invecchiamento della popolazione e conseguente assottigliamento di quella in età scolare e pre-scolare;
- 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.

Il fabbisogno abitativo al 2024, le indicazioni del PTCP (art. 10) e la struttura generale del piano, saranno la base del PSC (mutuate anche dalle indicazioni della perequazione territoriale).

#### **4.7 QUALITÀ DELLA VITA E TENDENZE SOCIO-PSICOLOGICHE**

Il rapporto tra sociologi e *planning* è stato, per molti casi e per diverso tempo, retorico e poco operativo: molto spesso il *planner* non sa cosa chiedere e il sociologo non sa cosa dare, essi si muovono, cioè, su due aree parallele. Le ricerche sociologiche ed economiche finiscono per essere delle appendici di rito dei diversi strumenti urbanistici senza alcuna rilevanza pratica, e si risolvono troppo spesso in un mero esercizio retorico; per tentare di evitare tutto questo, è nostra intenzione ricostruire il campo decisionale del soggetto pianificatore, capire cioè quali sono le sue decisioni e individuare i possibili snodi verso cui fare fluire le informazioni acquisite dalla ricerca sociologica che è, sin dall'inizio, orientata alle decisioni di Piano.

È perciò essenziale ricostruire la domanda di questi nuovi soggetti per predisporre adeguate azioni e politiche di risposta.

Una particolare attenzione va dedicata, soprattutto nei Comuni collinari a sviluppo modesto, alla possibilità di accogliere la crescente popolazione anziana proveniente non solo dalla Regione ma dal grande sistema metropolitano del nord-nord ovest. Il clima moderato, la qualità dei rapporti interpersonali e di comunità, l'efficienza del *welfare* urbano fanno di queste zone delle aree ideali per una nuova residenza diffusa per la popolazione anziana.

Il Circondario rappresenta un'area straordinaria per la creazione di un polo di "residenze per anziani" (per es. le residenze per anziani in Francia si sono spostate gradualmente dalle aree costiere verso l'interno del paese per la maggiore possibilità d'integrazione degli anziani nella vita quotidiana delle nuove comunità). La condizione dell'anziano, caratterizzata dalla scarsa mobilità e dall'aumento o dalla comparsa di bisogni nuovi, può essere inoltre migliorata dall'utilizzo delle nuove e avanzate tecnologie. Un obiettivo potrà, per esempio, essere quello di impiegare la banda larga – oggi ancora scarsamente utilizzata per migliorare la vita quotidiana – e le tecnologie digitali avanzate per aumentare la qualità della vita nella

condizione dell'anziano, facendo in modo che l'abitazione non sia una cellula chiusa e segregante ma più vivibile. Le nuove tecnologie digitali avanzate possono servire, in questo modo, sia a migliorare la produttività del sistema economico e il funzionamento delle istituzioni, che la qualità della vita dei cittadini.

Un maggiore e più articolato sviluppo degli argomenti trattati è possibile reperirli nel sito [www.circondarioimolese.corenet.it](http://www.circondarioimolese.corenet.it) nella sesta seduta della Conferenza di Pianificazione.

Ma accanto a questi aspetti sociologici, un'azione particolare il PSC dovrà svilupparla proprio sul tema della qualità della vita e della salute.

Non si tratterà solo di individuare le aree per la localizzazione delle strutture sanitarie, del resto già ampiamente evidenziate al capitolo 2.1.16 della relazione al DP, o negli interventi di riqualificazione di aree ospedaliere come quello di Castel San Pietro o l'area Silvio Alvisi a Imola, ma anche di estendere una tematica che rientri nella logica delle città sane dove l'umanizzazione degli spazi per la salute e la loro organizzazione funzionale rientrino tra i principi di una nuova architettura sanitaria sia in termini edilizi e tecnologici ma anche di localizzazione e connessione con le infrastrutture urbane.

L'aumento dell'indice di invecchiamento della popolazione non può prescindere dall'intervenire in maniera diversa su un patrimonio edilizio in proprietà che necessita di adeguamento. E tanto meno può prescindere da una maggiore domanda di alloggi di giovani coppie o, ancora, da un consolidamento della qualità della vita sull'intero territorio circondariale.

Tutto questo sapendo che qualità della vita e sanità significano per esempio, diminuire il costo sociale degli incidenti (con interventi puntuali sulla viabilità) o prevenire le malattie (con la realizzazione di piste ciclabili e una maggiore accessibilità alle aree verdi e ai parchi urbani).

#### **4.8 AZIONI CON CUI LA VALSAT ANALIZZA LE NUOVE AREE**

L'analisi e l'acquisizione preventiva dei vincoli che discendono dai piani sovraordinati e dalle analisi geomorfologiche del territorio o da particolari condizioni delle aree, hanno permesso di ottenere una mappatura del Circondario con emergenti le esclusioni connaturate allo stato attuale. Questo ha portato all'elaborazione di una prima matrice di compatibilità ambientale, a cui sono state sottoposte le aree di previsione dei PRG vigenti non ancora attuate e gli areali riferiti a possibili ambiti di sviluppo insediativo nei 10 Comuni del Circondario.

