

**BORGO 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>	Andrea Bondi
<b>Dirigente di settore</b>	Fulvio Bartoli
<b>Adozione</b>	Delibera C.C.
<b>Controdeduzioni</b>	Delibera C.C.
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C.

**PSC**

**RELAZIONE**

Elaborato

**A**

**RESPONSABILE DI PROGETTO**

Arch. Ivano Serrantoni

**UFFICIO DI PIANO FEDERATO**

Arch. Ivano Serrantoni

Dott.ssa Raffaella Baroni

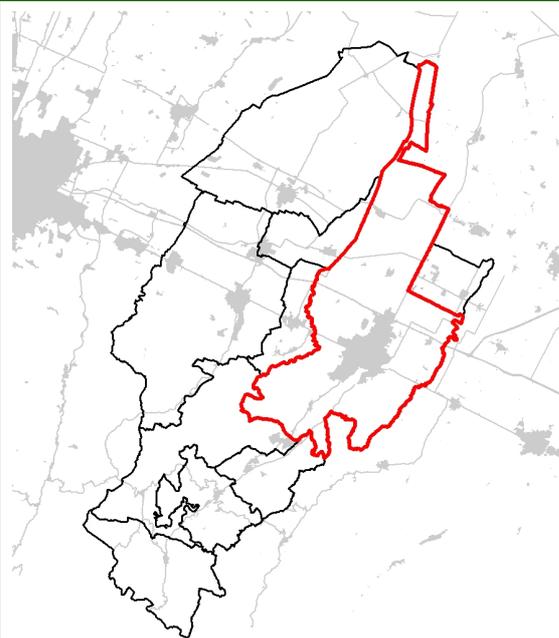
Dott. Lorenzo Diani

**CONSULENTI DI PROGETTO**

Arch. Franco Capra

Arch. Piergiorgio Mongioj

Arch. Mario Piccinini



## **GRUPPO DI LAVORO PSC**

### **COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.12.2012**

Geom. Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*  
Arch. Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*  
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*  
Arch. Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*  
Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*  
Ing. Andrea Tommasoli, *Comune di Fontanelice*  
Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*  
Ing. Giulia Angelelli, *Comune di Medicina*  
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

### **COLLABORATORI E CONTRIBUTI**

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*  
Arch. Davide Antonio Pasquale Carluccio, *Ufficio di Piano Federato*  
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*  
Roberto Cenni, *Comune di Imola*  
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Saverio Orselli, *Comune di Imola*  
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*  
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*  
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*  
Arch. Serena Simone, *Ufficio di Piano Federato*  
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*  
Arch. Francesca Tomba, *Ufficio di Piano Federato*  
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*  
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*  
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*  
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

### **CONTRIBUTI SPECIALISTICI**

#### **Analisi della potenzialità archeologica:**

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro  
Dott. Giacomo Orofino

#### **Classificazione acustica:**

AIRIS:

#### **ValSAT:**

GEA Progetti:  
A++ associati - Progetti Sostenibili

#### **Geologia e Morfologia:**

Studio Quintili e associati:

#### **Sismica:**

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

### **Si ringrazia per la collaborazione:**

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi  
AREA BLU  
ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese  
ASL di Imola – Dipartimento di Salute Pubblica (UOC Igiene e Sanità Pubblica; UOC Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)  
Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia-Romagna

## INDICE

<b>TITOLO 1 – INDIRIZZI POLITICI E PROGRAMMATICI</b> , di D. Manca Presidente del NCI	
1.1	PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE ..... Pag. 1
1.2	CONTENUTI DEL NUOVO PATTO DEL TERRITORIO... Pag. 2
1.3	CONTENUTI DEL PSC ..... Pag. 4
1.4	TERRITORIO STORICO E TERRITORIO RURALE ..... Pag. 6
1.5	CONCLUSIONI ..... Pag. 6
<b>TITOLO 2 – IL PSC, IL RUE E LE PROSPETTIVE DEL TERRITORIO IMOLESE</b> di A. Bondi Assessore alla Pianificazione Imola	
2.1	CARATTERI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE..... Pag. 7
2.2	SCELTE PUNTUALI PER IL TERRITORIO IMOLESE..... Pag. 8
<b>TITOLO 3 – IL NCI IN UNA REGIONE ATTRAENTE: L'EMILIA-ROMAGNA NEL MONDO CHE CAMBIA</b>	
3.1	PTR E PSC: UNA VISIONE STRATEGICA COMUNE ..... Pag. 11
3.1.1	IL PTR COME RIFERIMENTO ..... Pag. 11
3.1.2	IL CONTESTO ..... Pag. 11
3.1.3	LE SFIDE ..... Pag. 12
3.1.4	DALLA PARTE DEL LAVORO ..... Pag. 13
3.1.5	GREEN ECONOMY, OVVERO ECONOMIA DELLA CONOSCENZA ..... Pag. 14
3.1.6	PER UNA COMUNITÀ SICURA, APERTA E SOLIDALE ..... Pag. 15
3.2	IL SISTEMA TERRITORIALE INDICATO DAL PTR ..... Pag. 16
3.2.1	DAL POLICENTRISMO ALLA RETE DI CITTÀ E TERRITORIO ..... Pag. 16
3.2.2	LA "REGIONE SISTEMA" ..... Pag. 17
3.2.3	IL TERRITORIO COME CAPITALE ..... Pag. 17
3.2.4	RETI DI CITTÀ E TERRITORI ..... Pag. 19
3.3	IL PROGETTO DEI LUOGHI ..... Pag. 20
3.3.1	GLI SPAZI PRIVILEGIATI D'AZIONE ..... Pag. 20
3.3.2	LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE ..... Pag. 21
<b>TITOLO 4 – EVOLUZIONE DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE</b>	
4.1	CRISI ECONOMICA E CRISI URBANA ..... Pag. 25
4.2	MANCANZA DI UNA LEGGE NAZIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO ..... Pag. 26
4.3	LA RIFORMA URBANISTICA REGIONALE ..... Pag. 28
4.4	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) ..... Pag. 30
4.5	LA CITTÀ METROPOLITANA ..... Pag. 31
4.6	IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO (PSM) ..... Pag. 31
<b>TITOLO 5 – UNA STORIA DI CONDIVISIONE URBANISTICA INTERCOMUNALE</b>	
5.1	DAGLI INIZI AL PIANO TERRITORIALE DI COORINAMENTO COMPRESORIE (PTCC) ..... Pag. 33
5.2	DIFFICOLTÀ E CONSOLIDAMENTO DELL'AREA INTERCOMUNALE ..... Pag. 34
5.3	IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE ..... Pag. 36
5.4	RAPPORTO DEL PIANO FEDERATO (PSC E RUE) CON IL PTCP ..... Pag. 37
5.5	IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO ..... Pag. 37
5.6	LA DISPERSIONE INSEDIATIVA ..... Pag. 38
5.7	LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO ..... Pag. 38
<b>TITOLO 6 – PER UN FUTURO CONDIVISO TRA I 10 COMUNI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE</b>	
6.1	UNA PIANIFICAZIONE FEDERATA ..... Pag. 41
6.2	"SOSTENIBILITÀ" DELLA PIANIFICAZIONE NEL PSC ..... Pag. 42
6.3	LA PARTECIPAZIONE ..... Pag. 43
6.4	FUNZIONI SECONDARIE E TERZIARIE ..... Pag. 44
<b>TITOLO 7 – ALTRI CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PSC</b>	
7.1	PRINCIPI E OBIETTIVI ..... Pag. 46
7.2	PROMOZIONE DI UN ORDINATO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DEL SISTEMA PRODUTTIVO ..... Pag. 48
7.3	COMPATIBILITÀ DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE CON LA SICUREZZA E TUTELA DELL'INTEGRITÀ DEL TERRITORIO ..... Pag. 49
7.4	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA E DELLA SALUBRITÀ DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ..... Pag. 49
7.5	SALVAGUARDIA DELLE ZONE AD ALTO VALORE AMBIENTALE, BIOLOGICO, PAESAGGISTICO E STORICO ..... Pag. 50
7.6	RIDUZIONE DELLA PRESSIONE DEGLI INSEDIAMENTI SUL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE ..... Pag. 52
7.7	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E SOCIALE DEL TERRITORIO URBANO ..... Pag. 52
7.8	CONSUMO DI NUOVO TERRITORIO SOLO IN MANCANZA DI ALTERNATIVE DA RIQUALIFICAZIONE ..... Pag. 53
7.9	PROMOZIONE EFFICIENZA ENERGETICA E UTILIZZO FONTI RINNOVABILI ..... Pag. 53
7.10	QUALITÀ DELLE SCELTE DEL PSC DEL NCI ..... Pag. 54

**TITOLO 8- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SCELTE PROGETTUALI**

8.1	NORMATIVA TECNICA E PROCEDURE .....	Pag. 55
8.2	FABBISOGNO RESIDENZIALE .....	Pag. 56
8.3	DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PSC .....	Pag. 57
8.4	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI .....	Pag. 64
8.5	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) .....	Pag. 64
8.6	LE NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE – TERZIARIE.....	Pag. 66
8.7	GLI AMBITI STORICIZZATI .....	Pag. 74
8.8	POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE .....	Pag. 75
8.9	TERRITORIO URBANIZZATO.....	Pag. 75
8.10	RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA .....	Pag. 76
8.11	NUOVE TECNOLOGIE E RECUPERO .....	Pag. 78

**TITOLO 9- LA PEREQUAZIONE**

9.1	DEFINIZIONI.....	Pag. 80
9.2	DIRITTI EDIFICATORI E AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	Pag. 80
9.3	STRUMENTI E DEFINIZIONI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	Pag. 82
9.4	PEREQUAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE .....	Pag. 84
9.5	PEREQUAZIONE URBANISTICA IN AMBITI DA RIQUALIFICARE .....	Pag. 85
9.6	CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI .....	Pag. 85
9.7	PEREQUAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO .....	Pag. 86
9.8	PEREQUAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVA, TERZIARIA E COMMERCIALE .....	Pag. 87

**TITOLO 10- POLI FUNZIONALI**

10.1	AMBITI POLI FUNZIONALI .....	Pag. 89
------	------------------------------	---------

**TITOLO 11- IL TERRITORIO DEL CIRCONDARIO**

11.1	IL VALORE AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....	Pag. 91
11.2	LE UNITÀ DI PAESAGGIO .....	Pag. 91
11.3	SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI .....	Pag. 92
11.4	CARATTERI GEOMORFOLOGICI .....	Pag. 98
11.5	RETE ECOLOGICA .....	Pag.100

**TITOLO 12- IL TERRITORIO RURALE**

12.1	L'AMBITO DELLE RISORSE NATURALI E RIPRODUCIBILI .....	Pag.103
12.2	OBIETTIVI E DIRETTIVE GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE .....	Pag.103
12.3	CRITERI D'INTERVENTO PER IL RUE .....	Pag.105
12.4	BENI CULTURALI IN TERRITORIO RURALE .....	Pag.108

**TITOLO 13 - INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI**

13.1	INFRASTRUTTURE COME ARMATURA DELLE RELAZIONI CIRCONDARIALI .....	Pag. 109
13.2	LA CITTÀ PUBBLICA .....	Pag. 112
13.3	SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....	Pag. 113
13.4	SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO .....	Pag. 113
13.5	LA MOBILITÀ STRADALE .....	Pag. 114
13.6	LA MOBILITÀ CICLABILE .....	Pag. 115
13.7	DOTAZIONI .....	Pag. 116
13.8	IL PIANO ENERGETICO .....	Pag. 118

**ALLEGATO 1 – DAL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PSC**

A1.1	PREMESSA .....	Pag. 119
A1.2	LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI .....	Pag. 119
A1.3	L'EDILIZIA SOCIALE .....	Pag. 120
A1.4	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	Pag. 120
A1.5	IL TERRITORIO URBANO .....	Pag. 121
A1.6	DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI STORICI .....	Pag. 121
A1.7	DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DA RIQUALIFICARE .....	Pag. 122
A1.8	DISCIPLINA URBANISTICA PER I NUOVI INSEDIAMENTI URBANI .....	Pag. 122
A1.9	LE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	Pag. 123
A1.10	IL RUOLO E I CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC .....	Pag. 123
A1.11	AMBITI PRODUTTIVI, ATTIVITÀ COMMERCIALI E POLI FUNZIONALI .....	Pag. 123

**ALLEGATO 2 – LE DIECI CITTÀ DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

A2.1	CIRCONDARIO IMOLESE .....	Pag. 125
A2.2	COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO .....	Pag. 126
A2.3	COMUNE DI CASALFUMANESE .....	Pag. 127
A2.4	COMUNE DI CASTEL DEL RIO .....	Pag. 129
A2.5	COMUNE DI CASTEL GUELFO .....	Pag. 131
A2.6	COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME .....	Pag. 133
A2.7	COMUNE DI DOZZA .....	Pag. 135
A2.8	COMUNE DI FONTANELICE .....	Pag. 137
A2.9	COMUNE DI IMOLA .....	Pag. 139
A2.10	COMUNE DI MEDICINA .....	Pag. 141
A2.11	COMUNE DI MORDANO .....	Pag. 143

**ALLEGATO 3 – CARATTERI DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DEL RELATIVE SOTTOUNITÀ**

A3.1	PREMESSA METODOLOGICA .....	Pag. 145
A3.2	UDP DELLA PIANURA DELLE BONIFICHE DA PTCP NEL NCI.....	Pag. 146
A3.3	UDP DELLA PIANURA ORIENTALE DA PTCP NEL NCI .....	Pag. 148
A3.4	UDP DELLA PIANURA IMOLESE DA PTCP NEL NCI .....	Pag. 149
A3.5	UDP DELLA COLLINA BOLOGNESE NEL NCI .....	Pag. 153
A3.6	UDP DELLA COLLINA IMOLESE DA PTCP NEL NCI .....	Pag. 155
A3.7	UDP DELLA MONTAGNA MEDIA ORIENTALE NEL NCI .....	Pag. 160
A3.8	UDP DELLA MONTAGNA MEDIA IMOLESE NEL NCI .....	Pag. 162

# **TITOLO I**

## **INDIRIZZI POLITICI E PROGRAMMATICI**

*di Daniele Manca, Presidente Nuovo Circondario Imolese*

### **1.1 PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE**

Esattamente 50 anni fa, nel 1962, il Comune di Imola chiedeva al Ministro dei Lavori Pubblici (al tempo unico interlocutore dei Comuni) di poter procedere alla formazione del Piano Regolatore Intercomunale di 8 Comuni del Circondario. Già dal 1953 Imola, ma anche Castel San Pietro Terme nel 1964, aveva elaborato un proprio Piano, proiettato a individuare lo sviluppo di un nuovo modello di città dove edificazioni e standard urbanistici trovassero una loro espressione comune per uno sviluppo urbano compatibile con i bisogni della nuova città.

La pianificazione urbanistica è sempre stata la base sulla quale si è formato ogni sviluppo economico e sociale locale e il coordinamento programmatico tra le diverse realtà comunali del Circondario ha favorito da oltre mezzo secolo sinergie e cooperazioni importanti: nasce da qui quell'habitat ambientale, economico e sociale che si pone tra i più evoluti anche in confronto ai suoi analoghi in sede europea.

La successiva Variante Generale al Piano Regolatore comunale di Imola (1969), coeva con quella del Comune di Castel San Pietro Terme, rimane tuttora un caposaldo dell'esperienza politica e culturale dell'urbanistica italiana, sia per il disegno delle aree che ha drasticamente ridotto le rendite di posizione (soprattutto con la formazione di un nuovo quartiere autonomo che non creasse "periferia" allo sviluppo urbano), sia nel determinare una nuova "forma urbis" per la città (perpendicolare alla Via Emilia) che ancora oggi la caratterizza e distingue dalle altre città poste sul principale asse infrastrutturale della Regione. Tale struttura urbana collega la città ai comuni della Vallata del Santerno e la relaziona, al contempo, con le più vaste aree della pianura.

La fase di "deregulation" della legislazione nazionale degli anni '80 e '90 ha visto anche nel territorio del Circondario il riacutizzarsi di tensioni tra le necessità abitative e le dotazioni pubbliche, con pericolo per la coesione sociale (alimentato inoltre dai flussi di immigrazione e dalla contestuale problematicità dell'inclusione). La cultura politica e urbanistica, dopo le positive esperienze pianificatorie discendenti dalla LR 47/78, ha predisposto

(nell'impossibilità di addivenire a una riforma nazionale) nuovi strumenti legislativi fra i quali emerge la Legge Regionale 20/2000, che propone per l'Emilia-Romagna maggiori articolazioni e diversificazioni dei ruoli degli strumenti di pianificazione urbanistica<sup>1</sup>.

Si opera la separazione della pianificazione in:

1. **strutturale/strategica (PSC)**, cui viene demandata l'elaborazione di una visione programmatica relativa all'armatura geomorfologica e infrastrutturale del territorio, alla salvaguardia dei valori ambientali, naturali, storico architettonici, all'individuazione delle dotazioni necessarie al futuro assetto urbano e che progetta la conservazione e riproducibilità delle risorse naturali e antropiche presenti. La LR individua come scala ottimale un ambito territoriale sovracomunale di area vasta che nel nostro caso comprende il territorio dei Comuni che costituiscono il Nuovo Circondario Imolese.
2. **operativa (POC)** in grado di graduare lo sviluppo della città in ragione delle oggettive necessità economico sociali secondo archi temporali commisurati con i mandati amministrativi dei Sindaci;
3. **gestionale (RUE)** deputata al controllo della disciplina degli interventi sulle compagini urbane esistenti e sul territorio rurale; stabilisce inoltre i requisiti di qualità della "città privata" e della "città pubblica".

## 1.2 CONTENUTI DEL NUOVO PATTO DEL TERRITORIO

Con questo Piano strutturale si rafforza l'autonomia del territorio del Circondario pur nel mantenimento delle specificità di ogni territorio comunale, e si esplicita in un nuovo concetto di relazione, poiché nell'isolamento, nella conservazione dell'esistente, non si crea nessuno spazio per una nuova crescita sociale, culturale ed economica. Si può quindi affermare che con il PSC, nasce **una nuova esperienza di autonomia**.

Questo progetto è la vera **spina dorsale** del Circondario, qui nasce il Nuovo Circondario che le Amministrazioni comunali vogliono costruire.

Il Piano viene adottato con la certezza che, durante il regime di salvaguardia vigente nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione, non si

---

<sup>1</sup> La proposta di una riforma urbanistica nazionale, con la sostituzione integrale della legge urbanistica del 1942, viene avanzata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica al Congresso di Bologna del 1995. Per quanto riguarda la pianificazione comunale, la riforma prevede la sostituzione del Piano Regolatore Generale con il Piano Strutturale e il Piano Operativo affiancati da un Regolamento Esecutivo. I principi e le regole della riforma furono ripresi dalla Regione Toscana e poi dalla Regione Emilia-Romagna con la LR 20/2000 che risulta la più aderente alle proposte dell'INU.

determineranno blocchi recessivi e negativi per il futuro delle comunità. A tal fine è stata anticipata la fase di partecipazione a prima dell'adozione, compiendo una scelta inedita che ha coinvolto associazioni economiche, mondo agricolo, imprese, per dotare il piano, anche sul versante tecnico, di quanto necessario per avviare un nuovo sviluppo economico e intercettare la domanda di cambiamento che emerge da tutti i settori dell'economia e della società.

Il Piano strutturale va tuttavia inserito in un contesto di rapporti e assetti istituzionali in parte da completare. Innanzitutto il punto di riferimento è il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Emilia-Romagna, che individua in un'evoluzione del policentrismo la strada per costruire un nuovo sistema regionale. È in tale sede che prende avvio il progetto necessario per affrontare su scala regionale il tema delle infrastrutture, della logistica, della ricerca, superando i confini dei Comuni (con le Unioni) e delle vecchie Province (con i nuovi Enti intermedi e la Città Metropolitana).

Il Piano costituisce dunque la declinazione del progetto politico dei Comuni nella relazione con Bologna, per costruire la Città metropolitana. La competitività del territorio si giocherà nel tenersi al centro dei nodi infrastrutturali e delle reti regionali della ricerca e dell'innovazione. Ecco perché sono stati posti in essere progetti precisi, la cui attuazione ha certezze e tempi brevi, a cominciare dal potenziamento del corridoio infrastrutturale parallelo alla Via Emilia, che avvicina e lega su strada e su ferro (4<sup>o</sup> corsia e asse della ferrovia metropolitana) il Circondario con il Sistema bolognese e, nello stesso tempo, consente di tenere i rapporti con l'area romagnola (Ravenna in primis), il cui sbocco verso il porto e verso il "Lugo Terminal" non rappresenta una contrapposizione bensì un'opportunità in più di sviluppo e di competitività del sistema territoriale e regionale.

Il Piano rappresenta il superamento della sommatoria di 10 diversi punti di vista in tema di urbanistica e, quindi, di 10 diverse idee di sviluppo. Il PSC non guarda, infatti, ai confini dei Comuni, ma divide il territorio in macroaree secondo i caratteri geomorfologici propri di ognuna. Individua poli funzionali e ambiti produttivi appropriati per progettare nuovo lavoro. Uno strumento di questo tipo serve (a maggior ragione oggi, all'interno di una crisi difficile), per promuovere qualità della vita e dei servizi, per attrarre nuovi investimenti che, sulla base dell'innovazione dei processi e dei prodotti, creino posti di lavoro. È stata quindi scelta la strada della concretezza e della semplifi-

cazione, senza cedere a demagogia e qualunquismo, come ad esempio sul tema del consumo di territorio, per il quale le possibili strade erano:

1. Consumo zero, che avrebbe prodotto una visione di conservazione e di stagnazione e non avrebbe creato le condizioni per attrarre il cambiamento e gli investimenti indispensabili per produrre lavoro;
2. Una seconda strada, che è quella scelta dai sindaci del Circondario, che parte dal presupposto che in questo contesto si pone come centrale e prioritario il riuso delle aree dismesse e una loro riqualificazione. Tuttavia, si è deciso di prevedere zone di nuova edificazione, pur in misura molto minore rispetto alle previsioni del Documento Preliminare, sulla base di un patto tra Sindaci: non un metro di nuova residenza senza un corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali (parchi, scuole, servizi e attrezzature pubbliche) e coerentemente con le potenzialità occupazionali che il territorio è in grado di offrire. Le nuove aree edificabili, dunque, sono posizionate in contesti che consentiranno di realizzare parti della nuova "città pubblica" assicurando la soddisfazione sociale degli abitanti e più in generale di tutti i cittadini. È solo nella "città pubblica"<sup>2</sup> che i servizi possono garantire diritti universali (quali l'integrazione e la cittadinanza) e che le dotazioni territoriali promuovono la positiva coesione della comunità.

### **1.3 CONTENUTI DEL PSC**

Scendendo nel dettaglio, mentre il Documento Preliminare calcolava un fabbisogno di 14.000 nuove abitazioni nel territorio circondariale, il PSC ridimensiona il numero a 8.300, di cui 5.800 da realizzarsi in aree di nuovo impianto. Questi numeri, se da un lato danno la visione dell'impegno al risparmio del territorio, dall'altro lato appaiono ulteriormente incompressibili dal momento che la riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari e l'immigrazione sono fenomeni che la crisi acuisce. Se si vuole dare, in queste condizioni, un'occasione alla riconversione ecologica dell'economia, occorre "inventarsi" e progettare qualche spazio per poter offrire diverse opportunità anche con nuove scelte urbanistiche, le cui valutazioni di impatto ambientale risultino totalmente positive e consentano valorizzazioni e innovazioni tecnico-

---

<sup>2</sup> La "città pubblica" è determinata dall'insieme dei luoghi caratterizzati da un uso sociale collettivo ove chiunque ha il diritto di circolare o dialogare. È l'insieme degli spazi della comunità o della collettività che, in quanto tali, si distinguono dagli spazi privati riservati alla vita personale intima familiare.

edilizie. L'accordo sul dimensionamento stretto tra i 10 Comuni ha un tempo di valenza lungo e, guardando i dati residenziali di oggi e le proiezioni che la crisi prospetta, è dimensionato al progetto di Circondario che vogliamo costruire: 10 città che provano a dare risposta alle politiche pubbliche per i ceti più deboli e, in primo luogo, per i giovani. Non ci sono dubbi in questo senso, il futuro delle città passerà non solo attraverso una buona cura delle "debolezze sociali" in generale, ma tra queste passerà soprattutto attraverso nuove politiche pubbliche per le giovani generazioni.

Il Piano prefigura un complessivo **rinnovo dell'assetto infrastrutturale locale**, che prevede l'apertura di un nuovo casello autostradale a Solarolo/Castel Bolognese e uno a Toscanella/Castel Guelfo sull'ampliata autostrada A14 a 4 corsie nei due sensi di marcia. Si persegue il consolidamento della direttrice ferroviaria tra Imola e Bologna quale tratto del Sistema Ferroviario Metropolitano, con una nuova fermata/stazione a Toscanella. Si confermano i completamenti dei raccordi a est tra la via Emilia e il casello di Imola con un nuovo ponte sul Santerno e la realizzazione (a ovest) del completamento della bretella in sostituzione di tratti della via Montanara.

Alle infrastrutture per la mobilità si affiancano quelle dedicate all'energia, all'informazione, alle risorse naturali, quali il completamento dell'anello urbano del teleriscaldamento, le pale eoliche di Castel del Rio, le norme che favoriscono l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'attenzione al ciclo delle acque e al recupero differenziato dei rifiuti con opportune discariche e dotazioni di trattamento e recupero, il perseguimento dell'innovazione con le reti informatiche su fibra ottica o di tipo wi-fi.

Infine, ma forse al primo posto come importanza, il **tema del lavoro**: il settore produttivo viene attentamente rimodellato sul territorio con tre polarità di sviluppo primarie (Imola, Poggio Piccolo/San Carlo, Fossatone), due secondarie (Casalfiumanese/Borgo Tossignano e Osteria Grande) e gli esistenti insediamenti di valenza comunale. La suddivisione fra chiarezza sull'insediabilità delle aziende, favorendo un'appropriata dislocazione che sia funzionale alle dimensioni e alle logistiche delle stesse; alle imprese minori si possono assegnare spazi loro confacenti, con costi minori e in luoghi prossimi alla filiera di operatività.

