

**BORGIO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

## **COMUNE DI IMOLA**

<b>Sindaco</b>	Daniele Manca
<b>Segretario Comunale</b>	Simonetta D'Amore
<b>Assessore all'Urbanistica</b>	Davide Tronconi
<b>Dirigente del Servizio</b>	Michele Zanelli

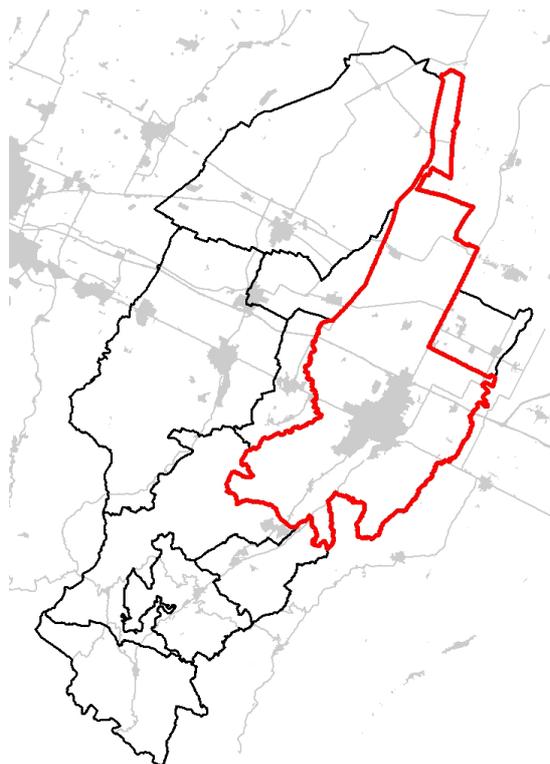
**Approvazione**

**POC**

## **DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL POC 2017-2022**

**A CURA DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE  
DEL COMUNE DI IMOLA**

**FEBBRAIO 2017**



## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. FABBISOGNO RESIDENZIALE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....</b>	<b>6</b>
<b>5. FABBISOGNO DI AREE PRODUTTIVE/TERZIARIE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. OBIETTIVI DEL POC 2017-2022.....</b>	<b>7</b>
<b>7. CONTRIBUTO PER L'ERS AI SENSI DELL'ART. A-6-TER L.R. 20/2000.....</b>	<b>8</b>
<b>8. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ FINALIZZATO ALL'INTERRAMENTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>9. INDIRIZZI DELL'AVVISO PUBBLICO PER LE AREE DA INSERIRE NEL POC 2017-2022.....</b>	<b>10</b>

## **1. PREMESSA**

Rispetto ai tradizionali obiettivi di intervento pubblico connessi alle trasformazioni urbane, che si concentravano sul fabbisogno di dotazioni territoriali delle nuove urbanizzazioni, occorre oggi aggiornare i parametri della qualità urbana per ricomprendere nel progetto della città pubblica gli obiettivi della rigenerazione e della sostenibilità ambientale.

Nel territorio di Imola sono presenti contesti urbanizzati in gran parte caratterizzati da una ampia dismissione di aree produttive prossime al centro urbano e quindi particolarmente strategiche e potenzialmente destinate ad ospitare nuove residenze e servizi correlati. A questi ambiti è prioritariamente indirizzato il POC 2017-2022, con le seguenti finalità principali:

1. incentivare il recupero e la riqualificazione urbana finalizzati ad un minore consumo del suolo, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
2. promuovere la rigenerazione delle aree dismesse in coerenza con gli usi ammessi dal RUE per gli Ambiti consolidati, favorendone le ricadute positive a scala urbana;
3. attuare progetti di mandato per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni di interesse pubblico e per la rigenerazione ambientale del territorio.

La legge regionale 6/2009 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”, in modifica della L.R. 20/2000, ha introdotto tra i contenuti essenziali del POC, il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), il quale individua, in coerenza con le previsioni del PSC e per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso “i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con una indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale il presente documento individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Riconoscendo che il consolidamento del territorio urbanizzato non si attuerà che marginalmente per interventi di completamento, l’attenzione della pianificazione si concentra sulla riqualificazione delle aree produttive e di servizio che hanno perso la loro funzione e sono per lo più concentrate in un ambito, già da tempo individuato dagli strumenti di pianificazione locale, che interessa le aree a scavalco della linea ferroviaria, in prossimità della Stazione FS e dell’Autostazione TPER.