L'obiettivo è stato quello di verificare:

- per le aree di previsioni dei PRG vigenti non ancora attuate, se queste aree possono essere prese in considerazione in fase di nuova previsione o, alla luce della filosofia del nuovo

piano, si considerano eliminate dalle previsioni per la presenza di fattori escludenti o ridiscutibili previa attuazione di determinati condizionamenti da attuare;

- per gli areali riferiti a possibili ambiti di sviluppo insediativo, se tali previsioni risultano compatibili con gli elementi di criticità, i limiti e le condizioni alla trasformazione evidenziate dal QC.

La matrice di compatibilità ambientale ha dunque incrociato il dato delle previsioni di PRG e le possibili direttrici di sviluppo con elementi escludenti o condizionanti le trasformazioni del territorio e con criteri di sostenibilità economica al fine di definirne la compatibilità con gli indirizzi e gli obiettivi del DP.

Dall'esame delle aree, in base alla matrice, emerge sia un colore identificativo che, dove possibile, una percentuale (superficie del comparto interessata dalla presenza di un elemento di criticità) che individuano l'esistenza di:

- elementi escludenti o fortemente condizionanti le previsioni insediative;
- elementi areali, lineari o puntuali che generano condizionamenti alla progettazione delle trasformazioni dei suoli ai fini insediativi;
- elementi che impongono l'adozione di particolari cautele nell'esecuzione degli interventi e che si tradurranno in prescrizioni particolari.

Successivamente le aree di previsione di nuova pianificazione o quelle dei PRG che sono risultate idonee dall'incrocio con la prima matrice, sono state sottoposte a una seconda matrice di coerenza interna in cui vengono presi in considerazione anche aspetti di tipo sociale ed economico. Si tratta di una matrice che esplicita come i criteri e le azioni delle politiche del PSC, in riferimento agli aspetti ambientali, insediativi, sociali ed economici (indicati sull'asse verticale) si articolano in obiettivi generali, specifici e in riferimenti per la valutazioni delle azioni; sull'asse orizzontale verranno inserite le aree da sottoporre alla ValSAT.

Si realizzerà così una pianificazione cosciente che sviluppa l'urbanizzato unicamente nelle direzioni coerenti con la filosofia del PSC stesso, coerenza che si ottiene appunto attraverso un processo di ValSAT preventivo.

## **4.9 LE AZIONI DEL DP A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI NEL CORSO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

### **4.9.1 PREMESSA**

La Conferenza di Pianificazione si è aperta il 30 gennaio per concludersi il 20 aprile del 2009 e si è articolata in una serie di sedute ufficiali e incontri tematici pubblici di approfondimento.

Alle sedute ufficiali si sono aggiunti moltissimi eventi collaterali (consigli comunali, assemblee pubbliche, incontri con i

consulenti e riunioni specifiche con i cosiddetti "testimoni privilegiati" del territorio) che hanno visto la partecipazione di centinaia di persone.

Durante tutto il percorso della Conferenza di Pianificazione, conformemente alla LR 20/2000, sono pervenuti da parte di Enti e Associazioni contributi e osservazioni puntuali e interessanti, che sono stati presi in esame per arricchire il materiale di lavoro elaborato e deliberato dai 10 Comuni del Circondario e messo in discussione in sede di Conferenza.

Complessivamente i contributi e le osservazioni (27) si possono organizzare e accorpate in tre "macro gruppi":

- Comuni e Province;
- Enti;
- Associazioni e Organizzazioni sindacali e di categoria.

Tra questi è possibile rilevare come:

- Arpa e Ausl hanno contribuito a migliorare le tematiche legate alla VALSAT e alla salvaguardia del territorio dal punto di vista ambientale e della tutela della salute pubblica;
- le Associazioni Imprenditoriali hanno sottolineato la positività della pianificazione unica sull'intero territorio circondariale vedendo nel connubio Pubblico-Privato il futuro dello sviluppo del territorio, basato sulla reciproca imprenditorialità;
- le Province di Bologna e Ravenna hanno contribuito in maniera fattiva ad arricchire ed elevare i contenuti dello stesso DP;
- gli Enti e/o Gestori dei servizi sul territorio hanno contribuito all'arricchimento delle informazioni non solo del QC ma anche alla stesura dello stesso Documento Preliminare.

#### **4.9.2 AZIONI DEL DP A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI**

Le Osservazioni e i Contributi hanno consentito di arricchire il Documento Preliminare con variazioni alla cartografia, che è così diventata strumento di lavoro della Conferenza di Pianificazione e le cui modifiche finali saranno la base del PSC, senza generare equivoci alle aspettative dei vari cittadini.