## **1.4 TERRITORIO STORICO E TERRITORIO RURALE**

Nel complesso della struttura territoriale del Circondario restano perni essenziali i centri storici, che ne denotano l'identità sociale e culturale con le emergenze e le compagini architettoniche e storiche. Nuovi centri strutturali si individuano nei poli funzionali, che rappresentano le eccellenze delle dotazioni territoriali per varie funzionalità e finalità. Essi contribuiscono a rafforzare l'appartenenza dei cittadini a un territorio in cui possono riconoscersi per l'alto valore ambientale, residenziale e lavorativo non disgiuntamente dalla qualità offerta dalle tante e diversificate opportunità di "benessere culturale" che la pianificazione tende a rendere possibile sull'intero territorio. Per esprimere pienamente tale concetto, oggi assume essenziale valore di nuova redditività, spesso promossa anche da un'ottima qualità delle produzioni locali, il territorio agricolo che, distinto nella ricca varietà di suoli di cui si compone il Circondario, offre opportunità ed emergenze che hanno la stessa importanza delle compagini urbane. Il Piano strutturale, pur ponendo al centro della propria attenzione l'agricoltura, non tralascia alcuna delle potenziali occasioni (anche di integrazione reddituale) che la zona agricola offre sia ai cittadini in essa insediati e operativi, sia alla comunità complessiva del Circondario (qualità ambientale, fruibilità culturale e turistica, didattica naturalistica, riproducibilità delle risorse e altro).

## **1.5 CONCLUSIONI**

Questo è il quadro che ha avuto traduzione nei PSC e nei RUE elaborati in forma associata del Nuovo Circondario imolese. La complessità degli obiettivi e la ricchezza della sua struttura (in attesa di rendere realizzabili le scelte specifiche che saranno sviluppate nei POC) hanno saputo trarre, dal travagliato periodo della loro elaborazione (che li ha costretti a subire repentini ripensamenti nel giro di un paio di bienni), una stesura trasparente e un'efficacia concreta (ed elastica) per affrontare i temi e i problemi che potranno accompagnare, per il prossimo ventennio di loro validità, la compagine circondariale, i suoi cittadini e le loro forme organizzate.

## **TITOLO 2**

# **IL PSC, IL RUE E LE PROSPETTIVE DEL TERRITORIO IMOLESE**

*di Andrea Bondi, Assessore alla Pianificazione Territoriale del Comune di Imola*

### **2.1 CARATTERI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Avviare il percorso di un nuovo Piano Strutturale non significa solamente portare avanti un atto amministrativo, ma soprattutto vuol dire costruire, insieme ai cittadini, l'idea di città e di territorio che intendiamo consegnare alle future generazioni.

I nuovi strumenti urbanistici ispirati dalla concezione urbanistica della Legge Regionale 20/2000 vedono la loro approvazione in una fase economica caratterizzata da una dura crisi, finanziaria ed economica, che tocca numerosi settori, tra i quali in maniera incisiva quello dell'edilizia.

Per rispondere alle nuove esigenze delle nostre comunità e del mondo del lavoro, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio sono fortemente ispirati ad una nuova idea di cambiamento, che metta al centro il lavoro e la città pubblica a partire dalle scelte pianificatorie. E' necessario promuovere con tutti gli strumenti possibili nuove modalità costruttive, che si pongano come obiettivi fondamentali i bassi consumi energetici (fino ad arrivare ad abitazioni non più energivore ma produttrici di energia), la sicurezza sismica, la qualità architettonica e dell'abitare.

Partendo dalla riqualificazione del patrimonio esistente, il Piano Strutturale prevede per Imola importanti zone di riconversione e ristrutturazione urbanistica. Il Viale Andrea Costa, che collega la Stazione dei treni con il Centro Storico, deve diventare un nuovo e riqualificato accesso alla città. Per questo tutta l'area della Stazione, dal nord ferrovia all'ex scalo merci e l'attuale autostazione, è stata ripensata intorno ad una unificazione dello scambio ferro-gomma presso un unico luogo, favorendo in questo modo la riorganizzazione dei servizi di Trasporto Pubblico anche in un'ottica di centralità del Servizio Ferroviario Metropolitano, che dovrà diventare una vera e propria Metropolitana di superficie capace di collegare in tempi brevi Imola con l'Emilia e la Romagna, valorizzando la nostra localizzazione di centralità all'interno degli scambi regionali.

Tutte le aree di riqualificazione hanno lo scopo di una ricucitura degli spazi urbani, dove qualsiasi intervento abbia come fine principale un'attuazione della città pubblica con un incremento ed un miglioramento dei servizi, nuove aree verdi, completamento di percorsi ciclopedonali, innalzamento degli standard pubblici e superamento delle barriere architettoniche.

Tramite lo strumento dei Poli Funzionali viene riconosciuto il valore sovra-comunale delle principali strutture della nostra città, come l'Autodromo Enzo e Dino Ferrari, polo d'attrazione e di caratterizzazione del territorio, l'ex Manicomio dell'Osservanza, nuovo modello di Città Pubblica Intelligente dove troveranno luogo servizi alla città ricollocati in spazi di maggiore qualità e più funzionali per i Cittadini, l'Ospedale Santa Maria della Scaletta.

## **2.2 SCELTE PUNTUALI PER IL TERRITORIO IMOLESE**

Scelte fondamentali e puntuali sul tessuto urbano riguardano:

1. **L'assetto infrastrutturale** - Risulta determinante il completamento dell'asse viario nord - sud al fine di completare il collegamento fondamentale del nuovo percorso matrice "Selice - Montanara". L'importanza di tale opera è evidente in quanto consentirà un fluido collegamento soprattutto con la viabilità autostradale generando importanti alleggerimenti sul tratto della via Emilia tra Imola e Castel S.Pietro Terme. Inoltre il completamento e la razionalizzazione delle connessioni est - ovest con la previsione del nuovo ponte sul Santerno creeranno una "maglia " sovraordinata per gli attraversamenti della città est - ovest
2. **Il sistema produttivo** - Rappresenta il teatro di azione più importante dei prossimi anni. in cui e' necessario operare per creare una rigenerazione produttiva ed occupazionale. Imola si candida, in rapporto alla sua storia, ad accogliere nuove opportunità imprenditoriali definendo un assetto urbanistico definitivo del quadrante nord delimitato dalla via Gambellara, dalla via Lughese e dall' Autostrada. All'interno di esso il Piano offre opportunità insediative plurime, da programmare in relazione alle specifiche necessità imprenditoriali.

3. **L'assetto urbanistico discendente dal PRG vigente** - Presenta ancora opportunità significative per le quali si privilegeranno gli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente e, in particolare, quelli attestati sulla stazione ferroviaria, al fine di creare attorno a questo importante Polo Funzionale una nuova compagine urbana di alta qualità civica, sociale ed architettonica.
4. **I nuovi Ambiti residenziali del PSC** - Sono limitati all'ampliamento di configurazioni urbanistiche esistenti a completamento delle compagini urbane esistenti.
5. **Requisiti e parametri innovativi** - Per questi nuovi Ambiti il PSC demanda al POC la sperimentazione di tipologie insediative e prestazionali per una edilizia innovativa, da affrontare mediante meccanismi partecipativi e/o concorsuali che coinvolgano vari operatori del settore.

La riqualificazione dell'esistente avviene non solo tramite interventi sulle aree citate ma anche tramite una riqualificazione "sparsa" che prevede nuovi strumenti quali i "Progetti Complessi" dove il Comune è Cabina di Regia di una collaborazione pubblico - privato nell'ammodernamento, in termini energetici, sismici e di qualità dell'abitare, anche di aree caratterizzate da un forte frazionamento delle proprietà, e nuove misure di premialità per incentivare interventi sul patrimonio abitativo esistente.

Il consumo di territorio è stato fortemente limitato, prevedendo poche aree che devono diventare laboratori per una nuova concezione del costruire, e dove a qualsiasi trasformazione è richiesta una risposta alle esigenze della comunità, sottolineando l'esigenza di una risposta immediata al tema della casa tramite l'inserimento dell'Edilizia Residenziale Sociale all'interno degli standard da cedere.

Lavoro e Agricoltura potranno trovare, nei documenti del Piano, una risposta alle esigenze di semplificazione che le aziende del nostro territorio hanno, dove pur siamo consapevoli che su questi temi è il nostro Sistema Paese Italiano che vede una necessità di riorganizzazione anche istituzionale adatta ai cambiamenti repentini della nostra società.

Un Piano, redatto in gran parte dai tecnici dei dieci Comuni del Circondario Imolese, che ha permesso anche alla Pubblica Amministrazione di dimo-

strarsi competente e capace di affrontare le sfide di cambiamento, lavorando insieme superando i confini amministrativi per andare verso un perimetro di Città Effettiva, un passo importante di una coesione territoriale che vede i nostri territori affrontare insieme gli scenari futuri, per proiettare Imola e il Circondario Imolese come Città Europea per servizi, territorio e qualità della Vita.

## **TITOLO 3**

### **IL NCI IN UNA REGIONE ATTRAENTE: L'EMILIA ROMAGNA NEL MONDO CHE CAMBIA**

*di Paolo Mattiussi, Responsabile Servizio Programmazione Territoriale  
Regione Emilia-Romagna*

#### **3.1 PTR E PSC: UNA VISIONE STRATEGICA COMUNE**

##### **3.1.1 IL PTR COME RIFERIMENTO**

Un riferimento importante, oltreché necessario per la predisposizione del presente PSC, è sicuramente il Piano Territoriale Regionale (PTR), che costituisce lo strumento di programmazione con il quale la Regione Emilia-Romagna indica una visione di futuro per la società regionale e definisce la strategia di sviluppo sostenibile che intende perseguire evidenziandone gli obiettivi e le prestazioni necessarie. Sinteticamente, il PTR contiene:

- le linee di sviluppo per costruire una società sicura e una comunità aperta, nella quale si premia il merito, si favorisce la mobilità sociale e si perseguono le pari opportunità di genere, la giustizia sociale e l'inclusione delle persone, contro ogni forma di discriminazione;
- gli obiettivi per la pianificazione sostenibile del territorio;
- l'indicazione di un nuovo metodo di governo: un grande processo di semplificazione e trasparenza di norme e procedure, per rendere più efficace e condivisa l'azione pubblica; una visione unitaria delle azioni e degli interventi pubblici e privati sui territori, proseguendo l'iniziativa avviata con il DUP (Documento Unico di Programmazione); la promozione della partecipazione e della cittadinanza attiva.

##### **3.1.2 IL CONTESTO**

La crisi economico e finanziaria, che colpisce anche la nostra realtà territoriale, mette a dura prova il nostro sistema produttivo, allarga le fasce di popolazione in difficoltà, allenta la coesione sociale la cui tenuta è aggravata dalla crisi della finanza pubblica. Uscire da questa situazione non è facile, ma rimane un obiettivo irrinunciabile per il cui raggiungimento intendiamo contribuire anche attraverso le scelte che si intendono promuovere con il presente

piano. Scelte che muovono dalla consapevolezza che la crisi è strutturale, che da essa ne usciremo ma che nulla sarà più come prima.

Già oggi è necessario un cambio di rotta verso un nuovo modello di sviluppo, sostenibile nel tempo e socialmente giusto. La stessa concezione dello sviluppo deve essere rinnovata. Dalla concezione del "prodotto interno lordo (PIL)" come unico misuratore della crescita occorre passare alla concezione del "benessere interno lordo", utilizzando un set di indicatori condivisi dalle istituzioni e dalla società che misurino non solo le quantità di prodotto, ma anche il patrimonio economico, culturale, sociale e ambientale di un territorio, cioè l'intero "capitale territoriale" che una comunità è in grado di generare per se e per le generazioni future, il quale costituisce nelle relazioni globali il vero patrimonio per attrarre nuovi investimenti e localizzazioni di attività oltre che per mantenere quelle già presenti.

La finanza senza regole e slegata dall'economia reale genera bolle speculative. Il mercato da solo non può guidare lo sviluppo, perché non vede le ingiustizie sociali e i danni ambientali. Una crescita economica che distrugge l'ambiente, aumenta l'ingiustizia e riduce la coesione sociale non ha futuro, perché consuma le sue stesse basi.

Tocca alle istituzioni democratiche su scala locale e globale dettare i fini e le regole dello sviluppo.

L'intreccio di fenomeni locali e globali è irreversibile: la globalizzazione è un insieme di rischi da evitare e di opportunità da cogliere.

### **3.1.3 LE SFIDE**

Le principali sfide che la nostra comunità circondariale deve affrontare sono quelle proprie dei sistemi regionali più evoluti d'Europa e del mondo. Sfide che richiedono l'impegno cooperativo di ogni attore economico, sociale, istituzionale e la coesione dell'intera comunità verso una visione condivisa di futuro. Sfide da affrontare insieme, perché sono strettamente legate fra loro, che riguardano:

- la competitività delle imprese e del sistema territoriale nell'economia-mondo;

- la sostenibilità ambientale dello sviluppo per contrastare il cambiamento climatico, tutelare le risorse naturali del territorio regionale (suolo, acqua, verde, biodiversità...), risparmiare energia e ricorrere alle fonti rinnovabili;
- il governo del cambiamento demografico (immigrazione straniera e aumento della popolazione anziana) mantenendo e aumentando la coesione sociale, la solidarietà sociale e intergenerazionale, il senso civico dei cittadini.

È del tutto evidente che queste sfide possono essere vinte solo se affrontate come sistema regionale dentro una comune strategia nazionale ed europea

### **3.1.4 DALLA PARTE DEL LAVORO**

L'Emilia-Romagna ha fatto della innovazione e del pragmatismo i suoi punti di forza. Ha le condizioni e la cultura della cooperazione e della solidarietà per essere protagonista della ripresa e del cambiamento.

Le nostre imprese si sono storicamente caratterizzate per la propria capacità di stare sui mercati internazionali, di consolidare la presenza sui mercati maturi e di penetrare nei nuovi. Nella fase di passaggio dalla lira all'euro le imprese emiliano romagnole hanno saputo reagire al vincolo di cambio con forte capacità innovativa e hanno realizzato risultati superiori alla media delle imprese nazionali. Sono state un esempio di come si possano reggere i livelli di concorrenza proposti dalla globalizzazione e coglierne le opportunità.

L'esperienza maturata è la base più solida per affrontare il tema del posizionamento del nostro sistema produttivo negli scenari del dopo crisi e di un nuovo modello di sviluppo.

Pur con la prudenza che occorre mantenere in presenza di una crisi strutturale, alcuni riferimenti paiono delinearsi:

- sono necessarie nuove regole dei mercati finanziari, per tutelare il risparmio e orientare i capitali verso le imprese e gli investimenti produttivi;
- l'internazionalizzazione è una scelta strategica e, all'interno del sistema regionale composto in maggioranza da piccole e medie imprese, sono sempre più necessarie politiche di sostegno alla internazionalizzazione e alla penetrazione nei mercati dei Paesi emergenti;

- il successo della internazionalizzazione si misura dalla penetrazione nei mercati esteri, ma ha bisogno di sviluppare sia processi di investimento all'estero che di attrarre investimenti, competenze e culture dall'estero;
- la competizione delle imprese emiliano-romagnole si regge sulla ricerca, il trasferimento tecnologico, l'innovazione di prodotto, sul miglioramento delle performances della rete delle infrastrutture materiali e immateriali, sull'efficienza della pubblica amministrazione, sulla coesione sociale;
- occorre puntare alla riconversione di imprese e alla nascita di nuove imprese (con particolare riguardo alla imprenditoria femminile e giovanile) nei settori emergenti (multimedia-ICT, nanotecnologie e biotecnologie, materiali e tecnologie per ambiente, salute e sicurezza, energia...);
- il riferimento all'orizzonte dello sviluppo sostenibile e l'assunzione del principio di responsabilità sociale devono entrare a far parte delle strategie imprenditoriali, poiché non si presentano solo come vincoli e costi aggiuntivi, ma come opportunità di innovazione, per ridurre i costi energetici, impiegare nuovi materiali, progettare nuovi prodotti e conquistare nuovi mercati, guadagnare un vantaggio competitivo presso consumatori sempre più avvertiti ed esigenti.

### **3.1.5 GREEN ECONOMY, OVVERO ECONOMIA DELLA CONOSCENZA**

"Economia della conoscenza"<sup>3</sup> e "*green economy*"<sup>4</sup> sono facce della stessa medaglia. Sono una grande prospettiva di sviluppo, che richiede investimenti in nuove tecnologie e un ripensamento complessivo dei modi di agire del pubblico e del privato, nella manifattura, nelle costruzioni, nei servizi e nell'agricoltura.

Per il nostro sistema circondariale, che è parte non secondaria di una delle regioni che sotto molti profili è fra le più avanzate e meglio pianificate d'Europa e del Mondo – *green economy* significa una società ed un'economia costruite sulla capacità di creare valore aggiunto attraverso una "nuova gene-

---

<sup>3</sup> L'*Economia della Conoscenza* è una branca dell'economia che studia le caratteristiche della conoscenza, in particolare la creazione, diffusione, trasformazione, trasferimento e utilizzo della conoscenza; evidenzia i legami tra i processi di apprendimento, l'innovazione e la competitività, sempre più basata sulla conoscenza.

<sup>4</sup> La "*green economy*" è composta da un'economia sostenibile e una società con zero emissioni di carbonio, dove tutta l'energia è ottenuta da risorse rinnovabili. Il contrario di *green economy* è la "*black energy economy*", basata sull'uso intensivo di combustibili fossili quali carbone e petrolio. Anche la "*low-carbon economy*" si distingue dalla *green economy* perché produce ancora emissioni di carbonio.

razione" di attività primarie, industriali e di servizi sempre più alimentate da conoscenza e innovazione e a minor consumo di risorse ambientali.

Ciò implica ripensare le modalità secondo cui lavoriamo, produciamo, commercializziamo e acquistiamo prodotti, con l'obiettivo di ridurre progressivamente il divario sociale e i "debiti ambientali" i cui effetti negativi, che già stiamo vivendo, ricadrebbero ancora più pesantemente sulle generazioni future.

La *green economy* è un mix di politiche pubbliche volte ad orientare la domanda verso la sostenibilità, ma è anche un nuovo orizzonte di convenienza e opportunità per una nuova fase di crescita economica. L'agricoltura, l'industria, il commercio, il turismo, la crescita delle città e delle aree rurali, lo sviluppo delle aree collinari e montane trovano nella sostenibilità ambientale, nella valorizzazione del patrimonio culturale e naturale, nella innovazione scientifica e tecnologica le condizioni di un ulteriore vantaggio competitivo.

L'Emilia-Romagna punta ad essere il laboratorio italiano della *green economy* e dell'economia della conoscenza, e anche il nostro sistema territoriale deve farne parte. Puntare a una "società della conoscenza" significa investire sulla scuola (di ogni ordine e grado), sulla formazione per tutto l'arco della vita, sulla integrazione tra istruzione, formazione e specializzazione professionale, sull'università e sulla ricerca.

### **3.1.6 PER UNA COMUNITÀ SICURA, APERTA E SOLIDALE**

Il rinnovamento dell'economia è tutt'uno con il rinnovamento della società. Un territorio è forte e attraente se sa fare società; se sa promuovere la cultura del lavoro, dello studio e del rischio d'impresa; se è capace di assicurare un contesto di sicurezza e di legalità; se ci sono regole condivise e senso civico; se la comunità è capace di includere senza discriminazioni e di valorizzare le differenze; se le famiglie, la società e le istituzioni sono in grado di offrire a tutti, in ogni età della vita e per ogni condizione di capacità umana, opportunità di crescita, di libertà personale, di tutela della dignità umana.

Una comunità aperta e solidale trova il supporto nella costruzione di un sistema formativo continuo e di una rete diffusa e moderna di servizi sociali e sanitari.

La rete integrata dei servizi sociali e sanitari è l'architrave delle politiche per la salute e il benessere della popolazione. Lo sviluppo e la qualifica-

zione della rete e la integrazione e qualificazione di tutti i soggetti entro una logica di “welfare di comunità” è la condizione per reggere le tensioni della crisi e dei cambiamenti demografici e per il passare dalla cultura della cura alla cultura della salute, concepita non come uno stato, ma come un processo che coinvolge gli stili di vita e l’ambiente naturale e urbano.

## **3.2 IL SISTEMA TERRITORIALE INDICATO DAL PTR**

### **3.2.1 DAL POLICENTRISMO ALLA RETE DI CITTÀ E TERRITORIO**

Alla scala mondiale l’intera regione Emilia-Romagna appare come un unico punto geografico la cui visibilità e importanza dipendono non solo dal dinamismo e dalla robustezza dei singoli luoghi, ma dalla capacità di integrare le risorse di qualità sociale, qualità ambientale, qualità nei contenuti di conoscenza di ogni città e territorio che la formano: in altri termini, dalla capacità di valorizzare il capitale territoriale che si sedimenta nei singoli territori entro un progetto di crescita di rango e di protagonismo nello scenario mondiale.

Ciò richiede un’importante innovazione nella politica territoriale regionale.

Il policentrismo è stato ed è certamente un valore: esso è riassumibile nella politica di diffusione di una grande quantità di servizi alle persone, alle famiglie, alle imprese in ogni parte del territorio regionale. Oggi però, per continuare a rendere la nostra regione competitiva, è necessario portare ai più alti livelli di specializzazione i servizi che consentono alla società regionale di accedere efficacemente alle relazioni globali.

È del tutto evidente che per garantire qualità, efficienza ed economicità a servizi ad alta specializzazione non è immaginabile che essi siano replicati in ogni parte del territorio, ma è necessario garantire ad ogni territorio parità di accesso: per questo il policentrismo deve elevarsi a sistema territoriale, configurando la nostra regione come una rete di città e territori.

Ciò consente, peraltro, di valorizzare il grande capitale territoriale rappresentato dalla qualità delle nostre città e dei nostri territori in una grande e solida piattaforma territoriale produttrice di beni, servizi, cultura, civiltà proiettata, con tutte le sue ricche diversità, verso il mondo e aperta agli stimoli e alle opportunità che il mondo può offrire. Viceversa, se prevalesse una concezione di autosufficienza dei luoghi la ricchezza del policentrismo mostre-

rebbe grande affanno nel fare i conti con flussi di intensità, complessità e ampiezza senza precedenti.

### **3.2.2 LA "REGIONE SISTEMA"**

La costruzione della "regione-sistema" costituisce l'obiettivo strategico del Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente (approvato dall'Assemblea legislativa regionale il 3 febbraio 2010), la cui finalità è quella di rendere il sistema territoriale regionale al tempo stesso più competitivo e attraente agli occhi del mondo.

Il progetto indicato dal PTR mette al centro il tema delle relazioni: tutti possono trarre vantaggio dalla pluralità e dalla ricchezza delle relazioni, nessuno può illudersi di essere più forte da solo.

Le relazioni vogliono dire collegamento tra flussi e luoghi: quanti più flussi (di capitali, di intelligenze e di informazioni) arrivano e si intercettano nei luoghi, tanto più si offrono scelte e opportunità; quanto più i luoghi riempiono di contenuti le relazioni, tanto più i flussi sono vari e ricchi.

La qualità delle relazioni della regione con il mondo dipende dalla qualità delle relazioni al suo interno e la qualità delle relazioni al suo interno dipende dalla qualità delle sue relazioni con il mondo.

La costruzione della "regione-sistema" è, dunque, un progetto che guarda il territorio non tanto come supporto fisico, ma come un insieme complesso di relazioni economiche, sociali, ambientali dalla cui qualità ed efficienza dipende la competitività dell'intera regione. Il che significa considerare il territorio come "capitale": un "valore" offerto, almeno allo stato potenziale, da ogni sistema locale, che si accresce attraverso l'integrazione perché, è evidente, eccellenze e potenzialità possono esprimersi al meglio soltanto entro una logica di rete e di sistema.

### **3.2.3 IL TERRITORIO COME CAPITALE**

Il "capitale territoriale" può essere considerato come un sistema di *asset* (valori materiali o immateriali) di interesse collettivo, pubblici o privati, che si struttura in modo interattivo e relazionale sul territorio e forma la base della crescita della qualità della vita e dell'efficienza/competitività del sistema economico di una comunità. In altre parole, il capitale territoriale è la dotazio-

ne di risorse sociali, ambientali, economiche, relazionali di un certo territorio e formano la base di partenza "per costruire il futuro".

Il PTR indica quattro dimensioni principali del capitale territoriale, che costituiscono il potenziale competitivo del sistema regionale: capitale sociale; capitale di conoscenza; capitale ecosistemico e paesaggistico; capitale insediativo e infrastrutturale.

Come ogni capitale anche quello territoriale deve essere costantemente rigenerato e innovato attraverso un insieme di azioni che nel PTR si sviluppano su due versanti:

- il versante interno: della crescita della qualità insediativa ed ecologica, della rigenerazione della convivenza sociale, della capacità di generare conoscenza, di creare buona occupazione, di valorizzare l'intraprendenza e la cultura d'impresa;
- il versante esterno: del riconoscimento internazionale di queste qualità per trattenere ed attrarre investimenti e offrire scenari di espansione ai sistemi territoriali locali della regione.

Interpretato in modo progettuale, oltre che analitico, il capitale territoriale dà operatività al nuovo paradigma della green economy e fornisce una risposta al dibattito in ambito europeo sulla necessità di assumere nuovi parametri di riferimento per calcolare lo sviluppo che, andando oltre il concetto di crescita riferita al PIL, tengano conto anche degli aspetti sociali ed ambientali come dimensioni fondamentali del progresso.

Una utilizzazione creativa del capitale territoriale complessivo richiede una pianificazione integrata a carattere strategico, che sappia individuare sui singoli territori le vocazioni possibili, le sinergie attivabili, le reti di cooperazione, locali e di lunga distanza, su cui appoggiarle.