Questo quadrante sarà quello in cui si concentreranno le principali trasformazioni per ricondurre ad una situazione urbana, con funzioni residenziali, direzionali e commerciali, un’area che è stata il primo nucleo manifatturiero dell’espansione produttiva a nord del centro storico.

La riqualificazione degli assi stradali che interessano il quadrante e la ricucitura con il centro storico determinano la necessità di individuare i percorsi principali che da questo terminale di accesso alla città conducono ai nodi della rete dei servizi e dei punti di interesse che costituiscono la migliore offerta di potenzialità attrattive.

Il DPQU individuerà puntualmente i nodi di questa rete attraverso una ridefinizione delle unità di paesaggio urbano che si incontrano percorrendo l’asse nord sud che incrocia la via Emilia nel centro storico: dalle aree produttive da riqualificare a cavallo della ferrovia fino al

quadrante a sud che comprende l'Osservanza e termina nella zona dell'Autodromo e del parco delle Acque Minerali.

Il presente documento risulta pertanto propedeutico alla stesura del DPQU che farà parte del POC.

## **2. FABBISOGNO RESIDENZIALE**

L'andamento demografico degli ultimi 5 anni registrato nel Comune di Imola evidenzia una crescita di oltre il 3%: la popolazione è infatti passata da 67.661 abitanti al 1/1/2012 a 69.951 abitanti al 1/1/2017. Nel quinquennio precedente la crescita era stata pari al 2,7%.

Tale incremento risulta dovuto principalmente all'immigrazione di popolazione straniera il cui numero è pressoché raddoppiato tra il 2007 e il 2012, aumentando ancora del 30% circa alla fine del 2015, e attestandosi intorno al 10% dei residenti.

Il dato disponibile relativo al numero delle famiglie nel quinquennio 2010-2015 indica un incremento coerente con l'aumento della popolazione e un valore stabile del numero medio di componenti del nucleo familiare, vicino al valore medio previsto dal PSC per il 2024 (2,17 componenti per nucleo).

Preso atto che la situazione economico-sociale a livello locale non consente di prevedere con certezza l'andamento futuro della popolazione nel Comune di Imola, è possibile comunque ipotizzare una stima della variazione che, tenendo conto dell'aumento medio degli ultimi due quinquenni, si situi intorno al 3% per i cinque anni in corso ovvero a 2100 abitanti in più al 1/1/2022 rispetto al 1/1/2017.

Rapportando tale valore al numero teorico di alloggi corrispondenti si ottiene un fabbisogno di circa 950 nuove abitazioni, che può essere realisticamente assunto come fabbisogno da soddisfare nel prossimo quinquennio.

Occorre rilevare che l'attuazione di alcuni ambiti residenziali previsti nel PRG previgente nel capoluogo, già convenzionati (N5, N8, N64) non è avvenuta per diverse concause tra cui il fallimento di alcuni operatori economici proprietari delle aree o parte di esse. Al momento non è possibile fare previsioni di breve periodo sull'avvio degli interventi in tali aree, pertanto il soddisfacimento del fabbisogno di nuovi alloggi stimato per il prossimo quinquennio dovrà considerare solo in parte questi ambiti, orientandosi al residuo edificabile negli ambiti residenziali attuabili tramite RUE, previa stipula della convenzione urbanistica, oltre che negli ambiti che verranno inseriti nel POC.

Risulta opportuno considerare prioritaria la realizzazione dei nuovi alloggi necessari alla riqualificazione urbana di diverse aree dismesse già in buona parte inserite nel PRG previgente ma mai attuate per la concomitanza di diversi fattori: presenza di vincoli infrastrutturali, elevati costi di dismissione e bonifica posti a totale carico dei privati, quindi scarsa convenienza a investire su tali aree in presenza di ampia disponibilità data nel PRG previgente di espansioni in zone non urbanizzate ma più facilmente attuabili.

Le aree di riqualificazione urbana non attuate sono state interamente confermate nel PSC, aggiungendone altre di minori dimensioni di cui una nella frazione di San Prospero. La loro attuazione viene incentivata per le argomentazioni che verranno sviluppate a seguire.

Per gli ambiti posti a nord della ferrovia, interessati da elettrodotti ad alta tensione, al fine di incentivarne l'attuazione, si è stabilita nella scheda di VALSAT del PSC la possibilità di realizzare la metà della potenzialità assegnata anche nelle more dell'interramento previsto,

nel rispetto delle disposizioni normative a salvaguardia della salute che consentono l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto delle linee elettriche.