Il Verbale della Conferenza rappresenta il documento conclusivo di questa prima parte di percorso pianificatorio, e si articola con quattro allegati:

- A. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI AL QUADRO CONOSCITIVO, VALSAT E DOCUMENTO PRELIMINARE PRESENTATE DAI PARTECIPANTI ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (Tabelle);
- B. RELAZIONE AL DOCUMENTO PRELIMINARE MODIFICATA A SEGUITO DEI CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI PRESENTATI E RECEPITI IN SEDE DI CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (composta dalla presente Relazione e dagli allegati 2bis-3bis alla Valsat, Analisi di compatibilità di vincoli fisici e normativi per le previsioni dei PRG vigenti non attuate e per le nuove direttrici per lo sviluppo insediativo);

- C. TAV.1 BIS - SCHEMA ARMATURA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITÀ modificata a seguito dell'accoglimento dei contributi e delle osservazioni presentati nel corso della Conferenza di Pianificazione;
- D. TAV.2 BIS - SCHEMA STRUTTURALE modificata a seguito dell'accoglimento dei contributi e delle osservazioni presentati nel corso della Conferenza di Pianificazione.

L'esame è avvenuto scomponendo ogni domanda pervenuta e definendo a priori i criteri di risposta in modo da omogeneizzarle con le seguenti modalità:

- accolta,
- non accolta,
- accoglibile ma la cui risposta è demandata al PSC e/o al RUE,
- non pertinente.

A seguito delle modifiche conseguenti l'accoglimento dei contributi e delle osservazioni presentate vengono di seguito riportate con criteri di valutazione omogenea gli argomenti oggetto di modifica.

Per quanto riguarda la residenza:

- ambiti a vocazione residenziale ricadenti in zone gravate da vincoli escludenti (aree forestali, la tutela fluviale, la pertinenza fluviale, l'esondabilità) è stata stralciata un'unica area prevista dal DP;
- ambiti a vocazione residenziale collocati in piccoli nuclei o in frazioni prive dei servizi minimi o decontestualizzate dai sistemi insediativi urbani si è optato per lo stralcio di quattro aree;
- ambiti a vocazione residenziale con limitazioni ambientali ed urbanistiche (previsioni non coerenti con l'assetto urbanistico ed ambientale del contesto in cui sono proposti), sono state stralciate cinque aree ed una ridimensionata.

Per quanto attiene il produttivo/commerciale:

- nell'ambito sovracomunale di Imola vengono stralciate tre direttrici produttive lungo la via Selice, mentre vengono confermate le aree a nord dell'Autostrada A14;
- nell'ambito sovracomunale San Carlo si arriva alla eliminazione di due direttrici di sviluppo e al ridimensionamento di un'area nel Comune di Castel Guelfo;
- nell'ambito sovracomunale di Medicina/Fossatone sono state esplicitate le condizioni allo sviluppo;
- ambiti consolidati già previsti dai PRG e confermati dal DP; per questi vengono ribadite le finalità e gli obiettivi come residui finalizzati destinati al trasferimento delle aziende presenti sul territorio

Relativamente ai servizi:

- tutte le aree sono state classificate, a seconda della loro valenza, in locale o territoriale;
- in località Poggio si è optato per l'eliminazione di due aree;
- nel comune di Castel San Pietro fra la ferrovia e il Polo Produttivo San Carlo viene ridimensionata un'area.

Per quanto riguarda la viabilità rimane in essere l'armatura infrastrutturale complessiva, mentre per le caratteristiche puntuali e le scelte di sistema si rimanda alle decisioni del tavolo tecnico interistituzionale per la traduzione nello strumento pianificatorio.

#### **4.9.3 RETE ECOLOGICO-AMBIENTALE**

Per quanto riguarda la tavola 3, le modifiche generate alle tavole 1 e 2 da contributi e osservazioni acquisite durante la Conferenza di Pianificazione, saranno oggetto di presa d'atto nel corso della redazione del PSC e comunque legate al sistema della rete ecologico-ambientale già prevista dal DP.

#### **4.9.4 CONCLUSIONI A SEGUITO DELLE AZIONI DEL DP DOVUTE ALL'ACCOGLIMENTO DI CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI**

Per quanto concerne i contenuti: i contributi e le osservazioni recepite, grazie agli arricchimenti e modifiche che hanno generato, hanno contribuito ad arricchire e ulteriormente qualificare le scelte, gli obiettivi e le linee espresse dal Documento Preliminare. In particolare attraverso le scelte sopra riportate emerge come si sono volute maggiormente perseguire le qualificanti volontà di:

- tutelare e rispettare le aree con vincoli escludenti;
- evitare la dispersione insediativa nel territorio concentrando le aree residenziali nei nuclei infrastrutturati;
- evitare le previsioni non coerenti con l'assetto urbanistico ed ambientale del contesto, all'interno del sistema collinare o comunque in ambiti non consoni.