Ciò implica una strategia di sviluppo territoriale che orienti la destinazione delle risorse finanziarie prioritariamente al sostegno della progettualità locale connessa alla realizzazione di reti di scala regionale (la rete ecosistemica e paesaggistica, la rete delle sicurezze e della qualità della vita, la rete delle conoscenze, le reti materiali e immateriali dell'accessibilità, le reti dell'energia, le reti dell'acqua, ecc.), piuttosto che secondo ipotetiche gerarchie urbane e spaziali.

Si tratta di sostenere la costruzione di reti di città, territori, servizi e infrastrutture che elevino la qualità e l'efficienza del sistema regionale, per raf-

forzare la complementarietà delle funzioni urbane e territoriali necessarie ad accrescere la competitività del territorio regionale negli attuali processi economici e sociali, nella duplice prospettiva di proiezione internazionale dei singoli nodi e di creazione di sinergie locali e regionali.

La metafora delle reti evoca la necessità di superare la settorializzazione per costruire politiche integrate che possano contribuire alla valorizzazione del capitale territoriale in tutte le sue forme.

### **3.2.4 RETI DI CITTÀ E TERRITORI**

Il dominio di tutte le reti, dove esse di fatto si intersecano e trovano connessione, è il territorio. I "luoghi" costituiscono la dimensione fisica dei nodi delle reti in quanto punti di accumulo di capitale umano, finanziario, culturale e ambientale. In particolare le città sono nodi di formazione, accumulazione e scambio delle conoscenze dove si accentrano i servizi specializzati per la direzione e il controllo delle singole attività economiche, sociali e ambientali organizzate in ogni specifica rete. Proprio questo aspetto di essere nodo delle reti globali conferisce alle città il carattere di "motore dello sviluppo" nell'epoca della economia della conoscenza.

In coerenza con l'orientamento della politica territoriale europea, l'obiettivo di migliorare la forza, la diversità e l'identità dei centri urbani della nostra regione come motori dello sviluppo va di pari passo con la necessità di migliorare l'accessibilità e l'integrazione dei territori dell'Unione preservandone la qualità e la diversità territoriale.

Contemporaneamente a livello locale la città deve governare le relazioni interne, che riguardano la "vita quotidiana" (*daily urban*) e che normalmente si dilatano oltre i confini del comune principale disegnando la "città effettiva" che deve essere amministrata. Il governo delle reti di livello locale passa quindi attraverso l'organizzazione territoriale di area vasta fra comuni appartenenti alla stessa area funzionale.

Più in generale, la pianificazione territoriale può divenire strumento di politica economica dal lato dell'offerta, nella misura in cui un territorio ben organizzato, efficiente, ricco di valori ambientali e di qualità urbana, rappresenta non solo un fattore di competitività per tutte le attività già localizzate, ma

anche un fattore cruciale per la localizzazione (attrattività) di nuove potenziali attività avanzate.

### **3.3 IL PROGETTO DEI LUOGHI**

#### **3.3.1 GLI SPAZI PRIVILEGIATI D'AZIONE**

Per costruire reti di città e territori e garantire qualità urbana e territoriale, l'ambito primario che la pianificazione regionale e le pianificazioni locali devono presidiare è, dunque, quello delle connessioni, delle interdipendenze fra problematiche economiche, sociali ed ambientali, che agiscono a diverse scale territoriali. La comprensione e visione unitaria del complesso di queste relazioni è *conditio sine qua non* per governare in modo efficace le trasformazioni territoriali.

A questo scopo il PTR individua alcuni "spazi" privilegiati di azione, finalizzati alla integrazione della pianificazione locale e regionale. Tali spazi sono la "**città effettiva**" e i "**sistemi complessi d'area vasta**".

"Città effettiva" e "sistemi complessi d'area vasta" si delineano rispettivamente come area vissuta quotidianamente dalla popolazione locale e come area vasta in cui ricomporre tensioni e interrelazioni generate dalle dinamiche di trasformazione del territorio, quali ambiti su cui riorganizzare le politiche territoriali e le cooperazioni interistituzionali interne alla regione.

"Città effettiva" e "sistemi complessi di area vasta" sono oggetti indicati dal PTR e affidati alla pianificazione urbanistica e d'area vasta da svolgere attraverso la cooperazione intercomunale in quanto ambiti funzionali che superano i confini amministrativi di ogni singolo comune.

Il PTR non perimetra le singole "città effettive", ma evidenzia la necessità di governare in modo unitario le relazioni e le esternalità dei sistemi urbani attraverso forme di cooperazione intercomunale, lungo la linea dei processi di unione e di associazione fra Comuni sviluppati nel recente passato in Emilia-Romagna. Parallelamente l'opportunità di assumere i "sistemi complessi di area vasta" come oggetti territoriali deriva dalla necessità di predisporre politiche appropriate alle differenti situazioni per raggiungere i medesimi obiettivi di qualità della vita, efficienza nell'uso delle risorse e identità territoriale, sia negli ambiti ad alta intensità di popolazione, che in quelli a bassa densità come i sistemi collinari e montani.

I concetti chiave per interpretare i sistemi complessi, e per declinare al loro interno politiche operative sono: le città effettive, le reti eco-sistemiche e le reti di mobilità. Questi sono, infatti, i concetti che meglio sintetizzano rispettivamente la "materializzazione" sedimentata sul territorio dell'insieme complesso dei processi di trasformazione economici e sociali, il patrimonio di risorse naturali che caratterizza le diverse parti di territorio regionale e le strutture di supporto delle relazioni pluridirezionali e multi-causali.

Coniugati in un equilibrio dinamico, città effettiva, reti eco-sistemiche e reti di mobilità assumono anche una forte valenza progettuale, oltre che interpretativa delle trasformazioni di ciascun "sistema complesso":

- sono il livello in cui individuare i limiti intrinseci alla possibilità di crescita dei sistemi insediativi, oltre i quali il territorio perderebbe la capacità di rigenerare le risorse naturali ed ambientali che ne assicurano la vivibilità e qualità generando pertanto insostenibili costi economici e sociali.
- sono uno "spazio" strategico per valutare e ricomporre i conflitti tra differenti interessi che sottendono le alternative di sviluppo territoriale.

### **3.3.2 LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

Il primo sistema complesso che emerge alla scala regionale è quello bolognese. Nel caso dell'area bolognese, città effettiva e sistema territoriale complesso sostanzialmente coincidono, dato che il ciclo completo di sviluppo che caratterizza la città di Bologna ha investito una vasta area territoriale, integrando importanti polarità urbane pre-esistenti e accrescendo le dimensioni demografiche, insediative e infrastrutturali ben al di là non solo dei confini amministrativi del Comune di Bologna, ma anche della reale area urbana che comprende anche quelli ad esso circostanti.

L'intera prospettiva dell'area si struttura intorno alla questione della Città Metropolitana di Bologna, che anche i recenti provvedimenti nazionali di riordino istituzionale la fanno coincidere con i confini amministrativi dell'intera Provincia di Bologna. I processi economici, sociali e culturali di questa area sono a tal punto integrati che è del tutto normale considerarli un'unica entità, senza alcuna discontinuità territoriale. Del resto il riferimento a una "grande area" è la condizione per qualificare ulteriormente il governo dell'area metro-

politana e valorizzare il capitale territoriale presente nel suo intero sistema territoriale complesso, che fa di Bologna una delle nuove "capitali europee".

Nel contesto europeo, Bologna è considerata una delle sole sei aree urbane di crescita metropolitana (MEGA - Area Metropolitana Europea di Crescita) italiane, insieme a Torino, Milano, Genova, Roma e Napoli. Nei confronti del sistema-regione il suo ruolo centrale e insostituibile emerge chiaramente in virtù dell'alta concentrazione di funzioni relazionali (Università, ricerca e cultura, imprese di eccellenza, trasporti e intermodalità, servizi amministrativi, sociali e sanitari, servizi finanziari ecc..). Bologna è la principale piattaforma di affaccio alle relazioni internazionali della regione.

Sicuramente l'Università degli Studi di Bologna si evidenzia come la funzione di maggior prestigio e notorietà di questa piattaforma. Il suo sviluppo, che ha coinvolto negli ultimi anni anche la Romagna, ha significato una forte crescita della qualità urbana delle città romagnole insieme ad un parallelo rafforzamento delle relazioni fra questa parte del territorio regionale e la città di Bologna, che si sono tradotte in un maggiore potenziale competitivo non solo della Romagna, ma dell'intero sistema regionale.

La qualità dell'Università di Bologna, che l'ha posta al primo posto occupato dagli Atenei italiani nella graduatoria mondiale, e la numerosità dei centri pubblici di ricerca dislocati nella città costituiscono un riferimento di importanza globale per l'intero sistema regionale. Proprio per questo il loro impatto con l'ambiente urbano rappresenta uno dei perni fondamentali per la organizzazione spaziale e funzionale della stessa città metropolitana.

I principali effetti delle interazioni fra la presenza di popolazione universitaria in rapporto alla popolazione residente, il fabbisogno pregresso e prospettico di ulteriori spazi per didattica, ricerca e servizi connessi, così fortemente esternalizzati dall'Università degli Studi di Bologna, costituiscono innegabilmente forti elementi di pressione insediativa sulla città e sull'organizzazione logistica della città e dell'Ateneo, la cui soluzione richiede, soprattutto alla Città Metropolitana di Bologna, una forte capacità pianificatoria e progettuale che tenga conto del forte sviluppo delle relazioni interne, ma anche (e non secondariamente) di quelle con l'esterno: a livello regionale, interregionale, europeo, globale.

All'interno della prospettiva di accrescere il capitale territoriale regionale, Bologna deve quindi essere concepita nella sua dimensione metropolitana,

per attrarre investimenti esterni ad alto contenuto tecnologico e scientifico per l'intera area e per l'intera regione.

Bologna è strutturalmente il recapito dei principali nodi di mobilità stradale, ferroviaria, aerea. Ma, proprio perché l'area metropolitana è al servizio dell'intera "regione-sistema" e si sviluppa in relazione al sistema regionale, questo nodo deve essere organizzato integrando le diverse modalità di trasporto (intermodalità) e i diversi percorsi (domanda locale, domanda regionale, destinazioni locali, destinazioni regionali, destinazioni a grande raggio).

Nell'ottica della regione-sistema, attualmente un punto particolarmente critico riguarda la modalità ferroviaria, i cui livelli di inter-operabilità della rete ed in generale di organizzazione del servizio sono ancora passibili di forti miglioramenti, in particolare per quanto attiene la sincronizzazione delle percorrenze di medio-breve raggio con quelle di lungo raggio, specie in considerazione del potenziamento dell'Alta Velocità Ferroviaria. In particolare, la centralità del trasporto locale su ferro e la piena attuazione del progetto di servizio ferroviario metropolitano potranno avere forti e positivi effetti alle politiche insediative e quindi sulla distribuzione delle funzioni e delle residenze, favorendo il contenimento della domanda di mobilità su auto dell'area centrale bolognese e divenendo un elemento ordinatore dello sviluppo territoriale e della qualificazione della Città Metropolitana.

L'area metropolitana di Bologna vive una fase di profondo cambiamento come l'intero territorio regionale e nazionale. Bologna è il capoluogo della Regione; è la sua "porta principale"; è uno dei luoghi in cui si presentano le grandi sfide imposte dalla crisi globale, in cui può attivarsi una nuova fase sinergica tra le eccellenze, Università, centri culturali, forze produttive sociali e ambientali, per risposte innovative. Della sua trasformazione in Città Metropolitana se ne parla da tempo: oggi sembra maturo questo passaggio strategico nell'ottica di uno **strutturato coordinamento interistituzionale** tra ambiti amministrativi dell'area (Circondario Imolese, Unione di Comuni) oggi interdipendenti sul piano economico e produttivo, industriale e agricolo, come su quello dell'uso del territorio o delle risorse ambientali ed energetiche o dei servizi e delle infrastrutture, di cui il Servizio Ferroviario Metropolitano ne rappresenta la spina dorsale. Queste trasformazioni e i poli urbani esistenti rappresentano ormai una comunità di "Città di Città".

Nella autonoma Città Metropolitana ("città effettiva") **il Nuovo Circondario Imolese si configura come una polarità emergente** formata da più Comuni di media e piccola dimensione la cui organizzazione a rete è la base di un progetto che mira ad accrescere la qualità del territorio ed assumere, al contempo, la massa critica necessaria per diventare parte della Città Metropolitana e un nodo primario del sistema regionale.

Già molti temi, del resto, sono concertati tra i Comuni del Circondario ed evidenziano una rete di cooperazione istituzionale che tiene insieme la qualità dello sviluppo insediativo e la qualità dello sviluppo rurale, dalla montagna verso la bassa pianura. Dal punto di vista regionale, tale area – sinergica al suo interno – si connota altresì come un'importante cerniera funzionale tra il sistema urbano policentrico romagnolo (tramite la contiguità con l'area lughese e con quella faentina) e l'area metropolitana di Bologna.

Un ambito specifico in cui tale asserto trova rappresentazione concreta è quello produttivo – manifatturiero. L'imolese è, nella parte orientale della regione, **la più potente area produttiva del grande cluster dell'industria meccanica regionale**, che per qualità dell'impresе primeggia fra i distretti manifatturieri europei. Esistono quindi le premesse per far sì che l'area imolese, abbia un ruolo determinante nell'integrare la Romagna nel più importante cluster regionale e diffondere le conoscenze innovative che si sviluppano nelle imprese meccaniche, ma che possono essere applicate in altri settori produttivi largamente presenti nell'area romagnola. Un ruolo funzionale che il Circondario imolese può svolgere e accrescere, per se e per l'intera Romagna, **in maniera direttamente proporzionale alla sua capacità di percepirsi pienamente parte dell'area metropolitana di Bologna, che l'Europa considera uno dei potenziali motori di sviluppo dell'intero continente.**

## **TITOLO 4**

# **EVOLUZIONE DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE**

### **4.1 CRISI ECONOMICA E CRISI URBANA**

La crisi economica e urbana pone con urgenza il tema delle risorse per il governo del territorio e per “la città pubblica” in particolare.

“[...] le particolari condizioni di crisi urbana che interessano in nostro sistema insediativo, le nostre città, leggibili soprattutto in una generale mancanza di competitività a livello internazionale; su tutte emerge il tema delle risorse, che vogliamo evidenziare nel modo più chiaro possibile, quando sembra che un'epoca si stia definitivamente chiudendo, mentre le prospettive future appaiono sotto il segno dell'incertezza<sup>5</sup>”.

Da questa lettura emerge “La necessità di individuare nuove risorse pubbliche (servizi sociali e dotazioni per i cittadini) per la “città pubblica”, di potere contare su un rinnovato modello di governo istituzionale del territorio e di puntare su un rinnovato sistema di *welfare* urbano adeguato alle trasformazioni economiche, sociali ed urbane in corso [...]”

“La nostra riflessione[...] parte dalla constatazione di come la crisi economica particolarmente acuta che ha investito il nostro Paese e che ha comportato una drastica riduzione delle risorse pubbliche e private per la “città pubblica” si sovrapponga ad una altrettanto grave crisi urbana, che si esprime in una sempre più generalizzata carenza di competitività internazionale delle nostre città, insieme a un netto peggioramento delle condizioni insediative da esse offerte”.

“In Italia, la crisi economica e la crisi urbana, pur seguendo logiche talvolta contrapposte, appaiono quindi come, il prodotto di uno stesso e più generale declino e di un modello di sviluppo diventato sempre più insostenibile; sembra quindi giusto affidare l'obiettivo di contrastare questa dinamica recessiva ad un'azione comune, che affronti congiuntamente le criticità manifestate dal sistema economico e quelle relative al nostro modello insediativo.

---

<sup>5</sup> Oliva F., *La città oltre la crisi. Risorse, Governo, welfare, Relazione introduttiva del Presidente, XXVII Congresso dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, Livorno 7/9 aprile 2011*

Da un lato attraverso un'innovazione complessiva dell'economia in direzione della *green economy*, nella consistente riduzione del debito pubblico, nel sostegno all'innovazione e alle scelte produttive e nella penalizzazione dell'eccessiva finanziarizzazione delle rendite, dall'altro accentuando un approccio sempre più ecologico-ambientale di governo della città e del territorio e rinnovando il modello di governo istituzionale in funzione della nuova dimensione geografica della città metropolizzata".

"Emerge con evidenza il problema delle risorse con cui contrastare l'insostenibilità e garantire la qualità della città contemporanea, un problema aggravato dalla crisi economica che ha ridotto le disponibilità marginali della crescita e, contemporaneamente, ha spinto la politica verso una riduzione della spesa pubblica".

"Rimane quindi un fabbisogno da finanziare che è appunto quello relativo alla "città pubblica", agli investimenti necessari per garantire la qualità, attrattività ed efficienza alla città contemporanea, che sono le condizioni indispensabili per il rilancio della competitività del nostro sistema urbano<sup>6</sup>".

Il tema delle risorse deve quindi essere affondato in modo organico partendo dalla redistribuzione sociale della rendita fondiaria come risorsa aggiuntiva per il finanziamento della "città pubblica".

## **4.2 MANCANZA DI UNA LEGGE NAZIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

La crisi economica e politica del Paese ha riproposto la necessità di un nuovo modello di sviluppo urbano e di governo del territorio per uscire dalla crisi e la consapevolezza che lo sviluppo possibile si giocherà nei prossimi anni sui sistemi territoriali alla scala sovracomunale. Saranno determinanti due condizioni preliminari: la **riforma dei principi per il governo del territorio** e la limitazione del consumo dei suoli.

Finora la pianificazione, per quanto avanzata, non è riuscita a contenere la rendita fondiaria che oltre a generare plusvalori per i proprietari delle aree ha accentuato il consumo di suolo.

"Proprio sul dilagante processo di urbanizzazione e di consumo del territorio si manifesta pienamente l'illusione dell'urbanistica riformista, che anche

---

<sup>6</sup> Merola V., *Bologna 2011-2021, I migliori anni della nostra vita, Programma di Virginio Merola, Bologna 2011.*

nelle aree maggiormente pianificate come l'Emilia-Romagna, non ha saputo contrastare efficacemente questo fenomeno.”

“In Emilia-Romagna il rallentamento del consumo di suolo, negli ultimi anni, appare determinato più che da scelte dettate dalla pianificazione dalla stasi del settore edilizio<sup>7</sup>”.

L'**assenza di una legge nazionale di governo del territorio** che limiti l'uso dei suoli e che contenga la rendita fondiaria ha pesato negativamente nei processi di pianificazione. All'inizio degli anni '90 divengono evidenti le insufficienze della legge urbanistica nazionale (1150/1942) e l'Istituto Nazionale di Urbanistica, come primo soggetto, pose la necessità di una nuova legge per il Governo del territorio.

Alcune Regioni, fra le quali l'Emilia Romagna, hanno cercato di sopprimere a questa mancanza<sup>8</sup> e hanno fatto proprie le proposte dell'INU, introducendo nuove leggi riformatrici in materia Urbanistica che prevedono, in luogo del Piano Regolatore Generale (PRG), il **Piano Strutturale Comunale** (PSC), con forte valore programmatico e di ricognizione dei vincoli, il **Regolamento Urbanistico ed Edilizio** (RUE) e il **Piano Operativo Comunale** (POC), conformativo dei diritti edificatori per le aree di trasformazione urbana, di durata quinquennale. Assieme ai nuovi Piani sono stati introdotti la perequazione e la compensazione. La prima, la perequazione, oltre ad attribuire il pari trattamento delle proprietà immobiliari, riserva assieme al diritto edificatorio privato un diritto edificatorio pubblico per la realizzazione, oltre alle dotazioni territoriali previste, di quote di edilizia residenziale sociale. La seconda, la compensazione, consente al Comune di compensare con diritti edificatori i privati che cedono beni immobili volti a realizzare destinazioni territoriali, ovvero edilizia residenziale sociale o interventi di recupero. Queste nuove modalità, introdotte nella legislazione urbanistica della Regione Emilia-Romagna, hanno comunque necessità di una legge nazionale di Governo del Territorio che ne garantisca pienamente l'attuazione.

Un nodo centrale è quello della finanza municipale; fintanto che i Comuni conteranno sugli oneri di urbanizzazione per coprire le spese correnti il

<sup>7</sup> Piccinini M., Rocchi P., *Sviluppo urbano e governo del territorio in ERE Emilia-Romagna ed Europa*, Rivista trimestrale dell'IRES CGIL Emilia-Romagna, n.10/aprile 2012. pag.52.

<sup>8</sup> *La legge urbanistica regionale dell'Emilia-Romagna che sostituisce la legge 47/78, è la Legge 20/2000, "Tutela e uso del territorio", successivamente integrata con la Legge 6/2009, "Governo e riqualificazione solidale del territorio".*

consumo di suolo sarà la leva finanziaria principale per il mantenimento dei servizi e delle prestazioni pubbliche.

Diviene quindi cruciale il riordino delle competenze delle autonomie locali in cui spicca il tema del federalismo fiscale, da attuare spostando il peso dalla fiscalità sulla casa e sulla attività edilizia ad una nuova fiscalità specifica sulla rendita. Anche questo tema dovrebbe essere definito da una legge nazionale da collegare alla riforma generale della fiscalità<sup>9</sup>.

### **4.3 LA RIFORMA URBANISTICA REGIONALE**

Le caratteristiche della pianificazione espresse dalla legislazione urbanistica riformata (LR 20/2000) e dalle modifiche introdotte dalla LR 6/2009 individuano il nuovo Piano formato da tre distinti strumenti: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) che si possono così rappresentare in estrema sintesi:

1. **PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC):** non ha carattere conformativo in rapporto ai diritti edificatori (art. 1 e 2, comma 1 LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009); " *le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo ed infrastrutturale del territorio comunale la cui puntuale definizione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC*".

Il PSC opera scelte strategiche di assetto sviluppo e tutela, tali scelte si definiscono strutturali per il loro carattere di permanenza nel tempo.

Tra le scelte strutturali vi sono:

- la tutela delle risorse ambientali attraverso misure di salvaguardia;
- l'individuazione di elementi di pericolosità geologica ed idraulica del territorio;
- la definizione degli ambiti del sistema insediativo ed il relativo dimensionamento delle nuove previsioni;

---

<sup>9</sup> Piccinini M., Rocchi P., *Fermare il consumo di suolo, in ERE Emilia-Romagna, Europa, Rivista quadrimestrale dell'IRES CGIL Emilia-Romagna, n.8/luglio 2011*

- la definizione della rete infrastrutturale delle infrastrutture e dei servizi per la mobilità.

2. **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE):** conferma ed esplicita " *la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi parametri urbanistici ed edilizi*".

Unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (Norme Tecniche del PRG, regolamento Edilizio, Norme edilizie del Regolamento di Igiene, Norme urbanistiche). Il RUE disciplina tutti gli interventi non soggetti a POC da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti storici e in quelli da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti già insediati per attività produttive e da completare;

Il RUE contiene:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle dotazioni territoriali;
- il RUE recepisce le definizioni tecniche uniformi di cui all 'Atto di Coordinamento (Del.C.R. n. 273/2010).

Il RUE è adottato contestualmente al PSC.

3. **PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC):** ai sensi dell'art. 30 della LR 20 /2000 il POC contiene , per gli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione nonché quelli di conservazione;
- i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e di fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

- la localizzazione delle opere pubbliche e servizi di interesse pubblico.

La LR 6/2009 ha introdotto espressamente nella Legge 20/2000 all'art. 13, la possibilità di prevedere oltre agli strumenti di pianificazione redatta in forma associata, anche l'elaborazione di un PSC in forma intercomunale.

#### **4.4 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)**

Il quadro di riferimento "strategico" esistente è il Piano Territoriale Regionale, con il quale la Regione traccia le previsioni di quello che dovrà essere il "sistema Emilia-Romagna" del futuro, stabilendo precisi obiettivi di sviluppo e di qualità all'interno del più generale contesto nazionale ed europeo<sup>10</sup>.

Il PTR non è un Piano urbanistico, ma il documento di programmazione e di coordinamento oltre che delle politiche urbanistiche, anche dell'insieme delle politiche regionali. Nelle parole del Presidente della Regione Vasco Errani "[...]si tratta di passare da un insieme coeso di realtà locali ad una Regione che trova la sua ragione di essere nel promuovere la rete delle diverse componenti locali passando dal policentrismo alla regione sistema<sup>11</sup>".

Il limite più significativo allo sviluppo territoriale regionale viene individuato nel ruolo di Bologna, che deve diventare una vera e propria città metropolitana, rispondendo ad un requisito che le regioni europee più avanzate presentano: la compresenza di una capitale e di un sistema territoriale coeso e riconosciuto fortemente interconnessi in modo da favorire la diffusione di effetti di aggregazione ed economie di scala.

La struttura policentrica, tipica del modello emiliano, sembra contraddire il modello europeo; si tratta ora di configurare la Regione Emilia-Romagna come regione europea cercando di realizzare il passaggio "dal policentrismo alla regione-sistema", da rafforzare attraverso la coesione territoriale, economica e sociale, alla scala regionale.

---

<sup>10</sup> Piccinini M. e Rocchi P., *Dal policentrismo al sistema regionale: un piano strategico per l'Emilia-Romagna*, in *ERE Emilia-Romagna, Europa, Rivista quadrimestrale dell'IRES CGIL Emilia-Romagna*, N.2/Luglio 2009.

<sup>11</sup> Errani V. (2007), *Introduzione del Presidente della Giunta dell'Emilia-Romagna, Indirizzi per la predisposizione del Piano Territoriale Regionale, Regione Emilia-Romagna, Bologna*

## **4.5 LA CITTÀ METROPOLITANA**

La Legge 42/2009 sul federalismo fiscale ha introdotto, all'articolo 23, le norme transitorie sulle aree metropolitane. L'elenco delle aree metropolitane, che comprende anche Bologna, è previsto dalla Legge 142/1990.