Infatti il PRG previgente aveva subordinato l'intera attuazione di tali ambiti al preventivo interrimento degli elettrodotti interferenti: tuttavia, l'estrema onerosità dell'intervento e la necessità di coordinamento con enti di diversa natura (Terna, RFI, HERA) non ne aveva finora reso possibile l'avvio, con la conseguenza che vaste aree da riqualificare sono rimaste per più di 15 anni di fatto bloccate.

Poiché queste aree sono oramai inglobate all'interno del tessuto urbano e chiaramente vocate a destinazioni residenziali, anche per la vicinanza con dotazioni territoriali importanti come scuole, nuova piscina comunale, centro sociale, uffici comunali, etc... si rilevano come prioritarie tutte le azioni volte a garantire l'avvio del riutilizzo a fini residenziali di tali ambiti al fine di ottenere l'auspicata riqualificazione urbanistica di questa ampia zona della città.

Considerato che l'inserimento nel POC può avvenire a seguito di manifestazione di interesse da parte delle proprietà in risposta ad apposito avviso pubblico emanato dal Comune e che prevedibilmente non tutte le proprietà sceglieranno di aderire, si ritiene indispensabile assegnare priorità a tutte le aree di riqualificazione previste dal PSC con l'obiettivo di soddisfare il fabbisogno di nuovi alloggi per almeno il 30% attraverso il recupero di aree urbanizzate da riqualificare, come indicato negli obiettivi del PSC.

### **3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE**

La verifica delle dotazioni già presenti nel territorio comunale conferma una buona copertura di dotazioni territoriali frutto della pianificazione post L.R. 47/78. Per la definizione delle quantità minime di standard si fa riferimento al parametro complessivo di 30 mq per abitante, suddivise in:

- istruzione fino all'obbligo 6 mq/abitante
- altre attrezzature di int. Comune 2,8 mq/abitante
- attrezzature religiose 1,2 mq/abitante
- verde/sport di quartiere 16 mq/abitante
- parcheggi 4 mq/abitante

Le dotazioni prese a riferimento sono quelle cartografate nelle Tavole del RUE, suddivise per macrozone.

Dall'analisi emerge l'ampio superamento della quantità minima complessiva di 30 mq/abitante: per le aree dedicate all'istruzione si nota una lieve carenza, dovuta al fatto che il conteggio è effettuato esclusivamente sulla fondiaria senza considerare lo sviluppo effettivo delle strutture scolastiche, ovvero il numero di sezioni, etc....

Per quanto riguarda il verde pubblico, l'attuale dotazione risulta pari a circa 34 mq/abitante. Al fine di raggiungere l'obiettivo di incrementare del 20% le aree verdi urbane entro il 2020 fissato dall'art.17 del PAIR della Regione Emilia Romagna, risulta necessario prevedere nel POC un incremento di circa 46 ettari da perseguire sia attraverso l'attuazione di progetti di sistemazione di aree già di proprietà comunale sia attraverso l'incremento del patrimonio tramite procedure espropriative o accordi con i privati.

Si ritiene pertanto di indicare come priorità per l'incremento del patrimonio di verde attrezzato:

- la realizzazione della nuova area verde pubblica di 15.600 mq circa a Pontesanto tra le vie Mazzanti, Cooperazione e Farolfi, identificata nel PSC con la sigla D\_N.5. L'acquisizione dell'area consentirà inoltre di realizzare il collegamento ciclopedonale della via Mazzanti alla via Di Vittorio, in corrispondenza della rotatoria, tramite il sottopasso già precedentemente predisposto sotto alla via della Cooperazione;
- l'ampliamento del Parco Lungofiume nella zona est della città, indicato nel PSC con la sigla D\_N.9, per circa 20 ettari;
- l'ampliamento del Parco Acque Minerali nell'area indicata con la sigla D\_N.13, a servizio della città, di circa 7 ettari;
- la realizzazione di una nuova zona comprendente spazi verdi attrezzati e impianti scoperti per la pratica sportiva integrati fra loro nella frazione di Sasso Morelli ad incremento dei servizi attualmente presenti (area indicata con la sigla D\_N.18, di circa 11.700 mq).

All'incremento del patrimonio verde contribuirà inoltre il progetto delle fasce di compensazione e mitigazione ambientale prescritte per l'approvazione del progetto definitivo dell'ampliamento della quarta corsia dell'A14, in sede di conferenza di servizi.