Un aspetto importante che va sottolineato riguarda il metodo, infatti il percorso di condivisione fortemente voluto dalle amministrazioni locali ha permesso di giungere ad un documento di pianificazione di area vasta nato da una scelta di condivisione e che risulta ora, alla luce della partecipazione attuata, maggiormente condiviso anche con gli Enti e le Associazioni partecipanti.

I caratteri di qualità, unitarietà e originalità del PSC, sulla scorta degli aspetti peculiari che il Circondario Imolese si è dato, hanno prodotto un sistema pianificatorio basato principalmente su:

- un unico piano per 10 Comuni;
- norme uniche per tutti i Comuni del Circondario Imolese con l'obiettivo della snellezza delle norme stesse per la semplificazione e la burocratizzazione;
- un'armatura infrastrutturale moderna con la riqualificazione delle vie Emilia e Montanara;
- scelta di non dispersione delle aree produttive ed economicità nella realizzazione delle opere infrastrutturali, individuando 3 Poli Produttivi;

- espansioni residenziali previste in aree non sensibili e solo in nuclei dotati di servizi e infrastrutture;
- individuazione di aree nel territorio urbano da rigenerare e riqualificare;
- edilizia residenziale e sociale in quantità commisurata alle espansione e legata all'intero territorio circondariale;
- caratteristiche degli interventi sul territorio, avvengono sulla base di analisi puntuali socio-psicologiche delle esigenze attuali e future nella logica di perseguire il miglioramento dell'attuale qualità della vita nell'intero Circondario.



## 5. NORME UNICHE NEL RUE

Una condizione determinante nella formazione del PSC è data dalla contemporaneità alla stesura del RUE. In particolare, le **norme** dovranno risultare nel complesso:

- semplici
- elastiche
- comprensibili
- essenziali
- non interpretabili

raccolte in un "IPERTESTO" che conterrà le Norme di Piano, il Regolamento Edilizio e il Regolamento di Igiene. L'eliminazione della discrezionalità per l'utente è uno degli obiettivi principali.

Il panorama generale delle Norme propone diversi spunti di analisi ed esame in merito a questioni di interesse globale e allo stesso tempo di dettaglio. In generale esse prendono la connotazione di **norme escludenti**, definendo in sostanza gli usi esclusi piuttosto che quelli ammessi, stabilendo dove non è consentito l'insediamento di strutture problematiche quali, ad esempio, industrie a rischio d'incidente rilevante o insalubri di 1° (prima) classe.

Tra gli obiettivi fondamentali delle disposizioni normative programmate, emerge la **riqualificazione urbanistica** di particolari aree di tessuto urbano che presentano un evidente stato di compromissione. A questo si affianca una generale esigenza di rilettura delle cosiddette "zone miste", ossia di quelle aree in cui è accertata un'aggregazione di attività produttive e di edifici residenziali. I problemi che emergono da questi "ibridi urbanistici" non sempre sono irrisolvibili e tali destinazioni possono essere tra loro compatibili.

Per le **zone agricole** (e diritti edificatori collegati), data la molteplicità ed eterogeneità delle norme in ogni Comune, si rivela necessario intervenire differenziandole in funzione delle caratteristiche localizzative e tipologiche. Il recupero funzionale degli edifici dismessi concretizza l'esigenza di una conservazione dell'identità storica e ambientale dello stesso territorio agricolo.

Relativamente ai **parametri edilizi**, l'accordo provinciale che stabilisce che la Superficie Utile è l'elemento su cui si dimensionano i Piani strutturali, è di fondamentale importanza.

È indubbio che, assieme ai parametri dimensionali, il sistema normativo debba lasciare margini di discrezionalità "progettuale" ai progettisti, per consentire di raggiungere uno degli obiettivi primari del Piano Strutturale, rappresentato dalla **qualità edilizia** e dalla bella architettura.

Le norme, oltre a un glossario, presenteranno una struttura articolata nei quattro **sistemi** già usati per il Piano:

1. sistema ambientale,
2. sistema infrastrutturale,
3. sistema insediativo
4. sistema perequativo.

A sua volta ogni **articolo** della normativa potrà avere diverse valenze, **prescrittive**, **direttive** e di **indirizzo**, a seconda che sia legato al PSC, al RUE o al POC. Infine l'articolazione delle norme avverrà in funzione di residenza, commercio, produttivo e terziario.

Un discorso a parte riguarda i **fabbricati residenziali esistenti**: obiettivo fondamentale è infatti rappresentato dalla necessaria accelerazione e dallo snellimento burocratico, quando questo riguardi l'attività edilizia libera, vale a dire quella che non viene a incidere sulle strutture portanti degli edifici. Questo comporterebbe inoltre un alleggerimento e una semplificazione del lavoro per gli uffici tecnici dei Comuni. Alcuni interventi, infatti, si rivelano onerosi più per la pratica edilizia che non per l'opera stessa.