La costituzione della Città Metropolitana, coincidente con l'attuale confine provinciale, rappresenta la condizione necessaria per una federazione dei Comuni che ottimizzi le risorse con una più ampia autonomia di entrate e spese. Per l'area metropolitana si dovrà avviare la fase costituente, condividendo con gli altri Comuni, la Provincia e la Regione un percorso attuativo che porterà alla abolizione della Provincia di Bologna.

La Città Metropolitana, la cui dimensione è quella del vecchio confine provinciale, dando per scontata la dimensione provinciale dell'area metropolitana, per la quale occorre, *"avviare la fase costituente [...], condividendo con gli altri Comuni, con la Provincia e la Regione un percorso attuativo che porti in tempi certi alla sua attivazione, a partire dalla ridefinizione dei Comuni e delle Municipalità, condividendo l'obiettivo di abolire la Provincia."*

L'obiettivo è una federazione di Comuni per ottimizzare le risorse e spendere meno per i servizi. La costituzione della Città Metropolitana consentirà "una più ampia autonomia di entrate e di spese" e dovrà essere comunque sottoposta a referendum, per poi eleggere i nuovi organi metropolitani entro il 2014.

Il Circondario Imolese è parte di questo processo con i suoi 10 Comuni, sia pure nell'ottica di mantenere (nell'unitarietà anche formale di questo territorio intercomunale) quegli spazi di autonomia che, a partire proprio dalla redazione federata del PSC, viene consolidata nella sua pluridecennale efficienza positiva di sviluppo locale e di cerniera interprovinciale.

## **4.6 IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO (PSM)**

Il Piano Strategico Metropolitano è lo strumento di elaborazione per la costituzione della città metropolitana di Bologna, nel quadro della sostenibilità sociale e ambientale.

Il 1° Forum (marzo 2012) ha dato avvio ai lavori del Piano Strategico Metropolitano che proseguono attraverso quattro tavoli tematici su: *innovazione e sviluppo, ambiente, assetti urbani e mobilità, conoscenza ed educa-*

zione, cultura, benessere e coesione sociale. Con queste modalità si è sviluppata una riflessione collettiva sul futuro dell'Area Metropolitana che ha visto impegnati Enti, associazioni ed imprese.

L'obiettivo generale è, citando le parole del sindaco della Città di Bologna all'apertura del Forum, "fare di questa area un posto attrattivo per i cittadini del mondo, all'interno di un assetto coordinato di infrastrutture e di ambiti urbani funzionali ("Città effettive")."

Un aspetto importante è che non vi può essere un piano strategico se non si definisce una nuova costruzione istituzionale degli Enti e degli organi che li compongono.

Attualmente, in attesa di più compiute prospettive culturali e di assetti istituzionali, la programmazione politica locale intende perseguire le condizioni che possono favorevolmente "integrare e connettere il territorio imolese nelle rete delle opportunità della Città Metropolitana di Bologna, ricollocando il proprio ruolo nel territorio all'interno del PSM ma rivendicando la propria identità e la propria autonomia" ("Città effettiva").

## **TITOLO 5**

# **UNA STORIA DI CONDIVISIONE URBANISTICA INTERCOMUNALE**

### **5.1 DAGLI INIZI AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO COMPENSORIALE (PTCC)**

L'idea della creazione del Comprensorio Imolese trova una prima formalizzazione nel 1962 in funzione dell'elaborazione della Variante Generale al Piano Regolatore Intercomunale (PRI) per il Comprensorio, formato allora da 8 Comuni (Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Dozza, Fontanelice, Imola e Mordano). Fra Imola e i Comuni circostanti si andavano già quindi sviluppando rapporti di complementarietà sempre più stretti sia per le attività produttive e commerciali sia per i servizi, le infrastrutture e lo sviluppo urbanistico, in un complesso intreccio con l'evoluzione sociale, economica e legislativa nazionale e locale.

Nasce così a metà degli anni '60 l'Assemblea del Comprensorio, che nel 1966 approva un Documento Programmatico per definire le scelte di base del PRI. Nel 1970 si costituiscono le Regioni e nel 1973 si ha l'adozione della V.G. al PRG di Imola, che sarà un punto di riferimento per ogni ulteriore sviluppo, poiché delinea sul territorio linee di riequilibrio per le diverse tendenze di sviluppo allora in atto, conferendo inoltre alla città una forte struttura trasversale alla Via Emilia che ancora oggi la caratterizza, anche in rapporto alla "forma urbis" delle altre città poste sulla Via Emilia.

Nel 1975 la Regione Emilia-Romagna, sulla spinta della tendenza al decentramento, istituisce con la LR n. 12 i Comitati Comprensoriali (quello di Imola si insedia nel 1976) con esplicite funzioni di coordinamento e indirizzo per la pianificazione urbanistica e con attribuzioni amministrative delegate a Comuni e Province. Si costituisce inoltre l'Ufficio di Piano, che diventa lo strumento tecnico per garantire una corretta formazione e gestione dei Piani, prefigurando con largo anticipo il concetto di "urbanistica come processo continuo" non limitato ai momenti di formazione degli strumenti di piano. L'insieme delle esperienze di pianificazione sovracomunale locale e delle indicazioni regionali ottiene infatti, nel Comprensorio Imolese, risultati di notevole spesso-

re, producendo relazioni ed elaborati che producono infrastrutture, dotazioni e sviluppo concreto del territorio sulla base di programmazioni leggibili.

Nel 1978 l'Emilia-Romagna approva la LR n. 47 "Uso e tutela del territorio" che diventerà la Legge di riferimento della pianificazione urbanistica per rinnovare e rendere omogenei i piani di tutti gli Enti locali. In essa si stabilisce che i Comprensori elaborino entro un biennio i PTCC, partecipino alla formazione dei Piani Regionali e si occupino dei centri storici (in quest'ultimo ambito si elabora nell'imolese una "Disciplina particolareggiata dei Centri Storici" che trova adozione fra il 1978 e il 1983 in tutti i Comuni del Comprensorio ed è tuttora operativa). Gli studi e le indagini inizialmente sviluppati per il PRI saranno anche alla base della redazione del PTCC (Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale, adottato definitivamente nel 1982) in cui vengono trattati temi come la sussidiarietà e le prime valutazioni sulla tutela e uso del territorio. Esso rappresenta il primo strumento urbanistico di area vasta condiviso ed è ancora oggi alla base della pianificazione. Il PTCC nasce come atto urbanistico ma diviene, di fatto, strumento per una più ampia programmazione per il territorio; si articola in 4 parti: tutela dell'ambiente fisico, tendenze demografiche ed evoluzione dell'occupazione, ambiente antropizzato, contenuti programmatici e dinamiche di sviluppo. Il PTCC viene adottato dal Comitato Comprensoriale con il merito di stimolare le successive varianti ai PRG dei Comuni minori, compiute per adeguarne i contenuti alla rete sovracomunale che il PTCC delineava, andando a formare quello "scheletro strutturale" del Comprensorio che ha permesso di governare lo sviluppo del territorio con scelte ancora attuali.

## **5.2 DIFFICOLTÀ E CONSOLIDAMENTO DELL'AREA INTERCOMUNALE**

Con l'inizio degli anni '80 emerge la difficoltà per gli Enti intermedi di rappresentare diffusamente le esigenze e le potenzialità di programmazione e pianificazione; si apre così un ampio dibattito che favorisce il ruolo dell'Ente Provincia a sfavore di quello circondariale, realmente legato alle sinergie locali. Si arriva così alla LR 6/84 "Norme sul riordino istituzionale" che sopprime i Comprensori, assegna alla Provincia il ruolo di Ente intermedio ma mantiene in essere in regione 3 realtà sovracomunali anomale, fra i quali l'Assemblea

dei Comuni di Imola (ex Comprensorio Imolese), tenuta a dotarsi di un Piano Infraregionale (PI) con caratteri sociali, economici e urbanistico-territoriali.

Nel 1987 viene presentato il primo schema del PI imolese (approvato dalla Regione l'anno seguente), che si pone quale elemento costitutivo del PTR (Piano Territoriale Regionale) come punto di vista locale e individua obiettivi strategici: Imola si ritaglia un ruolo di "cerniera" geografica ed economica fra Bologna e la Romagna, ruolo riconfermato dal PTR nel 1990 come "Area Programma".

Dal 1990, a seguito della promulgazione della Legge nazionale n. 142 "Ordinamento delle autonomie locali", malgrado l'evidente ruolo di centro ordinatore svolto dalla città di Imola, viene a mancare il supporto legislativo per l'iniziativa sovracomunale locale. Questa legge viene recepita dalla Regione Emilia-Romagna con la soppressione del Circondario Imolese nel 1995. Viene così a essere interrotta l'esperienza di governo sovracomunale del territorio, tuttavia l'esigenza di un coordinamento tra i comuni del Circondario presenta radici profonde, connaturate alla strutture e al peso che l'area occupa nel panorama regionale, tanto che alla fine degli anni '90 si consegue un nuovo riconoscimento del "Circondario Imolese" come Ente intermedio.

Imola e il suo territorio hanno infatti innescato, a partire dal dopoguerra, uno sviluppo produttivo e di servizi tale da averli portati a primeggiare rispetto a Faenza o Lugo, e a competere direttamente, per specifici settori, con città quali Bologna e Ravenna, con una crescita esponenziale tale da non poter essere ignorata nell'esigenza di dar voce alla propria identità sovracomunale.

La Regione Emilia-Romagna ha, con la LR 20/2000 "Disciplina e tutela dell'uso del territorio", prescritto la realizzazione dei PSC (Piani Strutturali Comunali) e dei RUE (Regolamenti Urbanistici ed Edilizi) ponendosi come una tra le prime Regioni a riformare profondamente la propria legge urbanistica di governo del territorio, in una visione che distingue obiettivi strategici e sovracomunali da quelli operativi.

### **5.3 IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

Il 21 luglio 2004 nasce, con la LR n. 6, il Nuovo Circondario Imolese, per il quale si prescrive espressamente che debba essere investito dalla Provincia delle competenze in merito agli atti di pianificazione e programmazione del proprio livello territoriale. Esso costituisce una forma di cooperazione istituita dai Comuni e finalizzata all'esercizio associato di funzioni comunali, al decentramento di funzioni provinciali nonché all'esercizio di funzioni eventualmente conferite dalla Regione.

Nel gennaio 2007 prende vita l'Ufficio di Piano Federato del Nuovo Circondario Imolese, con competenze in ambito di programmazione territoriale per l'attuazione della LR 20/2000 attraverso la redazione del PSC e RUE per i 10 Comuni del Circondario.

La scelta dei dieci Comuni che compongono il Nuovo Circondario Imolese di elaborare un PSC in forma federata sancisce la volontà di fare del territorio un unico sistema in cui ciascun Comune mantenga le proprie identità individuali e le risorse non vengano sprecate con interventi ripetitivi ma siano oculatamente impegnate per non gravare con ulteriori oneri sulla collettività.

Il territorio del Circondario è oggi una realtà ambita per la residenza e per gli insediamenti produttivi e commerciali, nella quale decenni di pianificazione hanno garantito una altissima qualità e quantità dei servizi. Nel Circondario non ci sono periferie o aree nelle quali sia concentrato il disagio, e i parchi pubblici, ad esempio, non sono nati da espropri ma da accordi di pianificazione territoriale. La scelta di realizzare un unico piano federato per un territorio vasto e articolato è data dalla volontà amministrativa di superare i limiti imposti dai precedenti PRG comunali, adottando modalità coerenti ed un unico Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

In questo contesto si è aperta nel gennaio 2009 la Conferenza di Pianificazione, che ha visto il coinvolgimento di tutti gli Enti e i soggetti che operano sul territorio e che si è conclusa con l'adozione di atti condivisi quali il Quadro Conoscitivo, la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preliminare e il Documento Preliminare.

## **5.4 RAPPORTO DEL PIANO FEDERATO (PSC E RUE) CON IL PTCP**

La LR 20/2000 nel delineare i tre nuovi livelli di pianificazione Regionale, Provinciale e Comunale e sottolineando i singoli ruoli pianificatori, evidenzia come sia opportuno che la definizione "strutturale" del territorio, anche in una prospettiva di economie di scala e di una reale valutazione delle tematiche in gioco, venga affrontata in una prospettiva urbanistica di area vasta, come, nel nostro caso, il territorio dei 10 Comuni del NCI.

In questo processo pianificatorio, gli strumenti sovraordinati rappresentano l'impianto strategico a cui fare riferimento, pur con le oggettive integrazioni che la pianificazione comunale può ragionevolmente proporre (Varianti al PTCP), affinché le determinazioni siano organizzate a "cascata" in riferimento alle oggettive invarianti comprese nella pianificazione superiore.

Nel rispetto delle specificità territoriali delle singole comunità, si ottengono in tal modo strumenti complessi che armonizzano e spingono alla cooperazione le singole specificità locali.

## **5.5 IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

Il Piano Strutturale (PSC) del Circondario Imolese rappresenta il documento di indirizzo per la crescita e lo sviluppo dell'intera comunità sotto il profilo di una visione condivisa, coerente con il PTCP che, individuando i punti di forza e debolezza del territorio di riferimento, ne riequilibra i pesi, ne pianifica lo sviluppo strutturale ovvero la coerenza di quanto è previsto con quanto è sostenibile, anche mediante gli altri strumenti coordinati, il RUE e il POC.

Il RUE è lo strumento urbanistico regolamentare canonico che, con la sua maggiore flessibilità operativa, governa quelle parti di territorio e di città ormai storicizzate e consolidate, verificando la possibilità di soddisfare le varie esigenze socio-economiche con l'esistente mediante la sua ottimizzazione funzionale e attraverso la riqualificazione/rigenerazione del patrimonio edilizio e urbanistico prima di "spendere" nuovi territori.

Il POC si costituisce quale "agenda" che scandisce gli impegni, gli obblighi, le attenzioni e le verifiche di efficienza della attuazione delle previsioni affinché ogni scelta attuativa sia efficace ed efficiente.

La nuova visione condivide i seguenti obiettivi posti dalla nuova LR come prioritari e conformativi delle successive azioni:

- la riduzione della dispersione insediativa sul territorio;
- la riduzione del consumo di suolo, privilegiando la riqualificazione urbana;
- la tutela e la valorizzazione del paesaggio e del territorio rurale.

## **5.6 LA DISPERSIONE INSEDIATIVA**

La dispersione insediativa rappresenta un modello non più sostenibile dal punto di vista ambientale ed economico. L'urbanizzazione sottrae territori destinati ad altri usi e con diversa vocazione. In Italia si consuma più suolo che nel resto d'Europa, spesso per aree residenziali. In 10 anni sono stati consumati 45 ettari di suolo al giorno<sup>12</sup>.

I costi sociali della dispersione insediativa sono molto elevati e si esprimono in termini di aumento della mobilità privata con conseguenti costi ambientali, perdita di valori paesistici e con la minore qualità urbana degli insediamenti. Attraverso la valorizzazione dei centri antichi e dei nuclei di antica formazione, unitamente al recupero del patrimonio edilizio esistente tramite piani di rigenerazione e riqualificazione urbana e l'utilizzazione delle aree dimesse è possibile contenere il fenomeno dello *sprawl*.

## **5.7 LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

Il problema del consumo di suolo è correlato ai cambiamenti strutturali delle aziende agricole e all'allargamento delle fasce urbane. In Emilia-Romagna la Superficie Agricola Territoriale (SAT) è di circa 1,3 milioni di ettari, la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è di circa 1 milione di ettari. Dal 1990 al 2010 c'è stata una riduzione del 50% delle aziende, la SAU si è ridotta del 14%, pari a 166.000 ettari, c'è stato un forte aumento della dimensione media aziendale (15 ha per azienda).

L'allargamento delle fasce urbane per scopi residenziali, produttivo, infrastrutture e servizi ha inciso fortemente<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Si veda a proposito il Rapporto annuale 2012, *La situazione del Paese*, ISTAT, in particolare il capitolo "La diffusione insediativa e il consumo di suolo" pp.292-299

<sup>13</sup> Fanfani R, *La tutela del suolo agricolo per scopi alimentari*, Tavola rotonda promossa da Assessorato Agricoltura- Emilia Romagna, Union Camere Emilia-Romagna, 28 maggio 2012

La Pianura padana, nella quale sono concentrate le aree agricole più vaste e produttive del Paese, ha una percentuale media di superfici edificate pari al 16,4% del territorio, superiore alla media nazionale (6,2%, ISTAT).

Il recente Disegno di legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo, presentato dal Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali va nella direzione della riduzione del consumo di suolo determinando l'estensione massima di superficie agricola edificabile a livello nazionale. Le Regioni, a loro volta, la stabiliscono a scala regionale e la ripartiscono fra i Comuni. Inoltre abroga la norma che consente agli Enti locali di utilizzare una quota dei proventi dei titoli edili per il finanziamento delle spese correnti<sup>14</sup>.

La politica di contenimento del consumo di suolo passa attraverso la riqualificazione urbana e delle aree rurali. La visione della città assume quindi come obiettivi principali il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

La possibilità di nuove espansioni su nuove aree potrà avvenire, infatti, solo dopo specifica analisi di compatibilità ambientale e solo dopo avere esplorato la possibilità di risposta ai fabbisogni abitativi attraverso piani di rigenerazione e riqualificazione urbana e l'utilizzo di eventuali aree dismesse.

Le strategie perseguibili vanno ricercate nella riqualificazione e nel riordino delle aree produttive e delle aree miste produttive-residenziali.

La riqualificazione delle aree produttive e delle aree miste produttivo-residenziali dovrà considerare anche il sistema dell'accessibilità e dei servizi, promuovendo la ridefinizione del tessuto urbano.

Si dovrà favorire il trasferimento delle attività produttive incongrue ed incompatibili e la trasformazione delle aree dimesse o interessate da fenomeni di degrado urbano.

Il Piano indica le aree di recupero urbanistico, da applicarsi alle parti del territorio urbano costruite negli anni del dopoguerra e oggi inadeguate in

---

<sup>14</sup> *Il Disegno di legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo, presentato dal Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, Mario Catania va nella direzione della riduzione del consumo di suolo determinando l'estensione massima di superficie agricola edificabile a livello nazionale. Le Regioni, a loro volta, la stabiliscono a scala regionale e la ripartiscono fra i Comuni. Ai Comuni, alle Province e ai privati che procedono al recupero dei nuclei abitati rurali, mediante ristrutturazione e restauro di edifici esistenti e conservazione ambientale, è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti statali e regionali eventualmente previsti in materia edilizia. Le Regioni per gli stessi interventi possono ridurre il contributo di costruzione. Le spese per gli interventi di recupero possono essere detratte dall'IRPEF per un importo pari al 50% dell'ammontare complessivo delle spese sostenute sino al limite di 350.000 euro. Viene istituito il Registro degli enti locali nel quale sono indicati i Comuni che hanno adottato strumenti urbanistici in cui non è previsto alcun incremento delle aree edificabili o in cui è previsto un ampliamento delle aree edificabili inferiore al limite individuato dalle Regioni. E'abrogata la norma che consente agli Enti locali di utilizzare una quota dei proventi dei titoli edili per il finanziamento delle spese correnti.*

termini di accessibilità, parcheggi ed aree verdi e sulle quali e' possibile operare con Piani di Recupero o attraverso Progetti Complessi. Sono indicate anche le aree soggette a rigenerazione e riqualificazione urbanistica (AR) caratterizzate da una pluralità di edifici con funzioni diverse e incompatibili su cui è necessario intervenire con un progetto organico.

## **TITOLO 6**

# **PER UN FUTURO CONDIVISO TRA I 10 COMUNI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

### **6.1 UNA PIANIFICAZIONE ASSOCIATA**

La scelta di intraprendere un percorso comune per condividere la progettazione di tutta la nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC e RUE) in forma federata è stata la logica conseguenza di un'esperienza amministrativa partita ormai da molto lontano e della consapevolezza che l'ambito urbanistico ottimale sia quello del territorio Circondariale. Si conseguono infatti, nel più breve tempo possibile, importanti economie di scala, accompagnate da una semplificazione normativa a favore di un'utenza giustamente "insofferente" rispetto a percorsi fortemente burocratizzati e applicati in modo autonomo da parte di ogni Comune.

Il risultato atteso consiste nel:

- condurre una gestione dei Piani condivisa al fine di individuare i bisogni comuni di ogni singolo territorio e definire le soluzioni e le prospettive in un'ottica di interesse generale a livello di area vasta;
- riconoscere ed esaltare per ogni luogo i valori ambientali, paesaggistici e socio-economici che discendono dalla loro storia e dal carattere delle comunità, finalizzati a un obiettivo comune: una coerenza pianificatoria che persegue la sostenibilità complessiva del territorio;
- gestire in modo coordinato e condiviso lo sviluppo e la "manutenzione urbanistica" del territorio, intendendo con ciò il principio fondamentale che le scelte gestionali che si effettueranno dovranno essere effettuate in una logica di sostenibilità sociale, economica e ambientale che prescindano da aspetti tipicamente localistici ma si fondi esclusivamente su un interesse comune condiviso;
- migliorare la qualità della vita degli abitanti del territorio, che rappresenta la sintesi di tutto il processo pianificatorio.

La qualità della vita va intesa nel complesso delle sue componenti: "abitare" per tutte le fasce sociali presenti (Edilizia Residenziale Sociale compresa), potendo contare su una struttura di servizi coerente con lo sviluppo demografico ipotizzato; assicurare alla popolazione le adeguate possibilità occu-

pazionali, facendo assurgere il lavoro e, quindi, le funzioni produttive e le conseguenti potenzialità occupazionali quali "dotazioni sociali" fondanti per il territorio circondariale.

## **6.2 SOSTENIBILITÀ DELLA PIANIFICAZIONE NEL PSC**

Il tema della sostenibilità è, doverosamente, al centro di tutte le tematiche che coinvolgono il nostro essere cittadini del mondo, nella consapevolezza che lo sfruttamento generalizzato delle risorse di cui disponiamo ne può comportare la fine entro un tempo che comunque condizionerebbe la vita della nostra generazione e di quelle future che ci stanno succedendo.

La pianificazione urbanistica non può sottrarsi in alcun modo a tali principi, in relazione a tutti i profili tematici che incontra nel suo percorso operativo:

1. ambientale;
2. sociale;
3. economico.

Sostenibilità significa trovare il giusto equilibrio nella sovrapposizione di queste ampie e fondamentali tematiche.

Il modo in cui l'economia impatta sulla qualità ambientale e sociale può generare riflessi negativi anche sulla stessa economia, dato che danneggiare l'ambiente equivale anche a danneggiare l'economia, e quindi proteggere l'ambiente e il sistema sociale è una necessità, piuttosto che un lusso.

Perseguire la sostenibilità ambientale significa:

- conservare l'ambiente in quanto "capitale naturale" e come fonte di risorse naturali, in grado di riciclare i rifiuti e rigenerare gli inquinanti prodotti dall'uomo e fornire le condizioni necessarie al mantenimento della vita;
- riconoscere che le risorse rinnovabili non devono essere sfruttate oltre la loro naturale capacità di rigenerazione;
- che la velocità di sfruttamento delle risorse **non rinnovabili** non deve essere superiore a quella ottenibile dallo sviluppo di risorse sostitutive ottenibili mediante il progresso tecnologico;
- che la produzione dei rifiuti deve essere inferiore a quella di una verificata capacità di assimilazione degli stessi da parte dell'ambiente, da conseguire

anche mediante adeguati processi di riutilizzo e di predisposizione di un reinserimento nei cicli naturali;

- in relazione alle tematiche urbanistiche, graduare nel tempo lo sviluppo insediativo, verificandolo in relazione alla capacità politico-amministrativa di assicurare la presenza delle dotazioni territoriali e sociali, e sostenendolo con livelli di possibilità economica e ambientale che ne assicurino sia la realizzazione che la durata nel tempo.

In questo contesto di pianificazione condivisa tra tutti i Comuni, la sostenibilità deve essere intesa (all'interno comunque della più generale definizione comunemente condivisa) come il parametro fondamentale per dimensionare e contingentare l'attuazione delle future capacità insediative.

Il PSC assume **come parametro di sostenibilità**, demandato alle più fini determinazioni dei POC (anch'essi elaborati in forma federata), il seguente rapporto costituente la formula della " SODDISFAZIONE SOCIALE":

$$\frac{\text{qualità della vita}}{\text{qualità prestazionali delle dotazioni territoriali e sociali}} = \text{valore comunque e sempre positivo } < 1$$

È questo il parametro fondamentale che assicura una gestione condivisa e sinergica degli elementi territoriali e normativi dello strumento urbanistico federato, che raggruppa un elevato numero di Comuni, forse il più coeso a livello nazionale. Rappresenta anche una sfida vinta molto complessa che ha valorizzato, in modo particolare, le professionalità che l'hanno redatto, coinvolgendo a fondo tutte le risorse tecniche umane interne ai vari Comuni per un proficuo futuro urbanistico ed edilizio del territorio.

Il Piano così elaborato costituisce lo strumento in grado di calibrare le future azioni di pianificazione attuativa avendo sempre presente la formula di soddisfazione sociale sopra espressa.

### **6.3 LA PARTECIPAZIONE**

Lo strumento progettuale e gestionale con il quale si sono perseguiti i positivi risultati dell'urbanistica circondariale resta individuato nell'Ufficio di Piano Federato, che ha portato a termine la prima fase del percorso pianificatorio attraverso l'elaborazione del PSC e del RUE di tutti i 10 Comuni all'interno dei quali è stata declinata una uniformità normativa in grado di formulare principi fondamentali comuni. Tale Ufficio costituisce lo strumento

fondamentale per avviare la gestione sia dell'urbanistica che dell'edilizia mediante un costituendo Ufficio Tecnico unificato.

L'ambizione che questo progetto pone in campo, sulla base degli elementi di novità anche rispetto ai principi canonici stabiliti dalla legislazione in materia, è quella di creare un vero e proprio "Laboratorio del territorio", uno strumento con cui gestire le funzioni tipiche degli Uffici Tecnici comunali ma all'interno di una sperimentazione di scelte, idee e nuove progettualità di cui rendere sempre più partecipe la società civile ed economica e, in generale, tutti gli attori sul territorio.