Per quanto riguarda le altre infrastrutture a servizio del territorio si evidenziano come priorità:

- la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 1700 mq circa, a servizio della frazione di Casola Canina nell'area prossima alle strutture ricreative parrocchiali, indicata con la sigla D\_N.17, al fine di soddisfare le esigenze di posti auto per la fruizione in sicurezza di tali servizi;
- la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio del Parco Acque Minerali nell'area indicata con la sigla D\_N.13;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il fiume Santerno dal Parco Lungo fiume fino a San Prospero e di un'area dedicata alla fruizione dell'ambiente fluviale a nord del depuratore Santerno (ambito individuato nel PSC con la sigla DS\_N e DEA). Il progetto del percorso partecipa al "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", approvato con D.P.C.M. del 25/05/2016;
- il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali tra il quadrante nord della città e il centro tramite la realizzazione del sottopasso ciclopedonale della ferrovia Bologna-Otranto nell'ambito N8 Nord Ferrovia, in modo da favorire l'accessibilità alla nuova struttura sportiva "Ortignola". Anche questo progetto partecipa al "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia", approvato con D.P.C.M. del 25/05/2016;
- il potenziamento dei collegamenti est - ovest e la messa in sicurezza dei nodi viabilistici nella zona industriale (via Selice, via Lasie, via Lughese, via Don Sturzo);
- il miglioramento dell'accessibilità al complesso Osservanza;

- l'implementazione dei collegamenti ciclopedonali del capoluogo con le frazioni.

Il POC potrà integrare e specificare gli elenchi sopra riportati in conformità al PSC e al Piano Generale del Traffico Urbano e definirà l'esatta delimitazione delle aree in base ai progetti di fattibilità predisposti e le eventuali aree da assoggettare a vincolo espropriativo, da attuare nel quinquennio di validità. L'acquisizione delle aree potrà avvenire anche tramite specifici accordi con i privati come previsto dall'art. 5.5.5 delle NTA del PSC.

#### **4. PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

L'attuale patrimonio pubblico di edilizia residenziale sociale è costituito da 1033 alloggi in parte di proprietà ACER, in parte di proprietà comunale.

Dall'attuazione dell'ambito N135 via Montericco (già approvato con delibera C.C. n. 213 del 3/12/2015) deriva la cessione al Comune di Imola di lotti edificabili per ERS con una potenzialità di complessivi 42 alloggi teorici. Inoltre il Comune di Imola dispone già di alcuni lotti in zone di completamento su cui edificare nuovi alloggi da destinare alle fasce più deboli della popolazione.

Alla luce di queste considerazioni si ritiene prioritario finalizzare il contributo per l'ERS derivante dagli ambiti di riqualificazione, previsto dall'art. A-6-ter comma 1 lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m., alla realizzazione di nuovi fabbricati per alloggi ERS o alla ristrutturazione del patrimonio esistente anziché alla acquisizione di nuove aree, che porterebbe solo ad incrementare il demanio di aree comunali, senza garantire le risorse necessarie per la realizzazione di nuovi alloggi.

L'obiettivo della rigenerazione del patrimonio di alloggi esistenti di edilizia residenziale sociale va perseguito prioritariamente mediante interventi che garantiscano il raggiungimento di elevati livelli di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

Tale indicazione risulta inoltre coerente con quanto stabilito con delibera C.C. n. 175 del 3/11/2016 relativamente alla destinazione degli introiti derivanti dalla monetizzazione delle aree per ERS negli ambiti disciplinati dalle schede di cui all'Allegato 1 al Tomo III del RUE.

#### **5. FABBISOGNO DI AREE PRODUTTIVE/TERZIARIE**

Il PSC del Comune di Imola prevede aree urbanizzabili per destinazioni produttive/terziarie per complessivi 210 ettari di superficie territoriale nella zona industriale del capoluogo. Inoltre sono previsti due aree di rilievo comunale di piccole dimensioni a Sesto Imolese e a Sasso Morelli.

Per quanto riguarda le nuove aree commerciali è prevista una sola area in località Zello in ampliamento del complesso commerciale esistente (Centro commerciale La scala/OBI).