I principi fondamentali sono suddivisi in base alla destinazione d'uso residenziale, produttivo, commerciale o terziario.

Per ognuno di essi, è prevista una classificazione ulteriore a seconda che si tratti di edifici di nuova costruzione o già esistenti, per i quali sono attese azioni e strategie differenti per tipologia d'intervento: dalla nuova costruzione, al recupero, al restauro, alla demolizione, alla ricostruzione.

In tema di alloggi e residenza è necessario fornire degli input di qualità del vivere: dalla dimensione minima dell'alloggio alle dotazioni delle autorimesse pertinenziali.

Infine un discorso specifico deve essere orientato verso l'ambiente e le dotazioni, a cominciare dal **"verde equivalente"**. La norma, che parte dal concetto che il verde e gli alberi generano un contenimento dell'inquinamento atmosferico, indipendentemente che siano collocate in un parco pubblico o in un cortile privato, può fissare parametri di equilibrio tra strutture realizzate e dotazioni di verde, in modo che compensi il potenziale inquinamento derivante, senza che questo divenga una condizione "do ut des", ma configurandosi semplicemente come una necessità imprescindibile legata agli interventi di nuova costruzione.

Il **verde** diventa così una dotazione irrinunciabile che deve accompagnare la progettazione e il governo del territorio. Diviene allo stesso tempo indispensabile il recupero delle acque. Dal momento che l'acqua è diventata un bene preziosissimo, l'uso parsimonioso che deve esserne fatto trova nella normativa una risposta adeguata, obbligando, almeno inizialmente nelle nuove costruzioni, l'utilizzo d'impianti di ritenzione, recupero e sfruttamento dell'**acqua piovana** e delle **acque grigie**.

## 5.1 PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER CRESCERE

Le norme, uniche per tutti i Comuni, dovranno risultare nel complesso semplici, elastiche, comprensibili, essenziali e non interpretabili.

In generale esse prendono la connotazione di norme escludenti, definendo gli usi esclusi piuttosto che quelli ammessi.

Tra gli elementi da affrontare si evidenziano:

- la metodologia di intervento e la rilettura delle cosiddette "zone miste";
- le modalità di intervento nelle zone agricole, definendo le tipologie edilizie e il recupero funzionale degli edifici dismessi (salvaguardando l'identità storica e ambientale);
- la qualità del costruire, lasciando margini di discrezionalità "progettuale" ai progettisti;
- interventi "liberi" su fabbricati residenziali esistenti quando non si pregiudichi la statica dell'edificio;
- input alla qualità del vivere: dalla dimensione minima dell'alloggio alle dotazioni delle autorimesse pertinenziali;
- promuovere l'incremento della dotazione di verde urbano affinché i nuovi insediamenti si dotino di "verde equivalente", capace di compensare le emissioni di gas all'interno dell'area urbana esaminata;
- risparmio, riutilizzo e recupero dell'acqua, obbligando, almeno inizialmente nelle nuove costruzioni, l'utilizzo d'impianti di ritenzione, recupero e sfruttamento dell'acqua piovana e delle acque grigie;
- raccolta in un "ipertesto" delle Norme del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

## **6. SBUROCRATIZZAZIONE E INNOVAZIONE TECNOLOGICA**

### **6.1 SEMPLIFICAZIONE COME METODO**

Perseguire la semplificazione significa continuare nel raccordo continuo e costante del WEB con tutti i Comuni tramite:

- la scrivania condivisa;
- la cartografia vettoriale;
- la presentazione dei progetti in formato numerico;
- l'aggiornamento automatico della cartografia;
- l'aggiornamento del DB topografico;
- il monitoraggio continuo del Quadro Conoscitivo.

### **6.2 GESTIONE AUTOMATICA DEI DATI E DELLA CARTOGRAFIA**

Come detto lo strumento "collaborativo" per la gestione dei dati legati alla cartografia consentirà ai Comuni del Circondario di interagire, aggiornare e verificare i dati cartografici di dettaglio in modo da intervenire sul database unico di WebGis in maniera sicura, semplice, scalabile, stabile e condivisa.

Il progetto si basa principalmente, ed essenzialmente, sull'uso della piattaforma WEB integrata (Content-enabled virtual application) realizzata da IDOQ in modo che sia presente un'integrazione con la base dati Unica di WebGis.

La cartografia di base dovrà pertanto essere distribuita a chiunque (principalmente ai tecnici liberi professionisti esterni) con modalità opportune in modo che gli stessi possano intervenire sulla stessa cartografia, ma con la supervisione dell'ente fornitore e l'utilizzo di un WorkFlow per l'approvazione delle modifiche alla base dati.