Questo nuovo percorso dovrà essere l'istanza operativa in grado di osservare e monitorare in profondità tutte le tematiche territoriali, accertandone le patologie e pianificandone le terapie, ma soprattutto in grado di prevenire e correggere prontamente gli effetti negativi, attraverso le necessarie misure che le Amministrazioni Comunali hanno la possibilità di approntare.

Uno dei fattori oggi determinanti per soccorrere i "bisogni sociali" è il fattore tempo. La semplificazione e la riduzione dei tempi decisionali è fondamentale. Tempi decisionali che se affrontati a priori in forma collegiale e responsabile sono ( e saranno sempre di più) il fattore in grado di assicurare il rispetto della formula della "soddisfazione sociale".

PSC e RUE rappresentano gli elementi fondamentali di un percorso di progettazione condivisa che affronterà anche la progettazione dei POC in forma temporalmente coordinata e condivisa.

## **6.4 FUNZIONI SECONDARIE E TERZIARIE**

La proposta insediativa per le funzioni secondarie e terziarie tiene conto dell'attuale crisi economica e finanziaria, a seguito della quale più che ipotizzare una rigenerazione del mercato delle aree produttive, si dovranno creare le condizioni per favorire l'attrazione di eventuali investimenti che oggi sono generabili solo in presenza di fattori localizzativi e logistici ottimali (e il nostro territorio, sotto questo profilo, gode di una "rendita di posizione" invidiabile). Un ulteriore contributo per la localizzazione di nuove attività deriva da costi di insediamento competitivi, accompagnati da una riduzione dei tempi di investimento traducibili in semplificazione amministrativa.

Secondo questa logica, la previsione di ambiti sicuramente abbondanti può consentire, attraverso strumenti perequativi (diversi da quelli fino ad ora applicati), di ottenere una significativa riduzione della rendita fondiaria.

Negli anni passati infatti, le condizioni di bilancio degli Enti Pubblici, venivano soccorse da una "monetizzazione convenzionata" delle aree produttive, anche attraverso accordi negoziali con Enti sovraordinati al livello Comunale. Oggi questa esperienza deve essere ridimensionata, se l'obiettivo è la rigenerazione economica e sociale del tessuto produttivo esistente, candidando il territorio circondariale ad ospitare esperienze che necessitano di localizzazioni in grado di costruire relazioni e partecipazione responsabile verso nuove proposte insediative, portatrici di valori occupazionali importanti.

## **TITOLO 7**

### **ALTRI CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PSC**

#### **7.1 PRINCIPI E OBIETTIVI**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) visualizza le capacità di sviluppo del territorio Circondariale in una prospettiva pluridecennale. Per comprendere questa visione occorre intendersi sul significato di alcuni concetti.

Per **sviluppo del territorio** si intende la capacità di una comunità di svilupparsi, in termini insediativi, nelle sue varie componenti (residenza, produttivo, terziario), in rapporto alle proprie condizioni di efficienza strutturale, **senza intaccare le risorse fisiche e ambientali o limitarne la riproducibilità**.

L'efficienza strutturale, in questo contesto, è la quantità e l'efficacia delle dotazioni territoriali che rappresentano il fondamentale parametro per valutare la "soddisfazione sociale" di una Comunità.

La soddisfazione sociale, a sua volta, consiste dunque nel rapporto fra la qualità della vita percepita da un territorio e la sostenibilità economica del territorio per la realizzazione, la manutenzione e il funzionamento delle dotazioni e delle infrastrutture di base.

Il concetto di dotazione territoriale (ex standard urbanistici) oggi ha assunto un valore molto più ampio, inglobando tra i servizi pubblici anche altre funzioni che esprimono le condizioni di sostenibilità e che impongono di rapportarsi proporzionalmente alla crescita urbanistica di un territorio.

L'espansione demografica di un territorio, in modo particolare in questa fase di recessione economica storica, è condizionata, oltre che dalla necessità di adeguate dotazioni e infrastrutture, dalla capacità di offrire una potenzialità occupazionale atta a soddisfare e a indurre nuove opportunità di sviluppo, anche demografico, sempre sostenibile.

Un altro elemento di verifica è rappresentato dalla valutazione del fabbisogno di ERS (Edilizia Residenziale Sociale), che verrebbe generato da un incremento delle dinamiche insediative non rapportato a un'armonica crescita.

Per la necessaria fase di consultazione partecipata nei diversi momenti della sua elaborazione (pre-adozione, post-adozione, approvazione), il PSC è stato articolato in modo da garantire un processo di monitoraggio (anche fe-

derato) dello sviluppo insediativo, in relazione alla sostenibilità dei costi sociali conseguenti e nella maggior parte dei casi a carico dell'Ente Pubblico e quindi della collettività.

Oltre al PSC, ogni Comune del Circondario approva il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), che è articolato in due sezioni, una di tipo regolamentare che contiene le norme del vecchio regolamento edilizio, di igiene e di polizia rurale e una di tipo urbanistico, che disciplina il territorio urbanizzato e il territorio rurale.

La nuova pianificazione prevede tre strumenti sostitutivi del PRG:

- il PSC (strategico);
- il POC (che disciplina i nuovi ambiti di urbanizzazione e quelli di riqualificazione urbana e le nuove dotazioni e infrastrutture);
- il RUE (che regola il territorio urbanizzato e quello rurale).

Il primo impegno dell'Ufficio di Piano Federato è stato confezionare un PSC e un RUE articolati in modo da funzionare in modo efficace in relazione al proprio campo di discrezionalità, demandando le disposizioni maggiormente prescrittive agli strumenti sott'ordinati.

In sintesi, gli obiettivi fondamentali sono contenuti nell'art. 2 LR 20/2000 e smi:

- promuovere un ordinato sviluppo dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
- ridurre la pressione degli insediamenti sul sistema naturale e ambientale anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- promuovere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;

- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

## **7.2 PROMOZIONE DI UN ORDINATO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DEL SISTEMA PRODUTTIVO**

- Riduzione di circa il 45% delle nuove previsioni insediative residenziali, rispetto a quanto previsto dal DP;
- Previsione dei nuovi ambiti insediativi residenziali come fisiologica integrazione dei tessuti esistenti e comunque dotati di infrastrutture atte ad accogliere i nuovi carichi insediativi;
- Previsioni di densità edilizie contenute atte ad assicurare quantità di dotazioni anche compensative dei tessuti urbani esistenti e limitrofi sottodotati;
- Previsione di meccanismi gestionali di governo delle quantità edificatorie da attuarsi nei vari POC, coerenti con la oggettiva e dimostrata "domanda" e con la capacità Pubblica di assicurarne l'efficienza delle dotazioni ed inoltre la capacità di generare offerta occupazionale come dotazione sociale;
- Concepire le nuove capacità insediative come un patrimonio da spendere solo successivamente all'attuazione di interventi di riqualificazione di tessuti dismessi;
- Definizioni di schede Valsat, aventi contenuti di indirizzo progettuale (schede VIp) in grado di indicare gli elementi di criticità e le soluzioni a cui la progettazione sott'ordinata dovrà tendere;
- **PRODUTTIVO**- Concentrare le nuove previsioni insediative produttive in solo 3 Poli sovracomunali (Imola, San Carlo e Fissatone);
- Adottare meccanismi perequativi atti a contenere i costi insediativi ed in particolare il valore delle aree;
- Indipendentemente dalle aree zonizzate, le quantità massime assegnabili dai POC siano inferiori e indicate nella presente Relazione nella tabella 6 di cui al successivo punto 8.6 e ciò affinché la selezione avvenga offrendo un maggior ventaglio di opportunità di offerta tipologica e dimensionale compatibile con le domande di insediamento che attualmente sono sempre maggiormente personalizzate.

### **7.3 COMPATIBILITÀ DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE CON LA SICUREZZA E TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA E CULTURALE DEL TERRITORIO**

- Ogni ambito insediativo residenziale, produttivo terziario e di dotazione è stato sottoposto a una operazione di analisi di dettaglio sulle varie tematiche connesse alla sicurezza idrogeologica, sismica e a tutti gli aspetti ambientali e paesaggistici, ormai da decenni consolidati, dove emergono le eventuali criticità e le condizioni attuative coerenti con la vigente disciplina in materia;
- Le varie previsioni insediative e la disciplina delle zone urbanizzate sono disciplinate tenuto conto delle condizioni storiche insediative, della "storia urbanistica" dei vari Comuni che hanno condizioni morfologiche ambientali fra le più varie, da conservare e valorizzare.

### **7.4 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA E DELLA SALUBRITÀ DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

- Incentivare la delocalizzazione di funzioni incongrue con i tessuti urbani residenziali anche attraverso forme perequative;
- Riorganizzare il sistema della mobilità affinché gli assi maggiormente inquinanti siano allontanati dai tessuti urbani attraverso una gerarchizzazione dei percorsi di attraversamento, e penetrazione;
- Mitigare gli impatti esistenti qualora non sia possibile la delocalizzazione;
- Razionalizzare l'offerta di parcheggi con sistema di informazione della accessibilità e dei posti auto disponibili;
- Potenziare le aree a dotazioni territoriali individuando anche le DEA che assolvono funzioni di mitigazione degli impatti indotti dai tessuti urbani;
- Prevedere sistemi di mobilità ciclopedonale nei nuovi ambiti e, soprattutto creare la connessioni di questi con i tessuti urbani esistenti, con una gerarchizzazione tipologia del traffico;
- Integrare i tessuti esistenti con ulteriori funzioni compatibili in grado di offrire "servizi" maggiormente capillari che inducano una riduzione degli spostamenti motorizzati;
- Localizzare le nuove previsioni insediative soprattutto nei centri abitati dotati di SFM e della più ampia gamma di servizi di base a maggior frequenza d'uso, "avvicinando" la città a questi servizi;

- Potenziare il tessuto urbano esistente di primo impianto con le nuove dotazioni o la riqualificazione di quelle esistenti attraverso interventi diretti soggetti a convenzione;
- Incentivare la "rigenerazione" degli edifici esistenti per adeguarli alle nuove norme antisismiche ed energetiche;
- Ampliare i sistemi di trasporto pubblico alle nuove aree insediative;
- Calibrare le capacità insediative in territorio rurale, soprattutto a favore di una valorizzazione produttiva del territorio agricolo;
- Consentire un presidio (obbligatoriamente) attivo del territorio rurale finalizzato ad una sua corretta gestione in relazione alle sue caratteristiche di fragilità;
- Favorire una fruizione naturalistica e ricreativa dei corridoi ecologici esistenti limitando possibilità edificatorie ma solo incentivando processi di rigenerazione ambientale;
- Ridurre i rischi di inquinamento derivanti dalla presenza di sorgenti inquinanti (soprattutto viabilità territoriale) nei pressi dei nuclei urbani, incentivando la dismissione di colture agro-alimentari ai loro margini.

## **7.5 SALVAGUARDIA DELLE ZONE AD ALTO VALORE AMBIENTALE, BIOLOGICO, PAESAGGISTICO E STORICO**

- Promuovere la salvaguardia ambientale e paesaggistica attraverso una normativa agricola che possa farsi forza di questo patrimonio di valore per incentivare una "multifunzionalità" legata al turismo e alle conseguenti attività ricreative, escursionistiche sportive coerenti con i valori ambientali presenti;
- Incentivare, attraverso specifiche norme di RUE, la "pulizia ambientale" delle corti, il recupero del loro ruolo funzionale e una loro riqualificazione ambientale che si relazioni con la rete ecologica esistente;
- Promuovere azioni e incentivazioni normative affinché il territorio agricolo sia sfruttato per colture coerenti con le condizioni pedolitologiche, minimizzando gli emungimenti sotterranei e, viceversa, incentivando la creazione di bacini di accumulo di acqua superficiale, che consentano la conservazione del minimo deflusso vitale dei corsi acqua rendendo autosufficienti nei periodi estivi le aziende agricole idroesigenti, sviluppando in parallelo colture biologiche con limitata idroesigenza;
- Ampliare i territori serviti dal CER;

- Preservare i suoli ad alta vocazione produttiva, occupandoli solamente in assenza di alternative localizzative;
- Governare i processi di "manutenzione territoriale" del territorio rurale sia attraverso meccanismi convenzionali con coloro che intervengono in termini edilizi sia dando maggior vigore alla applicazione del regolamento di polizia rurale;
- Incentivare il recupero degli edifici di valore storico, architettonico o comunque testimoniale della cultura del territorio (Beni culturali);
- Incentivare la formazione di attività agricole specializzate, anche con occupazione e imprenditoria giovanile, in una ottica di produzione, commercializzazione diretta e valorizzazione dei prodotti tipici locali;
- Conservazione massima della maglia poderale, evitando la parcellizzazione e i conseguenti "appetiti" edificatori;
- Escludere la previsione di nuove costruzioni residenziali, massimizzando gli interventi di recupero degli edifici esistenti, adottando norme di RUE finalizzate al mantenimento dell'immagine tradizionale delle tipologie rurali, attraverso anche un corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi di recupero o di nuove costruzioni a servizi agricoli;
- Valorizzare l'ambiente rurale, incentivando le Aziende agricole a funzioni integrative reddituali, con incentivazione occupazionale a favore delle fasce sociali più giovani;
- Adottare lo strumento del PRA, o altra forma di verifica di congruità progettuale al fine di evitare una "colonizzazione urbana" del territorio agricolo;
- Incentivare il permanere nel territorio agricolo dei soggetti IAP, ma anche dei relativi famigliari al fine di assicurare una continuità generazionale della conduzione del fondo anche nel caso in cui i famigliari non siano più in grado di essere inquadrati nella figura professionale dello IAP;
- Promuovere azioni affinché le attività agricole non invadano quegli ambiti dove sono presenti valori ambientali significativi e con poca valenza produttiva (zone perifluviali, zone boscate e cespugliate, zone calanchive etc.);
- Valorizzare gli ambiti perifluviali e dei canali di bonifica prevedendo percorsi fruitivi naturalistici (piste ciclo-pedonali naturali, con funzione di collegamento con situazioni puntuali destinate a fruizioni pubbliche, ma anche come strumento di conoscenza e di valorizzazione delle aziende agricole presenti lungo i tracciati);

- Potenziare e collegare le reti ecologiche esistenti.

## **7.6 RIDUZIONE DELLA PRESSIONE INSEDIAMENTI SUL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE**

- Localizzazione delle previsioni insediative sufficientemente distanti da sistemi ambientali incontaminati e caratterizzati da fragilità intrinseca;
- Esclusione di localizzazioni frammentate che possano generare usi e conseguentemente impatti urbani sulla qualità naturalistica (sulla flora, sulla fauna, sui sistemi relazionali dei corridoi ecologico naturalistici esistenti);
- Localizzazioni che consentano una riduzione delle dotazioni territoriali a rete che incrementino l'utilizzo di corpi idrici superficiali quali collettori di scarichi urbani, ancorché depurati;
- Creazione di infrastrutture per la riduzione dei picchi di piena, il più possibile centralizzate, utilizzabili anche per funzioni plurime (es. accumulo di acque ad uso irriguo ecc.).

## **7.7 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E SOCIALE DEL TERRITORIO URBANO**

- Creare le condizioni per "prefigurare" a priori ( ovvero prima dell'avvio della attuazione delle nuove previsioni insediative) come saranno le qualità urbanistiche, architettoniche e di impatto ambientale della nuova città, mediante l'elaborazione del DUC (Disegno Urbanistico Concertato) prima della approvazione del 1° POC;
- Incentivare forme di sperimentazione urbanistica e progettuale in sede di POC e PUA, attraverso percorsi concorsuali ad ampia partecipazione propositiva, dove i temi dominanti siano, qualità urbana, relazioni con l'ambiente circostante, con i tessuti urbani esistenti, qualità prestazionale sotto il profilo funzionale, della qualità tipologica, della autosufficienza energetica, dei costi di costruzione e di una nuova qualità dell'abitare che funga da esempio sia per gli operatori del settore che più in generale per una nuova qualità urbana;
- Dare corpo a queste incentivazioni non sulla base di incentivi economici che andrebbero a beneficio esclusivamente dell'Operatore edilizio, ma come valori premianti nella selezione degli ambiti che saranno inseribili in POC;

- Incentivare e privilegiare, in termini temporali, la riqualificazione e rigenerazione della città, ben sapendo che in un territorio variegato come quello del NCI i siti che abbiano tali caratteristiche dimensionali sono concentrati quasi esclusivamente a Imola;
- Ricercare meccanismi che consentano la realizzazione, ovvero la messa a disposizione dell'Ente pubblico di alloggi a canone contenuto anche a termine, con forme di perequazione che favoriscano non sempre al ricorso del nuovo costruito ma anche ad una utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

## **7.8 CONSUMO DI NUOVO TERRITORIO SOLO IN MANCANZA DI ALTERNATIVE DA SOSTITUZIONE, RIORGANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Le azioni e i comportamenti da perseguire sono riassumibili come segue:

- Calibrare l'attuazione delle previsioni insediative senza tener conto della validità temporale su cui è dimensionato il PSC, tanto più con l'attuale e sempre più importante crisi economica che sta dilatando i tempi entro cui le quantità pianificate saranno prevedibilmente attuate. Occorre gestire "il portafoglio dimensionale" con grande parsimonia e con soluzioni di "parcellizzazione attuativa" coerenti con le possibilità economiche (Pubbliche, ma anche private) atte a garantire il miglioramento delle qualità prestazionali delle dotazioni territoriali (servizi generali) e sociali (tasso di occupazione del territorio);
- Ridurre il consumo di suolo, inteso come minor trasformazione di superfici naturali o agricole" che potrà essere ammessa solamente in stretto rapporto alla garanzia di una migliore qualità sociale e di vivibilità delle città future (valutazione preventiva di sostenibilità).

## **7.9 PROMOZIONE EFFICIENZA ENERGETICA E UTILIZZO FONTI RINNOVABILI**

- Diffondere a tutti i livelli i valori di azioni che consentiranno di garantire un processo di riconversione nello sfruttamento di risorse finite verso soluzioni che consentano l'utilizzo di risorse riproducibili;
- Formare le menti alla consapevolezza che una nuova frontiera edilizia, non è un obbligo, ma una necessità e anche una convenienza per l'utenza;

- Stimolare percorsi progettuali nuovi, che abbandonino le tipologie costruttive tradizionali;
- Privilegiare nell'attuazione insediamenti che si candidino come "laboratori-sperimentali" del nuovo costruire, anche senza far leva su incentivazioni economiche che graverebbero su tutta la comunità a favore di pochi.

Questi assunti rappresentano una sintesi degli obiettivi del PSC e del RUE redatto dall'Ufficio Federato di Piano del NCI, in relazione alle tipologie delineate dalla LR 20/2000. Altri elementi che meritano di essere evidenziati sono individuabili nei capitoli che seguono.

## **7.10 QUALITÀ DELLE SCELTE DEL PSC DEL NCI**

Le scelte operate nel PSC federato derivano da una traduzione degli obiettivi stabiliti dalla legge e dagli obiettivi specifici che sono alla base della progettazione associata.

Il PSC infatti ha una articolazione normativa e previsionale omogenea e uniforme a livello di tutti i Comuni, anche se le scelte localizzative sono coerenti con le caratteristiche storico culturali di ogni Comune. In una realtà come quella del NCI, con la presenza di caratteristiche territoriali e ambientali e di assetti urbani molto diversi, si devono assimilare e armonizzare i diversi biotipi e i diversi percorsi d'uso degli habitat e dei relativi materiali (anche solo di costruzione edile) preservandone i valori e gli esiti. Si passa infatti da territori tipici della pianura alluvionale, tipicamente agricoli ad alto valore produttivo a territori montani dove le emergenze ambientali e paesaggistiche sono dominanti rispetto a territori produttivi agricoli. Si individuano pertanto i principali contenuti della pianificazione associata.

## **TITOLO 8**

# **CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SCELTE PROGETTUALI**

### **8.1 NORMATIVA TECNICA E PROCEDURE**

La semplificazione dei processi decisionali è una delle aspettative fondamentali che la comunità si attende. In un periodo di forte crisi economica, diventa fondamentale saper cogliere le opportunità di valore che si presentano al territorio, senza tempi di attesa, dettati a volte da meccanismi burocratici, legati a processi urbanistici complessi in modo sproporzionato.

Il PSC pertanto articola la sua impostazione normativa come segue:

1. Individua i vincoli cogenti che sono le invarianti assolute (su quali aree non si può costruire, seppure senza penalizzare l'uso agricolo);
2. Individua, in tutti i Comuni, il dimensionamento massimo ammissibile per le varie funzioni, in rapporto alle previsioni demografiche, all'andamento della attività edilizia pregressa, alla quantità e qualità dei servizi presenti, coerentemente con le disposizioni del PTCP;
3. Individua gli ambiti di sviluppo e quelli di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, dettando gli elementi fondamentali per la loro sostenibilità urbana, economica e progettuale;
4. Fissa le condizioni per l'attuazione degli interventi che il POC dettaglierà e, in particolare, gli indici edificatori ( $U_{t(s)}$ ) minimi e massimi funzionali che rappresentano l'elemento fondamentale per stabilire la densità insediativa della nuova città (ovvero indici  $U_{t(s)}$  contenuti = città estensiva o che prevede significative aree per dotazioni territoriali);
5. Individua gli indici  $U_{t(p)}$  (indice di utilizzazione privata) ovvero l'indice di edificabilità che rimane in capo al proprietario del terreno e, conseguentemente il residuo indice di utilizzazione in capo al Comune, finalizzato anche alla attuazione della edilizia residenziale sociale (ERS);
6. Detta indirizzi e obiettivi che devono essere applicati nel RUE e nel POC, demandando gli approfondimenti progettuali "esecutivi" ai PUA;
7. Detta indirizzi relativi alle norme agricole e alla disciplina delle dotazioni territoriali, ovvero le aree per le dotazioni indispensabili allo sviluppo urbano;

## 8. Fissa i parametri per la perequazione tra pubblico e privato.

Il tema della perequazione è la vera novità introdotta dalla LR 20/2000 e nell'ambito del NCI è stato declinato in modo particolarmente puntuale. Per la prima volta si sancisce il seguente principio: una parte delle capacità edificatorie di un ambito è in capo al Comune, lasciando al privato, nella sua totale disponibilità, una congrua capacità edificatoria.

Le superfici edificabili cedute gratuitamente al Comune devono essere tali da garantire la possibilità di realizzare almeno il 20% delle nuove superfici di espansione per l'ERS, oltre ad ulteriori capacità edificatorie da utilizzarsi per interventi di pubblico interesse.

### **8.2 FABBISOGNO RESIDENZIALE**

L'individuazione dei fabbisogni insediativi è stata elaborata sulla base di molteplici fattori, individuando strategie amministrative e gestionali da parte dei POC e dei PUA in grado di assicurare un contingentamento (nello sfruttamento delle previsioni insediative) che garantisca il contenimento di potenziali squilibri territoriali indotti.

Gli elementi alla base del dimensionamento finale del PSC si fondano:

- sull'andamento del trend dell'evoluzione della popolazione degli ultimi 10 anni, anche tenendo conto dei recenti anni di crisi economica;
- sulla distribuzione delle nuove previsioni, articolate nei vari centri e nuclei urbani in rapporto alla presenza (o alle possibilità di realizzazione) di dotazioni infrastrutture, etc., nell'obiettivo di assicurare il soddisfacimento della formula di valutazione della "soddisfazione sociale";
- sull'andamento dell'attività edilizia degli ultimi 10 anni, anche se questo parametro ha subito condizionamenti che, in parte, discendono dalle tempistiche di attuazione dei vari strumenti urbanistici attuativi dei singoli comuni, ma anche dal recente grave calo del mercato immobiliare;
- Situazioni negoziali di ambiti già previsti nei previgenti PRG;

Rispetto alle previsioni del DP si è comunque operata una riduzione del 42% circa del fabbisogno residenziale previsto dal documento stesso.

### **8.3 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PSC**

Nel PSC viene assicurato che lo sviluppo della città avverrà con due percorsi paralleli e complementari; la “città privata” si svilupperà quindi assieme alla “città pubblica”.

Il dimensionamento previsto dal PSC per la residenza è stato fortemente ricalibrato rispetto a quello previsto dal Documento Preliminare (DP): si passa infatti da una previsione circondariale di **14.323 alloggi nel DP a 8.320 alloggi nel PSC**; tale diminuzione è dovuta anche a una rivisitazione delle proiezioni demografiche in relazione ai mutati fattori economici e sociali sopravvenuti (*cf.* le seguenti Tab. 1.1 e 1.2 con l’aggiornamento, rispetto al DP, delle previsioni di crescita demografica e le Tab. 2.1 e 2.2 con l’aggiornamento delle previsioni del dimensionamento dei nuclei familiari). L’aggiornamento dei dati mostra come, a fronte del ricalcolato aumento dei cittadini previsti al 2024, il parallelo incremento dei componenti dei nuclei familiari (sia pure in termini decimali) comporti una riduzione del fabbisogno abitativo (*cf.* Tab. 3.1 e 3.2). Si evidenzia, inoltre, che i contenuti e gli assunti alla base dell’elaborazione dei POC sono stati elaborati in forma federata al fine di valutare e condividere la distribuzione dei “pesi insediativi” che gravano sul territorio in coerenza con la sostenibilità delle dotazioni, presupposto fondamentale per assicurare la “soddisfazione sociale” definita in precedenza.

La finalità del dimensionamento non è quella di “spendere” una quantità di opportunità edificatorie in modo generalizzato, bensì quella di utilizzare il “patrimonio collettivo” come risorsa per una qualità della vita migliore. Qualità della vita che oggi, sempre più, si misura attraverso la capacità di occupazione offerta da un territorio rispetto al suo incremento insediativo e demografico, oltre che attraverso gli altri parametri che descrivono la sostenibilità di ogni intervento.