Dall'approvazione del PSC/RUE ad oggi sono stati effettuati diversi interventi di riuso di edifici esistenti e alcuni nuovi interventi in zone di completamento nel tessuto produttivo del capoluogo, soprattutto per destinazioni commerciali. Al fine migliorare l'attrattività del polo industriale imolese l'Amministrazione ha avviato da alcuni mesi il progetto "Manufacturing zone Restart" finalizzato a facilitare l'insediamento di nuove imprese e lo sviluppo di quelle esistenti sul territorio comunale. Questo progetto ha consentito l'incontro tra domanda e offerta di spazi produttivi sia già edificati che disponibili per l'immediata edificazione. Si è

evidenziato tuttavia come le aree già attuabili in quanto sottoposte a piano particolareggiato approvato spesso non sono rispondenti per collocazione o dimensione alle esigenze di aziende che cercano aree in cui trasferirsi. Si ritiene pertanto che l'inserimento di una quantità seppur limitata di nuove aree produttive nel POC possa integrare adeguatamente l'offerta di aree per le diverse esigenze di trasferimento, ampliamento o nuovo insediamento di aziende provenienti sia dal territorio del Circondario imolese che dall'esterno.

Considerato che il dimensionamento del PSC è stato stimato per un periodo di 15 anni, si ritiene coerente stabilire per il prossimo quinquennio una quota di aree attuabili tramite POC pari a un terzo del dimensionamento, comprensivi sia degli ambiti produttivi/terziari sia di quelli prettamente commerciali.

## **6. OBIETTIVI DEL POC 2017-2022**

Conformemente a quanto esplicitato nei precedenti paragrafi, il POC 2017-2022 persegue i seguenti obiettivi:

1. soddisfare il fabbisogno abitativo di nuovi alloggi prioritariamente tramite la riqualificazione delle aree dismesse interne al territorio urbanizzato individuate dal PSC con la sigla AR;
2. dare attuazione a localizzati insediamenti residenziali già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati ovvero individuati dal PSC vigente negli Ambiti di potenziale sviluppo urbano (ANS\_C.2) e solo nelle quantità necessarie al soddisfacimento del fabbisogno non coperto dagli ambiti di riqualificazione;
3. promuovere il raggiungimento di elevati standard qualitativi nel disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e nella sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni;
4. rendere disponibili nuove aree per insediamenti produttivi/commerciali/terziari per una superficie territoriale complessiva massima pari a un terzo circa di quella prevista dal PSC;
5. migliorare la sicurezza ed efficienza della viabilità delle zone circostanti le aree di riqualificazione e dei collegamenti ciclopedonali tra il centro città e le zone a nord della ferrovia;
6. incrementare le dotazioni di verde e parcheggi pubblici nelle zone a ridosso della stazione ferroviaria;
7. promuovere l'interramento delle linee elettriche ad alta tensione che interessano il quadrante a destinazione residenziale della città a nord della ferrovia, anche attraverso l'assoggettamento ad un contributo di sostenibilità a carico degli ambiti di tipo AR posti in tale quadrante che verranno inseriti nel POC 2017-2022;
8. finalizzare il contributo per l'ERS previsto dall'art. A-6-ter della L.R. 20/2000 comma 1 lettera b) per gli ambiti inseriti nel POC, alla realizzazione di alloggi pubblici nelle aree di proprietà comunale e alla rigenerazione di alloggi pubblici esistenti, finalizzata a migliorarne le prestazioni di sicurezza sismica e di contenimento dei consumi energetici;
9. realizzare nuove dotazioni territoriali e infrastrutture per una mobilità sostenibile, tra cui:

- D\_N.5 Impianto di cogenerazione: realizzazione di nuova area verde pubblica a servizio della zona residenziale di Pontesanto con collegamento alla rete ciclopedonale di via Di Vittorio;
- D\_N.9 Lungofiume: completamento del Parco Lungofiume nella zona est;
- D\_N.13 Ampliamento Parco Acque Minerali: realizzazione dell'ampliamento del Parco a servizio della città e del parcheggio a servizio del Parco;
- D\_N.17 Casola Canina: realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio della frazione;
- D\_N.18 Area sportiva Sasso Morelli
- percorso ciclopedonale lungo il fiume Santerno dal Parco Lungo fiume fino a San Prospero e area dedicata alla fruizione dell'ambiente fluviale a nord del depuratore Santerno (ambito individuato nel PSC con la sigla DS\_N e DEA);
- Sottopasso ciclopedonale della ferrovia Bologna-Otranto nell'ambito N8 Nord Ferrovia;
- Potenziamento dei collegamenti est – ovest e la messa in sicurezza dei nodi viabilistici nella zona industriale (via Selice, via Lasie, via Lughese, via Don Sturzo);
- Miglioramento dell'accessibilità al complesso Osservanza;
- Implementazione dei collegamenti ciclopedonali del capoluogo con le frazioni.