La proposta progettuale parte dallo "smontaggio" del processo attuale dell'aggiornamento cartografico tenendo in considerazione tutti gli aspetti positivi, da mantenere, e quelli negativi, da eliminare. Come detto, tutto questo rientra nella logica di un aggiornamento automatico moderno. Vediamo di seguito nel dettaglio il percorso.

Presso ogni Sportello Unico all'Edilizia di ogni Comune si apre una pratica. Questa è trasmessa all'Ufficio di Piano Federato secondo modalità apposite.

L'obiettivo è quindi quello di arrivare a una gestione automatica dei dati e della cartografia secondo un percorso seguito da tutti i Comuni nei seguenti termini:

- l'Ufficio di Piano Federato fornisce la cartografia di base in formato vettoriale aggiornata anche sul WEB;
- il tecnico esterno accede direttamente alla Banca Dati della cartografia sul WEB, scaricandola, per poterla elaborare con il proprio progetto;

- il tecnico esterno presenta (o invia tramite e-mail) il progetto allo Sportello Unico all'Edilizia, presso il Comune di riferimento, anche su CD, con l'individuazione puntuale del nuovo edificio e con tutti i dati relativi sulla cartografia vettoriale. Il tecnico può allegare la documentazione scansionando o allegando i files;
- viene aperta la pratica informatizzata presso l'UT comunale (Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività);
- il Comune entra direttamente, da link, sulla pagina contenente i dati modificati della cartografia;
- le modifiche vengono inviate tramite la piattaforma WEB (apertura di un work item) a un controller (UdPF) per l'approvazione definitiva;
- solo se approvate, le modifiche vengono portate sul DB di WebGIS, aggiornando automaticamente la cartografia di base.

Il processo di modifica della cartografia di base consente di "tracciare" il percorso dalla sua costituzione alla fine dell'applicazione, in modo da mostrare la "storia" delle modifiche avvenute.

### **6.3 GESTIONE AUTOMATICA DEI PROGETTI**

La gestione automatica dei progetti edilizi è pensata, pertanto, fino dall'impostazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio per cui:

- l'informatizzazione delle Norme del RUE consente la verifica della conformità del progetto presentato in maniera automatica da parte dei tecnici istruttori interni;
- gli stessi tecnici interni validano il progetto presentato e predispongono, automaticamente, il titolo abilitativo o la conformità del deposito anche a seguito della verifica degli oneri;
- i progetti sono automaticamente archiviati per il successivo aggiornamento della cartografia nella fase di inizio lavori e, successivamente, in quella di fine lavori e agibilità.

## 7. LA PEREQUAZIONE

Il trasferimento dei diritti edificatori ha origini remote, con il diritto di superficie (diritto di costruire su terreno altrui, art. 952 CC), con gli accordi fra i proprietari all'interno di un comparto (art. 23, L.U. 1150/1942) e con la traslazione della edificabilità su area vicina per l'utilizzazione piena dell'indice fondiario riconosciuto del piano urbanistico e conseguente inedificabilità dell'area cedente.

Il tema è tornato di attualità perché connesso alla "perequazione urbanistica" che prevede un sistema di "compensazione", e cioè la trasferibilità dei diritti edificatori in caso di vincolo assoluto di inedificabilità di natura non urbanistica<sup>7</sup>

Fatte le opportune considerazioni sulla "perequazione urbanistica" a livello generale, il Circondario Imolese non si discosterà dai principi generali contenuti all'art. 7 (LR 20/2000) e dai "suggerimenti" del PTCP della Provincia di Bologna.

Dobbiamo anche affermare che, accanto ai "metodi perequativi" noti, è necessario stabilire che può esistere, e coesistere, la:

- **perequazione dei volumi,**
- **perequazioni dei valori,**
- **perequazione compensativa,**
- **perequazione preventiva o successiva,**
- **perequazione mista** per la compresenza di due o più caratteri.

Per le caratteristiche strutturali di questo territorio è opportuno individuare anche tre livelli perequativi nei termini seguenti:

- perequazione territoriale circondariale;
- *perequazione comunale nel PSC e nel RUE;*
- *perequazione comunale nel POC.*

La **perequazione territoriale circondariale** compie scelte che hanno ricadute sull'intero territorio dei dieci Comuni dai parchi, alle scuole fino alle proposte progettuali di grande respiro lungo i corsi d'acqua o alle opere di raccordo tra i vari sistemi e i corridoi ecologici per vocazione (fiumi) con quelli individuati dalla Tavola 3 del Documento Preliminare.

Nella logica del Circondario si intende estendere il concetto della perequazione territoriale alla possibilità di ridistribuire (compensare) una quota del fabbisogno residenziale del Comune depositario del polo produttivo tra i sistemi urbani funzionali limitrofi che si sono consolidati nel territorio del Circondario.