PREVISIONI CRESCITA DEMOGRAFICA AL 2024 DAL DP				
BASE DATI 2007				
COMUNE	2007	2014	2019	2024
BORGHO TOSSIGNANO	3.290	3.340	3.516	3.778
CASALFIUMANESE	3.353	3.556	3.713	3.891
CASTEL DEL RIO	1.233	1.243	1.310	1.377
CASTEL GUELFO	3.972	4.182	4.372	4.584
CASTEL SAN PIETRO T.	20.092	21.097	22.067	23.138
DOZZA	6.158	6.398	6.706	7.035
FONTANELICE	1.908	1.985	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
<b>TOTALE</b>	<b>127.560</b>	<b>132.812</b>	<b>139.096</b>	<b>146.486</b>

Tab. 1.1. Previsioni crescita demografica al 2024 dal DP

PREVISIONI CRESCITA DEMOGRAFICA AL 2024					
AGGIORNAMENTO AL 2010					
BASE DATI 2009					
COMUNE	2007	2009	2014	2019	2024
BORGHO TOSSIGNANO	3.290	3.312	3.362	3.539	3.778
CASALFIUMANESE	3.353	3.440	3.649	3.809	3.992
CASTEL DEL RIO	1.233	.268	1.278	1.347	1.416
CASTEL GUELFO	3.972	4.216	4.439	4.641	4.865
CASTEL SAN PIETRO T.	20.092	20.633	21.665	22.661	23.761
DOZZA	6.158	6.434	6.685	7.006	7.350
FONTANELICE	1.908	1.911	1.939	2.041	2.144
IMOLA	67.301	68.682	71.232	74.679	78.356
MEDICINA	15.788	16.508	17.356	18.149	18.683
MORDANO	4.465	4.617	4.769	5.004	5.251
<b>TOTALE</b>	<b>127.560</b>	<b>131.021</b>	<b>136.374</b>	<b>142.876</b>	<b>149.596</b>

Tab. 1.2. Previsioni crescita demografica al 2024 - Aggiornamento 2010

DIMENSIONE MEDIA NUCLEI FAMILIARI AL 2024 DAL DP						
BASE DATI 2005						
COMUNE	2001	2005	2009	2014	2019	2024
BORGHO 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

Tab. 2.1. Dimensione media nuclei familiari al 2024 dal DP

DIMENSIONE MEDIA NUCLEI FAMILIARI AL 2024						
AGGIORNAMENTO AL 2010						
BASE DATI 2009						
COMUNE	2001	2005	2009	2014	2019	2024
BORGHO TOSSIGNANO	2,51	2,49	2,38	2,35	2,32	2,28
CASALFIUMANESE	2,48	2,46	2,39	2,36	2,34	2,32
CASTEL DEL RIO	2,34	2,24	2,10	2,03	1,97	1,90
CASTEL GUELFO	2,65	2,56	2,42	2,36	2,31	2,25
CASTEL SAN PIETRO T.	2,50	2,36	2,28	2,22	2,16	2,11
DOZZA	2,63	2,47	2,37	2,31	2,25	2,19
FONTANELICE	2,47	2,35	2,32	2,28	2,24	2,20
IMOLA	2,44	2,36	2,29	2,25	2,21	2,17
MEDICINA	2,53	2,45	2,37	2,33	2,29	2,25
MORDANO	2,58	2,51	2,44	2,41	2,38	2,34

Tab. 2.2. Dimensione media nuclei familiari al 2024 - Aggiornamento 2010

CALCOLO FABBISOGNO ABITATIVO AL 2024 DAL DP											
COMUNE	ABITANTI 2006	FAMIGLIE 2006	COMPOSIZ. MEDIA FAMIGLIE 2006	ABITANTI 2024	FAMIGLIE 2024	COMPOSIZ. MEDIA FAMIGLIE 2024	VARIAZ. FAMIGLIE 2006-2024	RESIDUO PUA ATTUAZ. PRG 2006	RECUPERO 7%	RESIDUI + RECUPERO	FABBISOGNO
BORGO TOSSIGNANO	3.227	1.306	2,54	3.778	1.561	2,42	255	58	18	76	179
CASALFIUMANESE	3.241	1.345	2,40	3.891	1.621	2,40	276	18	19	37	239
CASTEL DEL RIO	1.269	570	2,22	1.377	782	1,76	212	0	15	15	197
CASTEL GUELFO	3.894	1.558	2,49	4.584	2.142	2,14	584	236	41	277	307
CASTEL SAN PIETRO T.	20.020	8.556	2,33	23.138	13.610	1,70	5.054	758	354	1.112	3.942
DOZZA	6.012	2.474	2,43	7.035	4.138	1,70	1.664	341	116	457	1.207
FONTANELICE	1.868	802	2,32	2.141	1.176	1,82	374	156	26	182	192
IMOLA	66.658	28.486	2,34	76.781	39.174	1,96	10.688	1.810	3.206	5.016	5.672
MEDICINA	15.326	6.333	2,42	18.683	9.026	2,07	2.693	508	187	695	1.998
MORDANO	4.403	1.761	2,50	5.078	2.287	2,22	526	99	37	136	390
<b>TOTALE</b>	<b>125.918</b>	<b>53.191</b>		<b>146.486</b>	<b>75.517</b>		<b>22.326</b>	<b>3.984</b>	<b>4.019</b>	<b>8.003</b>	<b>14.323</b>

Tab. 3.1. Calcolo fabbisogno abitativo al 2024 dal DP

CALCOLO FABBISOGNO ABITATIVO AL 2024 AGGIORNAMENTO AL 28.062011											
COMUNE	ABITANTI 2009	FAMIGLIE 2009	COMPOSIZ. MEDIA FAMIGLIE 2009	ABITANTI 2024	FAMIGLIE 2024	COMPOSIZ. MEDIA FAMIGLIE 2024	VARIAZ. FAMIGLIE 2009-2024	RESIDUO PUA ATTUAZ. PRG 2011	RECUPERO 7% (*Imola 30%)	RESIDUI+ RECUPERO	FABBISOGNO
BORGO TOSSIGNANO	3.312	1.392	2,38	3.778	1.657	2,28	265	45	19	64	201
CASALFIUMANESE	3.440	1.442	2,39	3.992	1.720	2,32	278	18	19	37	241
CASTEL DEL RIO	1.268	604	2,10	1.416	745	1,90	141	0	10	10	131
CASTEL GUELFO	4.216	1.743	2,42	4.865	2.162	2,25	419	127	29	156	263
CASTEL SAN PIETRO T.	20.633	9.067	2,27	23.761	11.261	2,11	2.194	562	154	716	1.478
DOZZA	6.434	2.712	2,37	7.350	3.356	2,19	644	262	45	307	337
FONTANELICE	1.911	825	2,32	2.144	974	2,20	149	80	0	80	69
IMOLA	68.682	30.021	2,29	78.356	36.109	2,17	6.088	941	1.826*	2.767	3.321
MEDICINA	16.508	6.973	2,37	18.683	8.303	2,25	1.330	153	93	246	1.084
MORDANO	4.617	1.891	2,44	5.251	2.244	2,34	353	99	25	124	229
<b>TOTALE</b>	<b>131.021</b>	<b>56.670</b>		<b>149.596</b>	<b>68.531</b>		<b>11.861</b>	<b>2.287</b>	<b>2.220</b>	<b>4.507</b>	<b>7.354</b>

Tab. 3.2. Calcolo fabbisogno abitativo al 2024 dal DP

Quanto sopra descritto è l'essenza della nuova pianificazione, e il contingentamento dello sviluppo insediativo non deve provocare uno scompensamento sulla qualità prestazionale delle dotazioni sociali.

Uno dei presupposti fondamentali del PSC, il contenimento del consumo di suolo, fa spesso riferimento ad affermazioni demagogiche che non vengono poi tradotte in scelte efficacemente concrete. Si afferma talvolta che il PSC non dovrebbe sottrarre nessun'area all'uso agricolo, che dovrebbe puntare solo sulla riqualificazione dell'esistente, anche se in territori e tessuti urbani come le nostre città e i nostri paesi si pone il problema di quante siano le aree da riqualificare. Nel NCI ce ne sono pochissime, quasi solo ad Imola. Come si può quindi perseguire l'obiettivo condiviso di sottrarre meno terreno possibile all'agricoltura? Uno dei modi più efficaci è quello di privilegiare l'utilizzo del patrimonio esistente, ma anche occupare con parsimonia nuove aree sulla base di meccanismi decisionali a livello sovracomunale che ne garantiscano un'occupazione contingentata e non conflittuale con i territori agricoli tramite

il POC che assume il ruolo di strumento di programmazione temporale dello sviluppo insediativo e di misurazione puntuale della sostenibilità territoriale e sociale per un periodo quinquennale.

La relazione generale allegata al DP (Aprile 2009, pagg. 67-72) già riporta i criteri di calcolo che, assumendo le varie fasi e tipologie di dati, permettono di monitorare il fabbisogno (cfr. Tab. da 4.1 a 4.10 sull'attività edilizia nei Comuni dal 2000 al 2010 e la più probabile proiezione al 2024).

<b>BORGO TOSSIGNANO</b>						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 <b>ALLOGGI n. 217</b>			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	143	66%	73%	276 x 73% x 70% (PTCP) =	141	160
CODRIGNANO	59	27%	27%	276 x 27% x 50% (PTCP) =	38	30
FORESE	15	7%	--	--	--	10
<b>TOTALE</b>	<b>217</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>179</b>	<b>200</b>

**Tab. 4.1. BORGO TOSSIGNANO - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

<b>CASALFIUMANESE</b>						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 <b>ALLOGGI n. 221</b>			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	134	60%	70%	282 x 70% x 70% =	139	200
SAN MARTINO IN P.	76	35%	30%	282 x 30% x 50% =	43	40
FORESE	11	5%	--	--	--	--
CARSEGGIO	--	--	--	--	--	--
SASSOLEONE	--	--	--	--	--	10
<b>TOTALE</b>	<b>221</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>182</b>	<b>250</b>

**Tab. 4.2. CASALFIUMANESE - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

<b>CASTEL DEL RIO</b>						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 <b>ALLOGGI n. 41</b>			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	41	100%	95%	56 x 95% x 70% =	38	60
BELVEDERE	--	--	--	--	--	--
GIUGNOLA	--	--	1%	56 x 1% x 50% =	1	5
MORADUCCIO	--	--	1%	56 x 1% x 50% =	1	2
VALSALVA	--	--	3%	56 x 3% x 50% =	2	3
<b>TOTALE</b>	<b>41</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>42</b>	<b>70</b>

**Tab. 4.3. CASTEL DEL RIO - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

<b>CASTEL GUELFO</b>						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 <b>ALLOGGI n. 616</b>			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	616	100%	100%	784 x 100% x 70% (PTCP) =	548	350
CROCETTA	--	--	--	--	--	--
POGGIO PICCOLO	--	--	--	--	--	--
VIA LARGA	--	--	--	--	--	--
<b>TOTALE</b>	<b>616</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>548</b>	<b>350</b>

**Tab. 4.4. CASTEL GUELFO - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

CASTEL SAN PIETRO TERME						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 ALLOGGI n. 874			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	507	58%	68%	1.113 x 68% x 100% =	758	1.105
OSTERIA GRANDE	218	25%	24%	1.113 x 24% x 70% =	187	350
POGGIO	35	4%	4%	1.113 x 4% x 50% =	23	30
FORESE	114	13%	--	--	--	--
GAIANA	--	--	--	--	--	--
GALLO	--	--	--	--	--	--
MOLINO NUOVO	--	--	--	--	--	--
MONTE CALDERARO	--	--	2%	1.113 x 2% x 50% =	10	15
VARIGNANA	--	--	2%	1.113 x 2% x 50% =	10	--
<b>TOTALE</b>	<b>874</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>988</b>	<b>1.500</b>

**Tab. 4.5. CASTEL SAN PIETRO TERME - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

DOZZA						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 ALLOGGI n. 596			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	125	21%	10%	759 x 10% x 70% =	53	60
TOSCANELLA	465	78%	90%	759 x 90% x 100% =	483	740
FORESE	6	1%	--	--	--	--
<b>TOTALE</b>	<b>596</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>536</b>	<b>800</b>

**Tab. 4.6. DOZZA - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

FONTANELICE						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 ALLOGGI n. 100			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
CAPOLUOGO	100	100%	100%	128 x 100% x 70% =	90	150
CROCETTA	--	--	--	--	--	--
POGGIO PICCOLO	--	--	--	--	--	--
VIA LARGA	--	--	--	--	--	--
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>90</b>	<b>150</b>

**Tab. 4.7. FONTANELICE - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

IMOLA						
ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010 ALLOGGI n. 3.068			IPOTESI PSC	PROIEZIONE CRITERI PTCP AL 2024		PROPOSTA PSC
IMOLA	2.272	74%	74%	3.904 x 74% x 100% =	2.889	2.970
FABBRICA	61	2%	2%	3.904 x 2% x 50% =	40	40
GIARDINO	--	--	--	--	--	--
PIRATELLO	--	--	--	--	--	--
PONTICELLI	245	8%	8%	3.904 x 8% x 50% =	156	150
SAN PROSPERO	123	4%	4%	3.904 x 4% x 50% =	80	60
SASSO MORELLI	92	3%	3%	3.904 x 3% x 50% =	60	60
SELVA	--	--	--	--	--	--
SESTO IMOLESE	245	8%	8%	3.904 x 8% x 70% =	218	200
ZELLO - TRE MONTI	--	--	--	--	--	--
FORESE - CASOLA C.	30	1%	1%	3.904 x 1% x 50% =	20	20
<b>TOTALE</b>	<b>3.068</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>3.463</b>	<b>3.500</b>

**Tab. 4.8. IMOLA - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

<b>MEDICINA</b>						
<b>ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010</b> <b>ALLOGGI n. 1.556</b>			<b>IPOTESI</b> <b>PSC</b>	<b>PROIEZIONE CRITERI PTCP</b> <b>AL 2024</b>		<b>PROPOSTA</b> <b>PSC</b>
CAPOLUOGO	1.151	74%	74%	$1.980 \times 74\% \times 100\% =$	1.465	<b>980</b>
CROCETTA	--	--	--	--	--	--
FIorentINA	--	--	--	--	--	--
FOSSATONE	16	1%	1%	$1.980 \times 1\% \times 50\% =$	10	<b>10</b>
GANZANIGO	125	8%	8%	$1.980 \times 8\% \times 50\% =$	80	<b>50</b>
PORTONOVO	15	1%	1%	$1.980 \times 1\% \times 50\% =$	10	<b>10</b>
SANT'ANTONIO	15	1%	1%	$1.980 \times 1\% \times 50\% =$	10	<b>10</b>
VILLA FONTANA	202	13%	13%	$1.980 \times 13\% \times 50\% =$	129	<b>125</b>
FORESE	32	2%	2%	$1.980 \times 2\% \times 50\% =$	20	<b>15</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.556</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>1.724</b>	<b>1.200</b>

**Tab. 4.9. MEDICINA - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

<b>MORDANO</b>						
<b>ATTIVITA' EDILIZIA 2000 - 2010</b> <b>ALLOGGI n. 248</b>			<b>IPOTESI</b> <b>PSC</b>	<b>PROIEZIONE CRITERI PTCP</b> <b>AL 2024</b>		<b>PROPOSTA</b> <b>PSC</b>
MORDANO	100	40%	46%	$316 \times 46\% \times 70\% =$	103	<b>155</b>
BUBANO	105	43%	44%	$316 \times 44\% \times 70\% =$	97	<b>130</b>
CHIAVICA	35	14%	10%	$316 \times 10\% \times 0,5\% =$	16	<b>15</b>
FORESE	8	3%		--	--	--
<b>TOTALE</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	--	<b>216</b>	<b>300</b>

**Tab. 4.10. MORDANO - Attività edilizia 2000-2010-proiezione 2024**

La proposta del PSC esposta nelle tabelle da 4.1 a 4.10 (ed evidenziata nelle colonne in rosso) fa proprio un aggiornamento dei dati che, nella formula di calcolo, tiene conto (mediante un'ulteriore disaggregazione percentuale per le diverse località costitutive di ogni Comune) delle diverse annualità ricalcolate - da 11 a 14 anni, del peso percentuale di ogni località all'interno del Comune e di un ulteriore indice percentuale derivante dai criteri del PTCP in ordine alla presenza o meno delle dotazioni territoriali minime.

Il PSC, sulla scorta dei diversi aggiornamenti sopra riportati, individua la propria proposta per i limiti di sostenibilità e di sviluppo della residenzialità urbana articolati per i 10 Comuni del NCI. I valori di riferimento del dimensionamento complessivo sono riassunti nella seguente tabella:

COMUNE	RESIDENZA n. alloggi teorici	Mq di Su netta comunale
BORGO TOSSIGNANO	200	15.000
CASALFIUMANESE	250	18.750
CASTEL DEL RIO	70	5.250
CASTEL GUELFO	350	24.850
CASTEL SAN PIETRO T.	1.500	106.500
DOZZA	800	56.800
FONTANELICE	150	11.250
IMOLA	3.500	248.500
MEDICINA	1.200	90.000
MORDANO	300	22.500
<b>TOTALE</b>	<b>8.320</b>	<b>599.400</b>

**Tab. 5 – Dimensionamento PSC**

Il fabbisogno complessivo per ciascun comune e per il NCI è espresso in metri quadrati di Su netta; il numero degli alloggi rappresenta un valore medio teorico assunto per i vari comuni ed è pertanto soggetto a variazioni in funzione del taglio e delle tipologie delle Unità Immobiliari residenziali realizzate nell'arco di validità del PSC e/o sue varianti.

Non fanno parte costitutiva del dimensionamento:

- le potenzialità insediative all'interno del territorio urbanizzato;
- i residui convenzionati fino al 31.06.2011;
- le potenzialità insediative teoriche recuperabili nell'ambito del territorio rurale, disciplinate dal RUE, in quanto già calcolate nelle valutazioni delle proiezioni demografiche e del fabbisogno illustrate in precedenza;
- l'ambito montano di valenza ambientale e di funzionalità specifiche e sperimentali (progetto pilota), limitato alla frazione Valsalva di Castel del Rio (Su mq 1700)

Non fanno inoltre parte costitutiva del dimensionamento:

- a) una quota massima equivalente al 5% del dimensionamento residenziale complessivo per ciascun comune, posta a disposizione del POC e delle sue successive varianti per i particolari interventi di nuova edificazione che il PSC ammette nella competenza di tale strumento urbanistico;
- b) la quota di capacità edificatoria derivante dall'attuazione della perequazione finalizzata;
- c) eventuali ulteriori quote attribuite da Accordi di Programma.

Le quote di cui ai punti b) e c) si sommano alla **CEC** e il loro utilizzo è soggetto ai criteri di perequazione tra pubblico e privato.

## **8.4 TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI**

Le tipologie urbanistiche con cui “spendere” la capacità insediativa di nuova previsione, assumono come assunti fondamentali e condivisi:

- riduzione di consumo di suolo (sottratto alla produzione agricola o a particolari valori ambientali);
- individuazione dei nuovi spazi di azione rivolti al recupero dell’esistente, in un’ottica di concreta fattibilità economico-attuativa, e quindi senza preconcetti “demagogici e populistici” funzionali soltanto ad appropriarsi di un “*appeal* di sostenibilità” difficilmente attuabile;
- l’accantonamento di capacità edificatorie, assunte gratuitamente al patrimonio pubblico, da destinare alla Edilizia Residenziale Sociale

## **8.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

La residenza pubblica è una delle principali variabili strutturali in grado di promuovere uno sviluppo territoriale sostenibile. Il Circondario rappresenta una occasione unica di sperimentazione per l’applicazione di buone pratiche di intervento nel campo dell’edilizia residenziale di nuova concezione (dal *social housing* al *co-housing*, fino al *no-profit housing*). Si tratta di dare una risposta tramite una fascia di offerta diversificata destinata a soddisfare la domanda di alloggi in locazione, per quei cittadini che per la loro condizione familiare e di reddito non riescono ad accedere al mercato privato degli affitti a prezzo di mercato né tantomeno alla assegnazione dei pochi alloggi pubblici sociali.

Dimensionare l’ERS sulla base dell’effettivo fabbisogno è condizione necessaria per la efficacia 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 significa che il PSC assegna a ogni Comune la quota di ERS sia secondo le effettive necessità espresse da una reale pressione abitativa, sia nel rispetto della pianificazione minima complessiva prevista dalla Legge per l’area circondariale.

Starà quindi alla perequazione definire le modalità e le caratteristiche che i vari strumenti, come il PSC e il POC dovranno tenere nell'affrontare questa specifica tematica<sup>15</sup>.

Per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) s'intende l'insieme di capacità edificatorie atte a soddisfare i fabbisogni abitativi delle classi sociali più deboli.

L'ERS comprende:

- alloggi in locazione permanente (o di durata convenzionale superiore a 25 anni) di proprietà pubblica, privata e/o indivisa a canone concordato, calmierato o sociale;
- alloggi con locazione a termine e patto di futura vendita concordata (breve: 8 anni; media: 15 anni);
- alloggi in proprietà a prezzo convenzionato mediante la selezione di evidenza pubblica dei soggetti fruitori dell'intervento, la definizione di un PICA (Prezzo Iniziale di Cessione degli Alloggi a mq di Sc) concordato con il Comune e la sottoscrizione di una convenzione che preveda l'inalienabilità dell'alloggio per un congruo numero di annualità (con un minimo di 8 anni);
- Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- alloggi in Co-housing di tipologia analoga a quelle sopracitate.

PSC, in coerenza con la LR 20/2000 e smi, persegue la quota del 20% del fabbisogno da destinarsi ad ERS o la quota derivante da specifico Accordo Territoriale tra i Comuni (con l'esclusione dei Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio e Fontanelice). Tali obiettivi sono garantiti inoltre dalla cessione gratuita del 20% della superficie fondiaria edificabile.

Per i comuni della Valle del Santerno si intende soddisfatto l'obiettivo assicurando attraverso forme perequative la disponibilità di risorse per il recupero dell'attuale patrimonio ERS inutilizzato e per eventuali incrementi.

Gli obiettivi di attuazione dell'ERS sono in capo ai Comuni. L'attuazione dell'ERS può essere conseguita con la capacità edificatoria pubblica e/o con il concorso della capacità di privati, cooperative, enti no-profit etc., nel quadro delle determinazioni del POC attraverso forme di evidenza pubblica, oppure attraverso forme negoziali e convenzionali previste dalla Legge.

La messa a disposizione d'alloggi ERS può anche avvenire attraverso forme perequative, che prevedano **l'utilizzo di alloggi esistenti** realizzando

---

<sup>15</sup> Si veda anche la relazione allegata al Documento Preliminare, "Politiche e nuova filosofia dell'abitare", Documento Preliminare, 5 dicembre 2008.

lo scopo plurimo di utilizzare il patrimonio edilizio inutilizzato e di disporre immediatamente di alloggi a costi inferiori rispetto al nuovo. In questo modo l'obiettivo delle quote di ERS viene ottenuto senza incidere sulla Capacità Edificatoria Comunale (CEC) in capo a ciascun Comune.

Per i nuovi insediamenti produttivi (secondari e terziari, art. A-6ter comma 1 LR 20/2000 e smi) e per gli interventi di riqualificazione urbana (AR) il contributo dovuto per la realizzazione di alloggi ERS è definito in sede di POC; può consistere in alloggi, aree, concorso economico con vincolo di destinazione esclusiva all'attuazione degli interventi di ERS, ma anche in interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente pubblico (ERP) e altri interventi ascrivibili alle politiche dell'ERS. Il contributo dovuto è definito sulla base di opportuni strumenti convenzionali, che rapportino il contributo stesso alle funzioni ammesse e ai carichi urbanistici derivanti.

## **8.6 LE NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE – TERZIARIE (IL LAVORO COME DOTAZIONE SOCIALE PRIMARIA)**

La proposta di insediamento di funzioni secondarie e terziarie nella formulazione strategica del PSC tiene conto, come già detto, dell'attuale crisi economica e finanziaria (intesa come strutturale), a seguito della quale più che ipotizzare una rigenerazione del mercato delle aree produttive, si dovranno creare le condizioni per favorire l'attrazione di eventuali investimenti che oggi sono generabili solo in presenza di fattori localizzativi e logistici ottimali (e il nostro territorio, sotto questo profilo, gode di una "rendita di posizione" invidiabile). Un ulteriore contributo per la localizzazione di nuove attività deriva da costi di insediamento competitivi, accompagnati da una riduzione dei tempi di investimento traducibili in semplificazione amministrativa.

Secondo questa logica, la previsione di ambiti sicuramente abbondanti può consentire, attraverso strumenti perequativi (diversi da quelli fino ad ora applicati), di ottenere una significativa riduzione della rendita fondiaria.

Negli anni passati infatti, le condizioni di bilancio degli Enti Pubblici, venivano soccorse da una "monetizzazione convenzionata" delle aree produttive, anche attraverso accordi negoziali con Enti sovraordinati al livello Comunale. Oggi questa esperienza non esprime più le stesse potenzialità di un tempo e, se l'obiettivo è la rigenerazione economica e sociale del tessuto produttivo esistente, il territorio circondariale deve candidarsi ad ospitare esperienze

che necessitano di localizzazioni in grado di costruire relazioni e partecipazione responsabile verso nuove proposte insediative, portatrici di valori occupazionali importanti.