## **7. CONTRIBUTO PER L'ERS AI SENSI DELL'ART. A-6-TER L.R. 20/2000**

Ai sensi dell'art. A-6ter comma 1 lett. b) della L.R. 20/2000 per tutti gli ambiti di riqualificazione che intendono chiedere l'inserimento nel POC (ambiti di tipo **AR**) si definisce il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 ss.mm.ii) pari a **2,00 euro/mq di Superficie Utile**. Tale valore è pari al 4% del valore medio di incidenza al mq di SU, delle monetizzazioni delle aree per ERS stimate per i nuovi ambiti residenziali di Rue. La Superficie utile a cui applicare il contributo è quella che viene prevista in progetto nell'ambito.

Per l'ambito ANS\_C1.1, trattandosi di ambito di espansione residenziale da attuare tramite POC, si applica l'art. A-6ter comma 1 lett. a) della L.R. 20/2000, con possibilità di monetizzazione delle aree da cedere pari al 20% della Superficie fondiaria dell'ambito, come già previsto dalla relativa scheda Vip dell'elaborato D del PSC. Per la monetizzazione si applicano i criteri già stabiliti, per gli ambiti di RUE, con delibera C.C. n. 175 del 3/11/2016, compresa la riduzione del 30% dell'importo da versare, nel caso venga sottoscritto l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 entro il 31/12/2017.

In alternativa al contributo economico di cui sopra, per gli ambiti di tipo AR con usi residenziali e di tipo ANS\_C1 è ammessa la realizzazione o reperimento da parte dei soggetti attuatori di alloggi ERS ai sensi dell'art. 5.3.4 delle NTA del PSC nella misura minima del **5% della Superficie Utile** di progetto.

Per tutti gli altri ambiti (**ASP\_AN, ASP\_CN e ASP\_COM\_N**) si individua quale contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 ss.mm.ii) l'importo di **2,00 Euro/mq di Superficie Utile per gli usi produttivi, artigianali, di servizi e**

**connesse all'agricoltura e pari a 20,00 Euro/mq di Su per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri.** Tali valori sono indicativamente pari rispettivamente al 4% e al 40% del valore medio di incidenza al mq di SU, delle monetizzazioni delle aree per ERS definite per i nuovi ambiti residenziali di RUE. La Superficie Utile a cui applicare il contributo è quella che viene prevista in progetto nell'ambito.

Per gli ambiti **ANS\_C2** è dovuta la cessione di almeno il 20% delle aree e della capacità edificatoria per ERS, ai sensi dell'art. 5.3.4 comma 3 delle NTA del PSC.

## **8. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ FINALIZZATO ALL'INTERRAMENTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE**

Per la completa riqualificazione delle aree ex artigianali poste a nord della ferrovia occorre porre le condizioni per la sostituzione, con tratte interrato, delle numerose linee aeree che si dipartono dalla stazione ferroviaria e attraversano in diverse direzioni il quadrante nord della città. Il beneficio derivante dall'interramento non riguarderà esclusivamente gli ambiti attualmente interessati dalle linee, ma tutte le aree di riqualificazione nonché produttive e terziarie limitrofe. Pertanto, considerato che la realizzazione dell'interramento deve necessariamente prevedere una compartecipazione pubblico-privato e un coordinamento da parte dell'Amministrazione comunale, per la complessità e onerosità dell'operazione, si ritiene equo definire un contributo economico a carico degli ambiti posti a nord della linea ferroviaria che intendono partecipare al POC, finalizzato a creare un fondo per l'interramento delle seguenti linee elettriche:

- 132 kV n. 717 (Imola – Forlì V. Lunga Enel)
- 132 kV FS BO 039
- 132 kV FS BO 110
- 132 kV FS BO 027

Tenuto conto che il costo complessivo per l'interramento degli elettrodotti suddetti per una lunghezza complessiva di circa 5,7 Km sulla base dei *valori unitari di riferimento* di TERNA (ente concessionario dei servizi di trasmissione e dispacciamento dell'energia elettrica) è di Euro 9.120.000, il contributo richiesto dall'Amministrazione ai privati è volto a raggiungere almeno il 50% dell'importo complessivamente stimato per l'opera di interrimento.

A questo scopo l'avviso pubblico specificherà le quote minime di partecipazione, per i diversi ambiti differenziate in base al beneficio diretto o indiretto derivante dall'interramento delle linee e in funzione dell'obbligo di interrimento già indicato nella scheda Vip e della Superficie utile che si intende realizzare in ciascun ambito.