Inoltre si propone di assegnare ad alcuni Comuni, con minori risorse ma con un territorio, e un paesaggio, che consentono una maggiore socialità, una quota di alloggi finalizzata alla realizzazione di **Residenze per Anziani autosufficienti** (perequazione compensativa).

---

<sup>7</sup> Vedasi a tal proposito le proposte di Legge "Principi fondamentali per il governo del territorio" presentate alla Camera dei Deputati il 28 aprile 2006 e quella definita "Principi fondamentali per il governo del territorio. Delega al Governo in materia di fiscalità urbanistica e immobiliare" del 2 marzo 2007.

La strategia dovrà prevedere la realizzazione, per tutti i Comuni del Circondario, di un **fondo di compensazione** che, in base ai fondi perequativi incamerati, ridistribuirà i fondi sulla base delle priorità sovracomunali previste dal PSC, compreso le opere ritenute "fondamentali" nell'armatura infrastrutturale della mobilità dello stesso Documento Preliminare.

La **perequazione comunale nel PSC e nel RUE**: in cui vengono individuate le priorità necessarie all'intero Comune sulla base degli equilibri che si instaurano tra il centro e le frazioni:

- nel PSC: la tecnica della perequazione riguarda l'attribuzione di indici di edificabilità corrispondenti alle condizioni di fatto e alle esigenze degli ambiti di trasformazione, e le regole della cessione compensativa;
- nel RUE: consiste nella distribuzione delle capacità edificatorie Comune per Comune, non solo per le aree da inserire nei POC, ma anche per quelle già individuate dal PSC.

La **perequazione comunale nel POC**, relativa al trasferimento di potenzialità edificatorie all'interno di un singolo ambito con:

- possibilità di trasferire i diritti edificatori sanciti dallo stesso Piano Operativo coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale, accorpandoli e liberando aree per usi pubblici, ma interessando solo aree di cui è prevista la trasformazione dallo stesso Piano Operativo;
- attribuzione dei diritti edificatori in proporzione ai valori o alla consistenza degli immobili di proprietà e la possibilità di avviare gli interventi previsti in un determinato ambito;
- possibilità di riservare una adeguata quota di diritti edificatori al Comune (aggiuntivi rispetto a quelli assegnati ai privati), da esercitare sulle aree pubbliche, esclusivamente finalizzata alle attività istituzionali dell'amministrazione e agli interventi di edilizia residenziale sociale;
- tradurre l'identità socio-economica in un'adeguata organizzazione morfologica e funzionale;
- creare il contesto spaziale e territoriale per sostenere nel tempo le diverse politiche dell'innovazione, le dinamiche sociali ed economiche;
- contribuire alla crescita della qualità della vita, dei rapporti sociali e del benessere economico diffuso;
- generare i presupposti per uno sviluppo territoriale di natura qualitativa.

A queste "metodologie" applicative va precisato che esistono altre sfaccettature che occorre precisare come la **perequazione territoriale per le infrastrutture per la mobilità**. Individuata per le infrastrutture a supporto dello sviluppo insediativo "*come strumento tecnico per garantire il raggiungimento degli obiettivi infrastrutturali concorre all'attuazione del Piano della Mobilità Provinciale*". A questa deve aggiungersi anche la **perequazione territoriale alla residenza e in particolare per l'ERS**. Un tema di rilevante interesse è riferito alla redistribuzione sul territorio delle quote di edilizia sociale come anche quello della

costruzione della città pubblica (scopo principale della pianificazione).

Questi obiettivi risultano praticabili se si impegnano in questa direzione le risorse ricavabili dalle trasformazioni urbane con l'applicazione della **perequazione urbanistica** per ottenere le aree edificabili e attraverso le procedure di negoziazione per ottenere la costruzione di alloggi per l'affitto dando in cambio, in compensazione, l'edificazione privata aggiuntiva al diritto edificatorio. Nel caso dell'ERS non si tratta di condividere risorse, come avviene per le aree produttive o commerciali, quanto di distribuire equamente impegni e oneri determinando un'offerta meglio articolata alla scala territoriale sovracomunale, anche nel tentativo di evitare concentrazioni che possono portare alla formazione di "ghetti" e quindi all'aumento di fenomeni di disagio abitativo.

## 7.1 ASPETTI "PRIVATISTICI" DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

È indubbio che per definire la vicenda (giuridica) del diritto edificatorio e della sua trasferibilità è necessario partire dallo statuto della proprietà fondiaria sapendo che è definito da una pluralità di norme<sup>8</sup>. Attualmente il diritto edificatorio non ha autonomia, consistenza e dignità di un "diritto"; è una semplice facoltà del diritto reale sul bene "suolo".