Gli ambiti sovracomunali indicati dal PTCP all'interno del territorio del Circondario sono:

- **AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI SUSCETTIBILI DI SVILUPPO** per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare:
  - Z.P. Imola (Comune di Imola);
  - Z.P. San Carlo (Comuni di Castel Guelfo e Castel San Pietro Terme);
  - Z.P. Fossatone (Comune di Medicina – ambito candidato).
- **AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI** per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere:
  - Z.P. Valle del Santerno (Comuni di Borgo Tossignano e Casalfiumanese);
  - Z.P. Osteria Grande (Comune di Castel San Pietro Terme);

Per ciascuno degli ambiti di rilievo sovracomunale di sviluppo si prevede il raggiungimento della qualifica di APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata). Gli ambiti sovracomunali presenti nel NCI possono essere così descritti:

- **Z.P. IMOLA** (*Ambito produttivo sovracomunale suscettibile di sviluppo*): L'ambito si estende, a partire dalla linea Ferroviaria Bologna-Otranto, in direzione Nord fino a lambire l'Autostrada A-14 Bologna Taranto, investendo una superficie territoriale di circa 700 ettari, tra la via Lughese ad est ed il torrente Correcchio ad ovest. L'ambito ricade interamente nel comune di Imola; l'insediamento è caratterizzato prevalentemente da attività manifatturiere affiancate da attività di commercio all'ingrosso e officine per la riparazione di mezzi meccanici. La superficie territoriale residua di PRG ad oggi non convenzionata risulta essere di **61 ha circa**.
- **Z.P. SAN CARLO** (*Ambito produttivo suscettibile di sviluppo*): È compreso nei comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo e si sviluppa lungo il canale di Medicina e la relativa fascia di rispetto a nord del tracciato autostradale Bologna Otranto. L'area produttiva ha un'estensione di circa 180 ettari. Nell'ambito sono presenti previsioni di PRG non attuate e confermata dal DP per una superficie di **15 ha circa**.
- **Z.P. VALLE DEL SANTERNO** (*Ambito produttivo sovracomunale consolidato*): L'ambito produttivo consolidato Valle del Santerno ricade sul territorio

dei comuni di Borgo Tossignano e Casalfiumanese. Si estende per una superficie di circa 90 ettari in adiacenza al torrente Santerno, tra il medesimo torrente e la strada provinciale SP 610 Selice-Montanara. L'area confina con uno dei nodi della rete ecologica definita dal PTCP (art. 3.5). La quantità di superficie territoriale residua di PRG vigente, ad oggi priva di convenzione, è di circa **26 ha**, confermati solo in parte dal Documento Preliminare

- **Z.P. OSTERIA GRANDE** (*Ambito produttivo sovracomunale consolidato*): L'area produttiva è collocata ai confini dell'abitato di Osteria Grande a sud della linea ferroviaria nel territorio comunale di Castel San Pietro, ad oggi l'ambito non presenta residui di PRG.
- **Z.P. AMBITO FOSSATONE** (*Ambito produttivo sovracomunale candidato ad ospitare quote di offerta di aree produttive ai sensi del comma 13 del PTCP*). L'area produttiva è collocata nel Comune di Medicina, servita dalla San Vitale, è costituita da due comparti separati, il primo posto a nord della provinciale detta, delimitato ad est dallo scolo Fossatone e a ovest dal torrente Quaderna; il secondo posto a sud della San Vitale interessa l'area della ex AGIP. È presente tra i due comparti descritti un'area di concentrazione di materiali archeologici. L'ambito non presenta quantità residue di superficie territoriale del PRG vigente, se non un'area di **14 ha** non ancora edificata ma attuabile ai sensi di un Accordo di Programma sottoscritto.

Gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di sviluppo hanno l'obiettivo di compensare fra i Comuni gli oneri e gli introiti derivanti dagli insediamenti produttivi sovracomunali (Perequazione territoriale), sia per rendere indifferente la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati comuni piuttosto che altri, sia per la qualificazione infrastrutturale e ambientale degli ambiti che le hanno generate. A tal fine la Provincia promuove la costituzione di un fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti ai Comuni dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, nonché da ulteriori eventuali risorse. A tale scopo gli Accordi Territoriali concordano l'entità delle entrate e ne programmano le forme di utilizzo.

In relazione alle APEA, la Provincia di Bologna ha elaborato le "Linee guida per la realizzazione delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", fornendo un elenco dei contenuti, delle prestazioni e della gestione di qualità da garantire attraverso gli strumenti urbanistici comunali. Negli Accordi Terri-

toriali per l'attuazione degli ambiti produttivi si devono considerare le interazioni effettive o potenziali con la struttura della rete ecologica di scala provinciale, ovvero di livello locale se già individuata, e le sinergie realizzabili con la sua implementazione.

Secondo la valutazione dell'assetto territoriale delle attività produttive e dell'andamento della produzione edilizia dei comuni del Circondario, proiettato nel medio-lungo periodo<sup>16</sup> si conviene che sia opportuno introdurre nel PSC una quantità di aree coinvolte dalle trasformazioni per uso produttivo (direzionali, commerciali, terziarie e logistiche) corrispondente a circa **387 ha**, comprensiva dei residui non convenzionati e confermati dal PSC (pari a **133 ha circa**) per un totale di **(387-133)= 254 ha**, localizzati come di seguito descritti .

#### DIRETTRICI DI SVILUPPO/LOCALIZZAZIONE

Le nuove quote di superficie produttiva da introdurre con il PSC, calcolate tenendo conto anche del trend di crescita delle aree produttive e delle quantità di aree residue presenti oggi nel Circondario, saranno distribuite, in base alle linee dettate dal PTCP e dal presente Accordo, come segue:

#### **AMBITO PRODUTTIVO SUSCETTIBILE DI SVILUPPO Z.P. IMOLA:**

Considerato che l'ambito produttivo di Imola è candidato ad accogliere nuove superfici di sviluppo calcolate sulla base del trend di crescita e delle potenzialità insediative residue, le parti condividono di attribuire all'ambito una superficie di espansione pari a **185 ha** circa di cui **61 ha** residui confermati dal PSC e  $(185-61) = \mathbf{124\ ha\ di\ nuova\ previsione}$ . Tali quote dovranno essere localizzate nelle aree comprese tra via Correcchio ad ovest, dalla via Lugheze ad est, e dall'autostrada Bologna-Taranto a nord.

L'attuazione di dette quote dovrà concorrere a garantire il completamento delle tangenziali est e ovest dell'ambito produttivo in modo da assicurare un'adeguata accessibilità alla zona e dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni per le "Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)". Inoltre, per le espansioni eventualmente realizzate in prossimità degli abitati di Chiusura e Il Palazzo, dovranno essere previste opportune "aree filtro" (DEA- Do-

---

<sup>16</sup> L'analisi del trend di crescita della produzione artigianale/industriale nel circondario dal 2000 al 2006 ha evidenziato una crescita media annua di 126.996 mq di superficie utile, da cui è stata calcolata una crescita di 25 ettari/anno di superficie territoriale.

tazioni Ecologiche e Ambientali) di protezione degli abitati dalle esternalità generate dagli insediamenti produttivi.

### **AMBITO PRODUTTIVO SUSCETTIBILE DI SVILUPPO Z.P. SAN CARLO**

In seguito all'Accordo Territoriale San Carlo, sottoscritto in data 13/09/2006, è stato concordato che l'ambito avrebbe potuto avere una superficie per nuove previsioni pari a 50 ha, di cui pianificati circa 20 ha (Fondo San Paolo, Castel Guelfo). Raccordando quanto già stabilito dall'Accordo per l'ambito San Carlo con le politiche per le attività produttive relative al Nuovo Circondario, si stabilisce che l'ambito possa ancora accogliere una quota di domanda insediativa pari a **80 ha** circa comprendente le superfici non ancora pianificate del precedente AT ed i residui oggi presenti pari a circa **15 ha** (superficie territoriale di nuova previsione **65 ha**). Inoltre l'attuazione delle nuove espansioni avverrà secondo le politiche e azioni definite nell'Accordo Territoriale San Carlo, e che saranno recepite nel prossimo accordo relativo agli ambiti produttivi del PSC che sostituirà integralmente il precedente e dovrà essere conforme alle indicazioni del documento denominato "Progettazione ecologica dell'Ambito Produttivo San Carlo<sup>17</sup>"; in particolare le nuove espansioni saranno realizzate nell'areale delimitato a sud, dall'autostrada Bologna-Taranto, a nord dalla via Colunga e a est si manterrà a una distanza dalla viabilità locale (via Brina e via Madonnina) pari a circa 350/400 metri, tale distanza dovrà garantire il mantenimento dell'attività agricola in adiacenza della viabilità ed evitare la trasformazione della viabilità suddetta da strada agricola a viabilità periferica.

Le nuove aree saranno attuate secondo le indicazioni previste per le APEA.

### **NUOVO AMBITO PRODUTTIVO CANDIDATO A DIVENIRE " DI SVILUPPO": Z.P. FOSSATONE (Comune di Medicina):**

In conformità all'art. 9.1 del PTCP sarà possibile integrare il sistema delle aree produttive del Circondario attraverso l'inserimento di nuove quote produttive nel Comune di Medicina relazionando la scelta localizzativa con le realizzazioni infrastrutturali (in particolare relative alla "grande rete"). Nell'ambito potranno essere inseriti in aggiunta ai **14 ha** residui (area ex A-

---

17 Documento concluso il 20/06/05 finalizzato all'intesa fra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Bologna, ed i Comuni di Dozza, Medicina, Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna per la progettazione sostenibile dell'ambito San Carlo

gip) anche **61 ha** di nuova previsione, localizzati tra l'area ex AGIP e la parte dell'ambito esistente.

L'attuazione di suddette aree dovrà avvenire in stretta relazione con le realizzazioni delle infrastrutture di "grande rete" e nel rispetto delle indicazioni relative alle "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (APEA).

Fino alle realizzazioni delle citate infrastrutture, che determinano la possibilità di inserire la Z.P. tra gli ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo, l'inserimento di ulteriori attività nell'area (da prevedersi nel POC) viene limitata a **45 ha**.

#### **AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO Z.P VALLE DEL SANTERNO** (Comuni di Casalfiumanese e Borgo Tossignano)

Si prevede la conferma parziale del previgente PRG del Comune di Borgo Tossignano in continuità con le aree produttive esistenti, avente una superficie territoriale di circa **9 ha**. Nel comune di Casalfiumanese potranno essere confermate le aree residue di PRG a sud della SP 610 collocate in continuità con la struttura commerciale esistente (loc. Martelluzza) per circa **17 ha** di nuova superficie territoriale.

L'accessibilità di tali aree deve, in primo luogo, evitare la previsione di nuovi accessi lungo la strada provinciale Selice-Montanara, anche mediante la realizzazione e il consolidamento della nuova viabilità d'area prevista dal PSC.

#### **AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO OSTERIA GRANDE** (Comune di Castel S. Pietro T.)

Secondo gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP per tale ambito, constatato che ad oggi tutti i residui presenti nell'area risultano attuati, si condivide la possibilità di introdurre nuove superfici di espansione per circa **9 ha** di St, posti fra il confine nord del tessuto produttivo esistente e la linea ferroviaria finalizzate al completamento della configurazione insediativa dell'ambito.

Sono considerate **aree produttive di rilievo comunale** tutte le aree produttive non facenti parte dei suddetti ambiti specializzati di rilievo sovracomunale, ad esclusione degli insediamenti sparsi in ambito rurale. Tali ambiti comunali sono indirizzati esclusivamente al consolidamento delle attività produttive insediate nel territorio per le quali possono essere previsti ampliamenti dell'area stessa, qualora necessari ed opportuni. Gli ambiti comunali presenti nel NCI possono essere così descritti:

• **AMBITI DI RILIEVO COMUNALE** Tutte le altre aree produttive dell'Associazione, ai sensi dell'art. 9.2 del PTCP, sono da considerare ambiti di rilievo comunale, ad esclusione degli insediamenti sparsi in ambito rurale, e ad oggi sono presenti **17 ha** circa di St circa di residui non attuati.

Per quanto concerne gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, in coerenza con gli indirizzi promossi dal PTCP, saranno indirizzati al consolidamento delle attività produttive insediate nel territorio, alla rilocalizzazione di quelle ubicate in zone incongrue, di quelle congrue alla zona e/o funzionali alle "filiera" del territorio.

Per quanto riguarda le attività e gli insediamenti produttivi isolati e sparsi in ambito rurale, le superfici esistenti sono riconosciute come le massime ammissibili, fatti salvi ampliamenti finalizzati al soddisfacimento di necessità di tipo igienico sanitario e di sicurezza valutando comunque, ove possibile, l'opportunità di trasferire tali attività negli ambiti sovracomunali adeguati.

La rilocalizzazione delle aziende insediate in aree incongrue o da riqualificare viene promossa all'interno degli ambiti produttivi sovracomunali, per ottenere una progressiva trasformazione degli insediamenti produttivi coerente con l'assetto territoriale che sarà definito nell' Accordo territoriale.

In fase attuativa i Comuni utilizzano gli strumenti più idonei a garantire che il trasferimento nelle nuove aree corrisponda alla contestuale riqualificazione delle aree di origine, definendo gli impegni dei soggetti privati coinvolti con accordi sottoscritti ai sensi dell'ex art. 18 della LR 20/2000, o atti unilaterali d'obbligo, che saranno opportunamente recepiti in sede di adozione dello strumento di pianificazione di riferimento.

In merito al dimensionamento degli ambiti comunali, in coerenza con il DP si prevedono areali in ampliamento in località Mordano, oltre alla conferma degli 8 ha residui e la previsione di ulteriori **26 ha** nel rispetto del ruolo locale di consolidamento e sviluppo delle attività produttive già insediate nel territorio.

	AMBITO PRODUTTIVO	COMUNI INTERESSATI	AREE ZONIZZATE DA DP-PSC			DIMENSIONAMENTO PSC CONCORDATO	
			St/ha				
			RESIDUI PRG confermati	NUOVE AREE	TOTALE		
ASP_A	AMBITI DI SVILUPPO	ZP IMOLA	Imola	61	236	297	185
		ZP SAN CARLO	Castel S. Pietro T. Castel Guelfo	15	52	67	67
	NUOVO AMBITO	FOSSATONE	Medicina	--	13	13	13
<b>TOTALI</b>			<b>90</b>	<b>362</b>	<b>452</b>	<b>310</b>	
ASP_B	AMBITI CONSOLIDATI	ZP VALLE DEL SANTERNO	Borgo Tossignano	9	--	9	--
			Casalfiumanese	17	--	17	--
		ZP OSTERIA GRANDE	Castel S. Pietro T.	--	9	9	--
<b>TOTALI</b>			<b>26</b>	<b>9</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	
ASP_C	AMBITI COMUNALI	Borgo Tossignano	Capoluogo	1	--	1	--
		Casalfiumanese	S. Martino in Pedriolo	--	--	--	--
		Castel del Rio	Capoluogo	--	2	2	--
		Castel Guelfo	Capoluogo	--	--	--	--
		Castel S. Pietro T.	Valli di Malta	--	--	--	--
		Dozza	Toscanello/Monte del Re	4	--	4	--
		Fontanelice	Capoluogo	--	--	--	--
		Imola	Capoluogo/Frazioni	4	1	5	--
		Medicina	Capoluogo	--	6	6	--
Mordano	Capoluogo/Bubano/ Chia-vica	8	26	34	24		
<b>TOTALI</b>			<b>17</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>42</b>	
<b>TOTALI</b>			<b>133</b>	<b>406</b>	<b>532</b>	<b>387</b>	

**Tab. 6 – Dimensionamento produttivo PSC**

Stante l'odierna importanza sociale del tema occupazionale, il PSC affronta tale aspetto come uno degli elementi fondamentali che condizionano la sostenibilità demografica e insediativa del territorio. I nuovi ambiti per possibili espansioni produttive, coerenti per dimensione e collocazione urbanistica con il tessuto in cui sono inseriti, sono in grado di offrire, senza saturarsi, un ampio ventaglio di posizionamenti per le imprese, anche in rapporto alla filiera a ciascuna di esse più consona.

La logica di questa macro-zonizzazione, governata e disciplinata da uno specifico Accordo Territoriale da sottoscrivere, è quella di:

- concentrare le aree di sviluppo in via esclusiva **nei poli produttivi di Imola, S. Carlo e Fossatone** (quest'ultimo solo quando siano allestite le necessarie infrastrutture di relazione territoriale). Questi poli sono luoghi in cui sono presenti tutte le infrastrutture necessarie all'accoglienza delle opportunità imprenditoriali che il mercato può offrire, assicurando una flessibilità e una semplificazione decisionale ed amministrativa quale elemento di credibilità di un "territorio";
- adottare meccanismi perequativi e convenzionali che consentano una riduzione dei costi di insediamento e serie garanzie occupazionali;

- trasformare gradualmente le aree produttive esistenti in APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) attraverso l'installazione di impianti solari fotovoltaici, l'eventuale realizzazione di impianti centralizzati di cogenerazione e l'ottimizzazione della efficienza energetica degli edifici, la previsione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche e il conseguimento della massima permeabilità dei suoli.

## **8.7 GLI AMBITI STORICIZZATI**

Il PSC ricomprende nel Sistema Insediativo Storico le parti di territorio classificabili come "Centri e nuclei storici" e gli "Agglomerati di interesse storico-architettonico". Considera inoltre quali elementi del sistema storico anche gli immobili ricadenti in territorio urbanizzato che presentino i caratteri di "Beni culturali".

All'interno dei centri, nuclei e agglomerati storici, il PSC persegue il miglioramento della qualità ambientale del centro storico, lo sviluppo di attività economiche e sociali, la tutela e valorizzazione del tessuto storico, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

In tali aree sono vietati la modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia nonché dei manufatti isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale; ogni modifica della destinazione d'uso deve tenere conto della rilevanza storica ed è vietato l'aumento delle volumetrie esistenti, fatti salvi eventuali adattamenti conseguenti al rispetto delle normative antisismiche o a necessità connesse al contenimento o produzione dell'energia. È inoltre vietata l'edificazione degli spazi liberi destinati a usi urbani o collettivi, oltre a quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Il RUE individua, nell'ambito dei centri storici o all'interno di nuclei di valore storico, le parti di edificazioni prive di caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali ai fini dell'eliminazione dagli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Il RUE disciplina, inoltre, gli interventi **recepando ed eventualmente integrando** la normativa prevista dai previgenti PRG per i centri storici.

I Comuni del NCI possono singolarmente apportare, con una Variante al RUE, delle modifiche alle categorie e alle destinazioni previste per i singoli immobili. È invece riservata a un'elaborazione federata del RUE la rivisitazione

complessiva dei criteri, dei metodi e delle prescrizioni relative agli ambiti complessivi del sistema insediativo storico.

## **8.8 POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE**

La "Carta delle potenzialità archeologiche", redatta in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, si configura come lo strumento finalizzato alla previsione dei ritrovamenti di materiale archeologico a seguito di opere di scavo o sbancamento del suolo.

Tale carta, elaborata grazie ai dati derivati dall'utilizzo della conoscenza dei depositi archeologici già noti e dall'indagine geomorfologica del territorio, rappresenta una tutela preventiva tesa ad evitare successivi interventi sospensivi a lavori già avviati.

I colori della carta rappresentano le varie epoche storiche e le relative probabilità di rinvenimento in caso di intervento.

Con riferimento alle diverse indicazioni della cartografia, gli interventi edilizi sono sottoposti al vincolo del controllo archeologico preventivo.

## **8.9 IL TERRITORIO URBANIZZATO**

La previgente pianificazione urbanistica dei 10 Comuni del NCI presenta un'elaborazione recentissima nella quasi totalità, in gran parte coerente con gli assunti della LR 20/2000. Al fine di dare continuità operativa alla attività edilizia evitando stravolgimenti immotivati, il RUE disciplina il territorio urbanizzato attraverso la "traduzione" delle norme dei vigenti PRG in un linguaggio uniforme per tutti i Comuni, operando adattamenti, sia in termini di adeguamento delle possibilità edificatorie, sia di apertura a nuove funzioni che assicurino una migliore qualità urbana, congiuntamente ad un miglioramento delle dotazioni (in particolare parcheggi e verde pubblico).

Nel territorio urbanizzato sono comprese le aree soggette alla disciplina particolareggiata dei Centri storici per le quali, successivamente alla elaborazione del PSC e del RUE, sono previsti ulteriori interventi di omogeneizzazione disciplinare a livello Circondariale,

Nell'ambito del RUE si è ritenuto di confermare in gran parte le disposizioni normative e regolamentari relative a strumenti urbanistici attuativi vigenti o non ancora completati, al fine di assicurare una continuità operativa

che non sia portatrice di disparità di trattamenti e previsioni fra soggetti che, per ragioni diverse, spesso connesse alla situazione economica contingente, non sono ancora stati in grado di completare le previsioni approvate nei Piani Particolareggiati approvati.

Il RUE mette inoltre in campo diverse azioni tendenti ad una riqualificazione dei tessuti esistenti, sotto il profilo dell'efficienza delle dotazioni, di una integrazione funzionale con usi compatibili con la residenza, con prescrizioni generali atte al miglioramento delle caratteristiche funzionali e di decoro degli spazi pubblici in un corretto rapporto relazionale con l'edificato.

Uno degli aspetti più importanti è attivare un processo di riqualificazione dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente e del nuovo costruito. In tal senso, si prevede la elaborazione del Piano Energetico di ogni Comune al fine di condividere in forma federata tutte le scelte urbanistiche ed edilizie future anche come effetto di divulgazione delle tematiche ambientali, specialmente connesse al risparmio energetico e ad un oculato consumo e recupero dell'acqua.

## **8.10 RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Di fronte all'invecchiamento di una parte consistente degli immobili e dei quartieri urbani occorre sviluppare un approccio integrato alla riqualificazione ed alla rigenerazione urbana, attraverso indirizzi coordinati di rigenerazione ambientale e di risparmio energetico, superando i modelli dissipativi dell'ecosistema urbano e riducendo l'impronta ecologica attraverso la riduzione del consumo energia, la minore produzione di rifiuti ed il minore inquinamento.

Il Documento programmatico per la qualità urbana, introdotto dalla LR 6/09, rappresenta lo strumento idoneo per fare sì che in parti significative delle città si attivino processi di riqualificazione degli spazi pubblici, di miglioramento degli edifici e dei quartieri urbani, contribuendo ad una migliore qualità e sostenibilità urbana. La redazione del Piano Operativi Comunali (POC) è il livello di pianificazione adeguato al quale si rivolgerà il Documento per la qualità urbana. I progetti di riqualificazione urbana e di rigenerazione saranno prioritari ai programmi che consumano nuovo suolo.

Il PSC introduce, per la prima volta nella normativa dell'imolese, disposizioni particolari per un possibile ampio utilizzo dei Piani di Recupero e per la

formazione di Progetti Complessi di recupero di porzioni urbane segnate da importanti carenze sul piano della prevenzione antisismica, del risparmio e dell'efficienza energetica, della vivibilità e fruibilità dell'habitat.

Il PSC perimetra gli Ambiti Centri Storici (ACS), gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e gli Ambiti di Riqualficazione (AR) classificandoli quali Aree di Recupero. I Comuni possono autorizzare la formazione di Piani di Recupero (PdR) di iniziativa pubblica e/o privata, di Piani di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile (PRUSST), di Programmi di Riqualficazione Urbana per Alloggi a Canoni Sostenibili (PRUACS) e di altri piani attuativi assimilabili purchè previsti dalle vigenti leggi statali e regionali. Tutti questi Piani e Programmi sono considerati assimilati ai PUA per ogni caratteristica procedurale, compreso l'inserimento nel POC.

Il POC potrà, in caso di particolari necessità di contribuzione alla qualità pubblica dell'intervento, utilizzare gli strumenti dell'incentivazione e della perequazione e potrà inoltre prevedere ulteriori Aree di Recupero, anche in territorio rurale, da assoggettare a Piani di Recupero quando la conformazione territoriale, le destinazioni d'uso e/o la composizione delle edificazioni possano richiederlo.

Negli ACS (ove e se ammessi), negli AUC e negli AR è possibile operare anche con i "Progetti complessi", che possono prevedere la sostituzione e il recupero di aree e immobili facenti parte del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente (per iniziativa di Enti pubblici, di Società partecipate dai Comuni, di soggetti privati e cooperativi), previa sottoscrizione di un apposito accordo con i Comuni o con il NCI. In particolare, il PSC riconosce una prioritaria attenzione per i progetti promossi dalla cooperazione di comunità.

I "**progetti complessi**" sono attuabili, in particolare, nelle zone costitutesi in periodi in cui non era obbligatoria l'edificazione con la normativa antisismica, nelle quali le dotazioni impiantistiche degli edifici e le caratteristiche generali e degli involucri edilizi non risultano adeguate alle attuali normative di risparmio energetico e nelle quali siano manifeste carenze di verde pubblico e/o di altre dotazioni e infrastrutture pubbliche. Tali progetti possono anche comportare un nuovo generale assetto degli Ambiti su cui sono realizzati.

I "progetti complessi" devono prevedere, nello specifico:

- la preventiva promozione e/o approvazione da parte del Comune e la sua conseguente regia;

- la disponibilità di alloggi “di parcheggio” adeguati ad ospitare le persone i cui immobili sono oggetto di intervento per il necessario periodo temporale;
- il conseguimento di un accordo preventivo sottoscritto da tutti gli interessati all’intervento che delinea i contenuti delle eventuali transazioni e compensazioni;
- la progettazione e realizzazione di edifici di classe energetica non inferiore alla B, antisismici, senza barriere architettoniche, conformi ai requisiti richiesti dalle NTA del RUE.

L’attuazione del progetto complesso è soggetta a un apposito PUA da ricomprendere nel POC; il Comune può incentivare, prevedendo nel progetto ulteriori quote di Capacità Edificatoria Comunale (CEC), la realizzazione del **progetto complesso** mediante il relativo PUA, che deve assicurare non solo le dotazioni pubbliche adeguate e necessarie ma un complessivo assetto urbanistico di elevata qualità, che assicuri un alto grado di coesione sociale e di sostenibilità ambientale.

## **8.11 NUOVE TECNOLOGIE E RECUPERO**

L’assunzione dei nuovi principi di sostenibilità ambientale nella produzione edilizia impone un nuovo modo di pensare il costruire, ricercando nuove tecnologie e nuove sperimentazioni, probabilmente allontanandoci da ormai cronici sistemi costruttivi ancorati al calcestruzzo, al ferro e ai mattoni. Oggi un prodotto edilizio è economicamente appetibile se risulta economico nella sua utilizzazione, sicuro strutturalmente (in particolare alla risposta sismica), duraturo e ammortizzabile in un tempo sempre più breve. Sotto questo profilo si pone la questione di quali tecnologie si possano esplorare per una rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, tenendo conto che nel breve periodo (ma forse anche in una prospettiva più lunga) si registrerà una significativa contrazione del “nuovo costruito”.