In sede di verifica delle proposte sarà valutato positivamente un contributo eccedente i minimi indicati e la determinazione effettiva del contributo potrà essere oggetto di negoziazione.

Il versamento di tale contributo per gli ambiti in cui la scheda Vip condiziona l'attuazione all'interramento degli elettrodotti, costituirà adempimento di tale condizione.

A fronte della compartecipazione all'opera di interrimento si intende mettere in atto tutte le azioni volte a ridurre l'incidenza del contributo di costruzione sugli interventi di riqualificazione urbana in tali ambiti, compatibilmente con le normative in vigore e in coerenza con le indicazioni della nuova legge urbanistica regionale in corso di approvazione.

## **9. INDIRIZZI DELL'AVVISO PUBBLICO PER LE AREE DA INSERIRE NEL POC 2017-2022**

### ***Caratteristiche delle proposte da presentare***

Per l'individuazione degli ambiti da inserire nel POC il Comune pubblicherà un avviso pubblico: le manifestazioni di interesse da parte dei soggetti privati dovranno essere formulate in relazione agli ambiti individuati nel PSC come di seguito riportati:

- **ambiti da riqualificare (AR)**

- AR.1 R7: Ex cantina Poletti
- AR.2 R9: Fonderia ex CIR
- AR.3 R10: Del Lavoro
- AR.4 R13A: Ex PEMPA
- AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio
- AR.6 R13C: Via Cesena
- AR.7 R14: Molino Poiano
- AR.8 Ex Ondulato Imolese
- AR.10 Via Di Vittorio
- AR.11 Coop. Ceramica
- AR.12 Marconi - Senarina
- AR.13 Autostazione
- AR.14 Silvio Alvisi
- AR.15 Ex Sede ARCI UISP
- AR.16 R19B: Ponticelli sud

- **ambiti a conferma di previsione di PRG previgente (ANS\_C1.1 N3B:Pirandello)**

- **ambiti di potenziale sviluppo urbano (ANS\_C2)**

- ANS\_C2.1 Zolino
- ANS\_C2.4 Carlina – Punta
- ANS\_C2.5 Carlina – Montanara
- ANS\_C2.7 Sesto Imolese
- ANS\_C2.8 San Prospero
- ANS\_C2.9 Ponticelli

- **ambiti di rilievo sovracomunale di sviluppo (ASP\_AN)**

- ASP\_AN1.1 N26C: Coop Ceramica
- ASP\_AN1.2 N26D: Coop Ceramica
- ASP\_AN1.4: N40: Laguna ex cava
- ASP\_AN1.5 N23: Laguna nord
- ASP\_AN1.6 N16: Sacmi bis
- ASP\_AN1.7 N17: Laguna Valverda
- ASP\_AN1.8 N18 Lughese
- ASP\_AN1.9 N12: Patarini
- ASP\_AN2.3 Molino Rosso – A14
- ASP\_AN2.4 Correcchio – Lasie

ASP\_AN2.5 Lasie – Pasquala  
ASP\_AN2.6 Crucca – Correcchio  
ASP\_AN2.7 Selice – A14  
ASP\_AN2.9 Lasie  
ASP\_AN2.11 Lughese - Valverda  
ASP\_AN2.13 Scalo Merci

- **ambiti produttivi e terziari comunali (ASP\_CN)**

ASP\_CN1.1 N46: Cavim  
ASP\_CN2.1 Sesto Imolese

- **ambiti terziari e commerciali (ASP\_COM\_N)**

ASP\_COM\_N2.2 Ampliamento La Scala

Le manifestazioni di interesse potranno riguardare l'intero ambito oppure parte di esso; includendo anche aree contigue all'ambito di tessuto consolidato o appartenente ad altro ambito, qualora queste ultime siano strettamente connesse all'assetto urbano di progetto e/o funzionali al completamento delle dotazioni territoriali.

Tutti gli interventi proposti dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

Le manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati dovranno essere complete di:

- DUC (Disegno Urbanistico Concertato) contenente un elaborato grafico dell'assetto urbanistico dell'ambito e degli eventuali stralci e comparti funzionali di esso da inserire nel POC 2017-2022 con l'illustrazione planimetrica a scala adeguata dell'area e delle caratteristiche dell'intervento proposto, tenendo in considerazione anche la possibilità di futura attuazione dell'intero ambito che non deve risultare compromessa o condizionata negativamente dall'intervento proposto;

- Relazione tecnica descrittiva contenente i parametri, le destinazioni d'uso, le dotazioni e infrastrutture da realizzare e cedere sulla base delle indicazioni della relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico, ogni altra pattuizione e garanzia reciproca tra le parti, compresa l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso da inserire nel POC 2017-2022 e alla relativa qualità insediativa.

- Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

### ***Valutazione delle proposte di intervento e sottoscrizione degli accordi***

Le manifestazioni di interesse presentate dovranno essere, a pena di esclusione, coerenti con:

- gli obiettivi del PSC e con le indicazioni del presente Documento di Indirizzi;
- i contenuti della relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC;

- le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti nonché di quelli sovraordinati.

Le proposte relative ad ambiti di tipo AR e ANS saranno valutate secondo i seguenti criteri:

- Priorità per gli interventi che attuano ambiti da riqualificare AR;
- Priorità per gli interventi proposti a conferma di previsioni di PRG previgenti;
- Qualità complessiva della proposta in relazione al disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e alla sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni;
- Disponibilità a versare un contributo per l'interramento degli elettrodotti in misura superiore ai minimi previsti per l'ambito;
- Disponibilità a realizzare opere aggiuntive tra quelle indicate nel cap. 6 del presente Documento di indirizzi ovvero opere di interesse pubblico aggiuntive diverse da quelle previste;
- Disponibilità a realizzare più elevati standard urbanistici rispetto a quanto previsto in "Dotazioni e infrastrutture" nella relativa Scheda VIP;
- Realizzazione e cessione al Comune di alloggi per ERS all'interno dell'ambito;
- Cessione al Comune di alloggi esistenti all'interno del centro abitato del capoluogo da destinare alla locazione permanente;
- Impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste.

Le proposte relative ad ambiti di tipo ASP saranno valutate secondo i seguenti criteri:

- Prossimità dell'ambito ai poli del sistema delle infrastrutture di trasporto (es. casello autostradale, stazione ferroviaria);
- Coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna;
- Quota di superficie permeabile aggiuntiva rispetto ai minimi fissati dal PTCP;
- Disponibilità a realizzare opere aggiuntive tra quelle indicate nel cap. 6 del presente Documento di indirizzi ovvero opere di interesse pubblico aggiuntive diverse da quelle previste;
- Disponibilità a versare un contributo per l'interramento degli elettrodotti in misura superiore ai minimi previsti per l'ambito;
- Disponibilità a realizzare più elevati standard urbanistici rispetto a quanto previsto in "Dotazioni e infrastrutture" nella relativa Scheda VIP;
- Impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste.

Un ulteriore criterio di preferenza sarà rivolto verso le proposte presentate da una pluralità di soggetti che rappresentino la maggioranza delle proprietà di uno stesso ambito ovvero che costituiscano stralci funzionali autonomi capaci di conseguire la realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali fruibili e l'attuazione delle invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo.

Le proposte saranno valutate in base ai sopra descritti criteri e saranno selezionate per la successiva fase di definizione degli accordi ex art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., fino al raggiungimento del fabbisogno stimato di alloggi e di 70 ettari per aree di tipo ASP. Le proposte accoglibili solo parzialmente in termini di alloggi o superficie territoriale potranno a discrezione dell'Amministrazione Comunale essere accolte interamente anche in superamento dei massimi fissati.

Successivamente alla valutazione delle proposte presentate, la Giunta Comunale avvierà, fissando un termine per la conclusione, la fase di negoziazione di dettaglio per la selezione degli ambiti per i quali addivenire alla sottoscrizione degli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Gli accordi ex art. 18 LR 20/2000 definiranno:

- i tempi di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione;
- le forme di garanzia fideiussoria che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione;
- il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento;
- il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS o in alternativa l'individuazione degli alloggi ERS da realizzare da parte del proponente.

### ***Inserimento delle proposte nel POC 2017-2022***

Conseguentemente alla sottoscrizione degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) degli interventi proposti avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterranno la possibilità di poter avviare i lavori entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017-2022).

La Giunta Comunale s'impegnerà negli Accordi a proporre al Consiglio Comunale di inserire le aree nel POC sulla base delle condizioni definite negli stessi.

L'ambito AR.11: COOP CERAMICA viene inserito nel POC (2016-2021) in base all'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto in data 9 luglio 2015.

Il Comune si riserva di inserire nel POC le altre aree già oggetto di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 stipulati prima dell'approvazione del PSC-RUE in accordo con le parti interessate.

In sede di formazione del POC saranno richieste ai soggetti selezionati le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica come indicato nella relativa scheda Vip del PSC.