Per poterlo esercitare è necessario essere titolari del diritto sul bene "suolo". Parlare dunque di diritto "immateriale", di sua commerciabilità e di sua trasferibilità è procedere per definizioni improprie dal punto di vista giuridico. Così, la quantità di edificabilità riconosciuta dal piano a un'area (indice fondiario) e la medesima destinazione a inedificabilità si sostanziano, per l'attuale statuto della proprietà fondiaria, in altrettanti limiti alla facoltà edificatoria del diritto di proprietà. Di qui i problemi dei "limiti" alla proprietà<sup>9</sup>, dell'indennizzo e dei vincoli.

Il problema giuridico del trasferimento dei diritti edificatori si pone in modo diverso a seconda che lo statuto della proprietà sia conformato con il diritto edificatorio quale facoltà del diritto reale. La riprova la si ha da tre vicende.

La **prima** è quella del "comparto"<sup>10</sup>, dove, per poter procedere alla distribuzione equa dei diritti, dei costi e dei risultati dell'edificazione fra le aree in assenza di accordi fra le proprietà, è necessario ricomporre queste in un'unica proprietà comune.

La **seconda** è quella del "consorzio" fra i proprietari (artt. 850 e 2602 CC), dove i trasferimenti dei diritti fra aree avvengono con negozi di diritto privato per lo più di natura mista, esercizio della "autonomia privata" degli interessati per cui può sussistere il

---

<sup>8</sup> La normativa di riferimento va dall'art. 42 della Costituzione (il c. 2 stabilisce la riserva di legge in materia) all'art. 117; gli artt. 832 e seguenti, del Codice Civile a tutta la normativa urbanistico-edilizia

<sup>9</sup> Art. 42, c. 2 della Costituzione; art. 832 Codice Civile

<sup>10</sup> Art. 23 LU 1150/42



trasferimento:

- a) del diritto in altra area dello stesso proprietario;
- b) in area di proprietario diverso;
- c) a fronte di cubatura (o superfici) da realizzare.

La **terza** vicenda è quella della acquisizione della edificabilità delle aree vicine per poter usufruire dell'indice edificatorio attribuito dal piano in assenza di area sufficiente, con conseguente inedificabilità dell'area ceduta.

Tutto si risolve nell'ambito privatistico e nell'esercizio delle facoltà del diritto di proprietà fondiaria. E questo anche quando le azioni siano oggetto di convenzioni o atti d'obbligo con l'Ente, servendo a garantire la prescrizione del piano urbanistico, di per sé inidonea a ottenere il medesimo risultato giuridico.

In termini giuridico-privatistici la questione non cambia con la tematica dei sistemi perequativi e del trasferimento dei diritti edificativi dentro o fuori dell'ambito, sia su area del medesimo proprietario o di proprietario diverso, sia a fronte o meno di permuta di cubatura.

Le conclusioni indicate invece cambiano se si modifichi il punto di partenza: se cioè il diritto di proprietà è inteso non già un diritto connaturato al bene "suolo" (indice territoriale spalmato; e indice fondiario riconosciuto indipendentemente dalle destinazioni di piano), bensì come diritto conformato direttamente dal piano urbanistico, e dunque da questo attribuito ("concesso"). In questo caso non vi sono atti di cessione di diritti reali né servitù di non edificazione: l'assoluta inedificabilità è il regime normale della proprietà dei suoli prima del piano.

Con l'attribuzione da parte del piano dell'indice diffuso di edificabilità, ma con destinazione non edificativa per un'area, il piano non introduce un vincolo su di essa (appunto perché l'area nasce inedificabile) e dunque non si pongono problemi di indennizzo. Inoltre, il diritto edificatorio convenzionale riconosciuto all'area (destinata a non essere edificata) corrisponde in realtà all'attribuzione al proprietario non di un diritto "in res propria", bensì di un diritto "in res aliena", sottoposto tuttavia alla condizione del suo acquisto da parte del cessionario (a titolo oneroso o in permuta di cubatura da realizzare). Il diritto edificatorio non corrisponde a una facoltà inerente al diritto di proprietà, bensì a un diritto autonomo svincolato dal suolo, ma che per poter essere esercitato è necessario che si unisca con il diritto di proprietà.

È da ritenere che esso abbia natura (o equivalenza) di diritto reale, e in particolare di diritto reale su terreno di un terzo. Il titolare del diritto è il proprietario dell'area "vincolata". Il suolo su cui esercitare il diritto è quello con l'indice maggiore del "plafond legal". Con la differenza, rispetto al regime tradizionale della "superficie" (art. 952 ss. CC), che il diritto non è concesso dal proprietario dell'area, ma dal Piano urbanistico.

Il diritto edificatorio, una volta che si unisce con il bene "suolo" (e cioè con il diritto di "nuda proprietà"), da diritto "immateriale"

(in attesa o sospeso o condizionato) si trasforma in diritto di proprietà superficiaria. Così è possibile spiegare il corrispettivo del suo trasferimento in cubatura o la permuta di esso con cubatura. Quindi va sottolineato che il diritto edificatorio non ha consistenza se non è unito a un diritto reale.