La “riqualificazione urbanistica” è certo l’elemento primario per una nuova qualità e per una nuova sicurezza delle compagini urbane, pur nella consapevolezza che, ad esempio, il recupero di aree dimesse (in realtà urbane come quelle presenti nel NCI) non è in grado di beneficiare della “rendita di posizione” come avviene per aree situate in città di maggiori dimensioni.

Riqualificare ha oggettivamente dei costi importanti non sempre congrui con altre necessità quali, ad esempio, quella di assicurare valori presta-

zionali e di efficienza urbana che la riqualificazione deve apportare, come carichi insediativi non troppo elevati e dotazioni spesso atte a soddisfare non solo i bisogni dei luoghi da riqualificare ma anche a sopperire a carenze croniche dell'intorno.

Le variabili sono quindi diverse, e solo un sistema perequativo mirato e puntuale gestito dal POC è in grado di assicurarne la fattibilità.

Diverso è il tema della "rigenerazione" del patrimonio edilizio esistente, sempre occupato da soggetti diversi e con possibilità economiche di intervento molto variabili.

L'individuazione di strumenti per incentivare questi interventi "macro manutentivi" o "progetti complessi" (probabilmente gli unici oggi ancora in grado di offrire opportunità lavorative al tessuto produttivo edilizio) non è semplice, tuttavia alcune forme di partecipazione di soggetti misti pubblici e privati atti alla assunzione degli oneri di fattibilità tecnica, economica e logistica di tali interventi, può rappresentare un'opportunità per attivare un percorso di rigenerazione edilizia e urbana di un patrimonio edilizio che altrimenti sarà vittima di una progressiva svalutazione e degenerazione urbana e sociale.

## **TITOLO 9**

### **LA PEREQUAZIONE**

#### **9.1 DEFINIZIONI**

Il principio della perequazione viene assunto come nuovo strumento in cui sono sempre presenti gli oneri economici in capo al soggetto attuatore privato, ma anche oneri sociali e strutturali dei quali non solo "il pubblico" deve farsi carico. Il raggiungimento del parametro di "soddisfazione sociale" non è solo un interesse del pubblico ma è anche una garanzia per i soggetti privati che possono avere ragionevoli prospettive di consolidamento e sviluppo.

Perequare non deve quindi essere visto come una "appropriazione pubblica" di un diritto edificatorio in capo al privato ma come una compartecipazione del privato alla "città pubblica" in grado di rendere il proprio progetto di intervento non solo sostenibile ma gradito e condiviso dalla comunità.

La perequazione è quindi lo strumento per arricchire il denominatore della formula di sostenibilità delle dotazioni territoriali e sociali. Per accrescere questo valore sono state introdotti tre tipi di perequazione:

- **Perequazione comunale:** finalizzata al perseguimento dei bisogni sociali a livello comunale;
- **Perequazione Circondariale:** riferita alle necessità di funzioni e insediamenti che hanno valenza sovracomunale;
- **Perequazione finalizzata:** dedicata al perseguimento di obiettivi e necessità socio economiche ascritte ai Poli funzionali, mediante meccanismi convenzionali governanti da specifici Accordi Territoriali che disciplinano e governano i processi di trasformazione e i contenuti di interesse generale.

#### **9.2 DIRITTI EDIFICATORI E AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Il PSC attua la perequazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari di ambiti interessati da trasformazioni urbanistiche (indipendentemente dalla loro destinazione d'uso) partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute e attraverso l'attribuzione di diritti edificatori alle finalità del processo di pianificazione, sia in ordine alla realizzazione della città pubblica, sia alla realizzazione di dotazioni territoriali o altri interventi di inte-

resse pubblico. Sono comprese la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale ERS, le dotazioni territoriali di legge e quelle necessarie per la sostenibilità degli interventi.

La perequazione si applica agli Ambiti di PSC (residenziali, produttivi e terziari, poli funzionali) di nuova realizzazione o di riqualificazione: ANS, AR, ASP\_N e APF, questi ultimi sia nuovi che con significativo ampliamento.

Il POC può attuare forme perequative su eventuali aree interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, nei casi in cui siano presenti trasformazioni urbanistiche significative con caratteri di interesse pubblico importanti.

**Ai fini dell'equità di trattamento delle proprietà, il PSC detta gli indirizzi ai POC in ordine alla distribuzione e attribuzione di diritti edificatori alle aree interessate da trasformazioni urbane **che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.****

Il PSC stabilisce la Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA) di ciascun Ambito prevalentemente residenziale (ANS e AR) e la Su massima per gli altri ambiti urbanizzabili. Il PSC non ha carattere conformativo di diritti edificatori.

Possono essere previsti trasferimenti di Capacità Edificatoria Comunale (CEC) al privato per incentivare interventi di riqualificazione edilizia e urbana e di Edilizia Sociale Residenziale (ERS) o altri interventi e opere di interesse pubblico. Rimane ferma la possibilità di esproprio in attuazione dei vincoli confermati o istituiti dal POC.

Alla scadenza dei limiti temporali del POC (previsti dalla LR 20/2000 e smi), relativi alla conformazione dei diritti edificatori e dei vincoli predestinati all'esproprio, decade ogni pattuizione di cessione di CEC in scambio di aree (non recepita in PUA convenzionato).

La perequazione urbanistica è articolata in tre tipologie e può riguardare sia il territorio circondariale che quello Comunale:

- **perequazione Comunale**, riguarda gli ambiti urbanizzabili di trasformazione previsti dal PSC ed è applicata dal POC secondo le disposizioni del PSC e delle relative schede di ValSAT ed Indirizzo Progettuale (VIp) e in coerenza con le previsioni dei Piani Poliennali degli investimenti di ogni Comune;
- **perequazione territoriale Circondariale**, è la modalità con la quale si attuano le politiche di interesse sovracomunale, al fine di garantire un'equa ripartizione tra le varie comunità dei vantaggi, degli svantaggi e degli impegni

che esse comportano; si applica agli Ambiti di trasformazione individuati di rilevanza sovracomunale, con specifico riferimento alle aree destinate alle attività produttive e terziarie di livello sovracomunale di sviluppo secondo quanto stabilito dal relativo accordo territoriale. Sono possibili ulteriori forme di perequazione circondariale e/o territoriale per specifici obiettivi;

- **perequazione finalizzata** all'attuazione di obiettivi, riferibili a Poli Funzionali aventi una fondamentale componente di interesse pubblico. La perequazione avviene con adeguate garanzie economiche o gestionali che assicurino la coerenza fra i benefici assegnati e i risultati attesi dall'interesse pubblico;

In relazione alla perequazione finalizzata, il dimensionamento residenziale previsto per ciascun comune può essere incrementato di una capacità aggiuntiva (comunque non superiore al 5% complessivo) da utilizzarsi esclusivamente per incentivare e valorizzare i Poli Funzionali interessati (APF). Tali capacità insediative vanno a sommarsi alla Capacità Edificatoria Comunale (CEC) e devono essere localizzate dai POC esternamente agli APF interessati e in coerenza con le previsioni del PSC, ammettendo inoltre limitate rettifiche dimensionali degli ambiti ANS o AR per l'allocazione di tali capacità edificatorie all'interno di range di Ut(s) ammissibili. Questa perequazione è attivabile esclusivamente sulla base di Accordi Territoriali promossi dal NCI, anche su proposte dei Comuni, con la Provincia mediante strumenti convenzionali che assicurino un concreto interesse pubblico e/o una diretta proprietà e/o partecipazione di Comuni e/o del NCI negli APF interessati.

L'Accordo Territoriale può consentire forme di associazione delle potenzialità disponibili e di perequazione Circondariale o territoriale (intercomunale) a seconda delle ricadute del Polo Funzionale sugli interessi dei Comuni.

### **9.3 STRUMENTI E DEFINIZIONI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**St** - Superficie Territoriale di ogni Ambito previsto dal PSC.

**CEA** - Capacità Edificatoria di Ambito. Su residenziale realizzabile, espressa in mq di Su per ogni ambito o località (Scheda VIp di ANS e/o AR) previsti dal PSC. Si articola in una quota di Capacità Edificatoria Privata (CEP) e in una quota di Capacità Edificatoria Comunale (CEC). [CEA = CEP + CEC] Non è compresa nella CEA la percentuale massima di Su ammessa in ogni ambito per destinazioni d'uso compatibili con la residenza, che può essere o

meno realizzata dal privato e rimane nella complessiva disponibilità dello stesso.

**Ut(s)** - Indice di Utilizzazione Sostenibile. La Scheda VIp di ogni Ambito riporta un range di Ut(s) che il POC può modulare rispetto ai propri assunti e alle proprie determinazioni, assegnando definitivamente l'indice Ut(s) prescritto espresso in mq di Su per un mq di St. Essendo data per ogni Ambito ANS e/o AR previsto dal PSC la Capacità Edificatoria di Ambito (CEA), l'Ut(s) permette il calcolo della quantità di St destinata in ogni Ambito ai comparti da inserire nei POC. Questa quota di St è quindi funzione della densità urbanistica sostenibile che il Comune prevede per un certo Ambito.

**CEP** - Capacità Edificatoria Privata. Espressa in mq di Su, la Capacità Edificatoria Privata rappresenta il ristoro dei diritti della proprietà, tenuto conto unicamente dello stato di fatto e di diritto delle aree. Definita dal PSC in base ad un range di indici Ut(p) previsti nelle Schede VIp, è definitivamente assegnata dal POC mediante un appropriato indice Ut(p) compreso nel suddetto range.

**Ut(p)** - Indice di Utilizzazione Privata. Espresso in mq di Su per un mq di St destinata in ogni Ambito (o località) ai comparti da inserire nel POC; si tratta dell'indice perequativo.

**CEC** - Capacità Edificatoria Comunale. Espressa in mq di Su e calcolata come differenza tra la CEA e la CEP ( $CEC=CEA-CEP$ ). Alla CEC derivante dalle previsioni del fabbisogno insediativo del PSC si somma:

- la capacità edificatoria derivante dall'attuazione della perequazione finalizzata, che potrà essere localizzata negli ambiti di PSC all'interno del range degli Ut(s) previsti dal PSC;
- le quote di capacità edificatoria che il PSC definisce per i particolari interventi ammessi nella disponibilità del POC e delle sue varianti in aree limitrofe del territorio urbanizzato;
- la specifica capacità edificatoria pubblica che l'Allegato della LR 20/2000 smi (art. A-6ter comma 5) riconosce al Comune per la realizzazione di alloggi in locazione permanente;
- eventuali altre quote derivanti da Accordi di Programma.

Il Comune dispone della CEC per realizzazioni, acquisizioni, incentivazioni e per ogni altro obiettivo di pubblico interesse.

**Ut(c)** - Indice di Utilizzazione Comunale. Espresso in mq di Su per un mq di St destinata in ogni Ambito (o località) ai comparti da inserire nel POC

**Scheda VIP del PSC (ValSAT e Indirizzo Progettuale)** - Determina per ogni ambito ANS e AR la Capacità Edificatoria d'ambito (CEA) e/o la Su massima degli ambiti ASP\_N e APF e un range di Ut(s) per possibili adeguamenti alle esigenze di redazione dei POC. Contiene un range di Ut(p) entro il quale determinare in fase di formazione del POC i corretti indici edificatori perequativi a favore della proprietà.

**DPQU** - Documento Programmatico della Qualità Urbana. Documento costitutivo del POC, che individua priorità e valori da perseguire nell'attuazione dello stesso POC (art. 30 comma 2 LR 20/200 e smi).

**DUC** - Disegno Urbanistico Concertato. Elaborato propedeutico alla richiesta di inserimento nel POC degli ambiti ( o loro porzioni) , da redigersi da parte dei privati aventi titolo, sulla base di avvisi (e/o bandi) emanati dal Comune. Per ciascun Ambito ammesso, individua l'assetto urbanistico complessivo, la suddivisione in comparti funzionali e altre indicazioni previste dal POC che (con i contenuti della relativa bozza di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 smi e art. 11 L. 241/1998) costituiscono la proposta per la concertazione con il Comune. La proposta può essere avanzata anche da una parte dei proprietari che rappresentino almeno il 75% delle aree (L. 457/78) ricadenti in ciascun ambito previsto dal PSC. Nei confronti delle proprietà che non ritengono opportuno aderire alla proposta di formazione del DUC e della bozza di Accordo, i Comuni possono valutare la necessità di dare corso a procedure espropriative o, in alternativa, stralciare le relative aree dalle previsioni di POC. È comunque facoltà dei Comuni attivare interventi parziali su parti dell'ambito, purchè progettualmente funzionali sotto il profilo urbanistico.

## **9.4 PEREQUAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE**

Per gli ambiti residenziali, l'indice perequativo Ut(p) è articolato in rapporto **alle condizioni di fatto e di diritto** delle aree come segue:

- **l'Ut(p)** è definitivamente assegnato in sede di POC; esso è definito in un *range* compreso fra 0,1 e 0,18 mq/mq (massimo). *Range* inferiori (tra 0,06 mq/mq e 0,1 mq/mq) possono essere proposti solo sulla base di motivate eccezioni derivanti da condizioni pregresse e/o da altri preconditionamenti

che non pregiudichino né le finalità pubbliche né i diritti del privato. Il POC individua, per ogni ambito, l'indice  $Ut(p)$  all'interno del detto *range*, in rapporto ai valori dell'area, alla geomorfologia dei suoli, all'accessibilità al sistema viario principale, alla presenza di vincoli paesaggistici e ambientali, all'ubicazione e conformazione dell'ambito, etc. e determina la CEP;

- **la CEP** di cui sopra costituisce la sola Su residenziale. Le quote per le altre destinazioni compatibili, nelle quantità massime previste nelle schede VIp. si considerano in piena disposizione del privato (fatte salve diverse disposizioni particolari).

## **9.5 PEREQUAZIONE URBANISTICA IN AMBITI DA RIQUALIFICARE**

Negli Ambiti da Riqualificare (AR) la perequazione contribuisce alla realizzazione degli obiettivi ERS di cui all'art. A-6ter LR 20/2000 e smi attraverso un contributo proporzionale al carico insediativo previsto dall'intervento ed eventuali oneri per rendere attuabile l'intervento (immobili da demolire, suoli da risanare, etc.) e con le altre finalità di pubblico interesse necessarie alla sostenibilità e funzionalità degli interventi che si prevedono.

Le Schede VIp dei vari Ambiti AR esplicitano le condizioni generali di perequazione da concertare definitivamente in sede di POC.

## **9.6 CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI**

Nel caso in cui all'interno degli ambiti ANS, AR, ASP\_N e APF siano possibili interventi relativi a opere rientranti nelle dotazioni territoriali non già dovute per norma o per la sostenibilità dell'intervento da parte del privato, la realizzazione di queste può attuarsi attraverso il ristoro con capacità edificatorie pubbliche (CEC), anche esterne all'ambito, in rapporto all'entità degli oneri sostenuti, da disciplinarsi attraverso specifici accordi ex art. 18 LR 20/2000 e smi.

In caso di dotazioni (D\_N, DS\_N, DEA) esplicitamente indicate in cartografia che il Comune intenda acquisire al pubblico demanio, realizzare, gestire e/o mantenere, il Comune stesso può procedere con il POC a riconoscere per esse idonei diritti edificatori (commisurati alle effettive condizioni di fatto e di diritto e ricavabili dalla CEC) da trasferirsi negli Ambiti edificabili indivi-

duati dal PSC e previa cessione delle aree al Comune e/o sottoscrizione di convenzione con le pattuizioni relative alle stesse in ordine a usi pubblici, funzionalità, realizzazione d'opere, gestione, manutenzioni, etc.

Le aree per il loro stato di fatto e di diritto non vocate all'edificazione o all'urbanizzazione, stanti gli specifici caratteri fisici e geomorfologici, e quindi idonee esclusivamente per dotazioni territoriali, sono acquisibili al demanio pubblico tramite procedure perequative riconoscendo loro un  $Ut(p)$  non maggiore di 0,04 mq/mq di Su da remunerare con analoga quantità della CEC da localizzarsi negli idonei Ambiti previsti dal PSC. La presenza di vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati su tali aree, pur consentendo che esse possano essere oggetto di perequazione, potrà prevedere l'applicazione di un  $Ut(p)$  debitamente ridotto (non maggiore di 0,02 mq/mq di Su) in funzione dei vincoli presenti; in particolare si comprendono tra tali aree:

- fasce di rispetto degli elettrodotti;
- fasce di rispetto dei gasdotti;
- fasce di rispetto dei depuratori;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di tutela fluviale;
- fasce di pertinenza fluviale;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;
- zone di tutela naturalistica;
- aree forestali;
- aree di interesse archeologico.

## **9.7 PEREQUAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO**

Per aree di modesta dimensione ricadenti in ambiti urbani consolidati (AUC) o nei centri storici (ACS) individuati dal RUE (e sue varianti), può essere riconosciuto in sede di POC un diritto edificatorio (ricavabile dalla CEC, da trasferire altrove negli ambiti previsti dal PSC e all'interno del range di  $Ut(s)$  relativo a ciascuno) esclusivamente nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali o infrastrutture necessarie all'interesse pubblico. In questi casi è assegnabile una  $Ut(P)$  di massima compresa fra 0,02 e 0,06 per le aree comprese negli ACS (già di diritto inedificabili) e un  $Ut(p)$  compreso tra 0,1 e 0,18 per le aree comprese ne-

gli AUC, da disciplinare con specifici art. 18 LR 20/2000 smi o altre forme convenzionali.

Restano possibili le eccezioni già previste per la perequazione urbanistica residenziale.

## **9.8 PEREQUAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVA, TERZIARIA E COMMERCIALE**

La perequazione urbanistica per le funzioni produttive e terziarie (comprese quelle commerciali) persegue l'obiettivo di attuare insediamenti dove coniugare l'efficienza produttiva con tutte le dotazioni tecnologiche e infrastrutturali necessarie in una ottica di sostenibilità territoriale e ambientale. Le nuove aree devono inoltre rappresentare opportunità d'attrazione d'iniziativa produttive e terziarie attraverso il sostegno e l'implementazione delle tipologie produttive in essere, favorendo una nuova stagione di rigenerazione produttiva. In quest'ottica la perequazione urbanistica va orientata a facilitare tali processi di creazione/attrazione di nuove imprese, creando opportunità attraverso le quali sia possibile abbattere i costi d'insediamento, oggi particolarmente importanti.

Nella redazione dei POC la perequazione relativa ai nuovi ambiti di espansione produttiva si attua attraverso la cessione gratuita al Comune di una percentuale delle superfici fondiarie previste tra il 5% e il 10% già completa delle urbanizzazioni primarie e di quelle previste per la sostenibilità dell'intervento. Le superfici fondiarie così acquisite sono destinate a creare opportunità e possibilità di insediamento di nuove aziende ad alto valore occupazionale ovvero a favorire la delocalizzazione di attività produttive incongrue esistenti all'interno del territorio Circondariale individuate dal PSC, ovvero aventi caratteristiche di incompatibilità all'interno del tessuto urbanistico in cui sono insediate. Tali aree possono essere cedute in diritto di superficie o con altre forme similari appositamente disciplinate sia nelle convenzioni urbanistiche dei PUA sia negli eventuali atti di cessione mediante procedure di evidenza pubblica.

In parallelo e/o in alternativa alla cessione di aree, la perequazione può prevedere il convenzionamento del prezzo di cessione della superficie fondiaria del comparto a prezzi contenuti rispetto a quelli fissati dai valori IMU nei

rispettivi Comuni e da fissarsi in base a specifici accordi ex art. 18 LR 20/2000 smi.

Al fine di favorire la concentrazione di aree pubbliche di cui ai commi precedenti, all'interno delle aree urbanizzabili già definite dal PSC, il POC può individuare degli ambiti all'interno dei quali localizzare le aree che i vari proponenti devono cedere all'Amministrazione comunale in termini proporzionali alle superfici fondiarie di pertinenza, mediante forme perequative tra i privati interessati anche afferenti aree dislocate in più Comuni.

La perequazione relativa ad insediamenti terziari ed in particolare per le funzioni commerciali deve prevedere oneri a carico degli attuatori proporzionati alle tipologie e ai caratteri degli interventi, incluse adeguate cessioni di superfici edificabili e/o di aree, realizzazioni di infrastrutture e dotazioni pubbliche, contribuzioni finanziarie e/o oneri di manutenzione e gestione degli spazi pubblici, etc. Le Schede VIp dei vari Ambiti, che prevedono la presenza di tali destinazioni, esplicitano le condizioni generali della perequazione da concertare definitivamente in sede di POC. Sono inoltre a carico degli attuatori gli specifici "contributi alla sostenibilità" così come previsto nel PTCP, articolati in rapporto all'entità dimensionale della tipologia degli stessi.

Gli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e/o sovracomunale sono soggetti alle forme perequative definite dallo specifico Accordo Territoriale per le aree commerciali in coerenza con le norme di cui all'art. 9.6 del PTCP.

## **TITOLO 10**

### **I POLI FUNZIONALI**

#### **11.1 AMBITI POLI FUNZIONALI**

I poli funzionali sono le aree individuate dal PSC a elevata specializzazione funzionale, in cui sono concentrate funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, sanitaria, culturale, sportiva, ricreativa, turistica, termale e della mobilità.

I Poli funzionali sono caratterizzati dall'attrattività di un numero elevato di persone e di mezzi, e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale.

I Poli funzionali confermati sulla base del PTCP, dei quali tra parentesi si riporta la numerazione delle tabelle incluse nel PTCP, sono i seguenti:

##### **Comune di Imola:**

1. Centro Commerciale Leonardo (POLO N. 18)
2. Autodromo "Enzo e Dino Ferrari" (POLO N. 17)
3. Ospedale Nuovo "Santa Maria della Scaletta" (POLO N. 19)
4. Stazione FS (POLO N. 20)
5. Parco dell'Innovazione - "Osservanza" (POLO N. 21)
6. Multisala
7. Autoparco (POLO N. 22)

##### **Comune di Castel San Pietro Terme:**

1. Ippodromo "Ippocampus" (POLO N. 11)
2. Terme (POLO N. 23)

##### **Comune di Castel Guelfo**

1. Polo Commerciale Castel Guelfo

I Poli Funzionali "Multisala" di Imola e "Polo Commerciale" di Castel Guelfo sono stati introdotti nel PTCP con l'adozione e l'approvazione del POIC, mediante idoneo Accordo Territoriale.

**Il PSC propone la cassazione dal Polo Funzionale "Stazione FS" di Imola (Polo N. 20) della sottoclasse "Scalo Merci" (Polo N. 20.2) per decadenza della sua previsione di realizzazione.**

I nuovi Poli Funzionali proposti dal PSC per l'introduzione nel PTCP mediante idoneo Accordo di Programma inquadrati in uno specifico accordo territoriale sono:

### **Comune di Medicina:**

1. "Croce del Nord/INAF" Radiotelescopio

### **Comune di Castel San Pietro Terme**

1. Polo sportivo commerciale

Negli APF il RUE disciplina gli interventi sulla base delle previgenti normative di PRG e mantiene e regola quelli da effettuarsi sulla base di piani e strumenti attuativi vigenti e loro eventuali proroghe.

L'attuazione di nuove edificazioni comportanti incrementi di superficie territoriale è subordinata alla sottoscrizione di specifico accordo territoriale che ne disciplini le condizioni attuative

Il nuovo polo "**Croce del Nord/INAF**" è finalizzato alla valorizzazione dell'esistente stazione di radioastronomia di Medicina, che riveste importanza internazionale con valenza didattica, di studio e ricerca in campo astrofisico.

Il nuovo "**Polo sportivo e commerciale**" è dislocato a sud del casello autostradale di Castel San Pietro Terme. Esso recepisce una previsione del DP per un insediamento dove funzioni pubbliche e di pubblico interesse legate a sport, tempo libero e in genere all'attività all'aperto si coniugano con funzioni di tipo commerciale, con valenza sovracomunale. La procedura approvativa di questo APF è già avviata da tempo con alcune sedute della Conferenza di Pianificazione finalizzata alla definizione di specifico Accordo di Programma, accertato da specifico Accordo Territoriale che verrà recepito dal PSC prima della approvazione dello stesso da parte del Comune di Castel S. Pietro Terme.

In relazione al Polo "**Autoparco**", il PSC ne indica l'attuale estensione, oltre ad un areale all'interno del quale uno specifico Accordo Territoriale potrà definire l'esatto perimetro dell'Ambito.

## **TITOLO 11**

### **IL TERRITORIO DEL CIRCONDARIO**

#### **11.1 IL VALORE AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

L'elaborazione del PSC ha comportato la definizione del sistema dei valori e delle risorse ambientali presenti, del loro grado di riproducibilità, di fragilità e vulnerabilità al fine di definire le condizioni di sostenibilità delle nuove previsioni che non possono intaccare il principio di conservazione e valorizzazione degli elementi ambientali e naturalistici esistenti, patrimonio fondamentale per la comunità territoriale. Ogni scelta urbanistica va verificata con queste invariati.

Le schede di ValSAT e di Indirizzo Progettuale (schede VIp) rappresentano lo *screening* e la pesatura dei valori positivi o negativi indotti dalle scelte pianificatorie.

#### **11.2 LE UNITÀ DI PAESAGGIO**

Il PTCP individua le unità di paesaggio in cui si articola il territorio provinciale; si tratta di aree caratterizzate da elementi omogenei, secondo una lettura calibrata su un'analisi di dimensione provinciale. Scendendo nella scala di analisi, a livello Circondariale è possibile individuare, all'interno di tali aree, delle "sottunità di paesaggio"; è cioè possibile sub-articolare le unità di paesaggio in aree di minore dimensione che presentano i tratti dell'unità principale del PTCP, ma evidenziano peculiarità per le quali sono distinguibili da aree contigue appartenenti alla medesima unità di paesaggio di rango provinciale.

Nel territorio del Circondario Imolese si è quindi proceduto al seguente approfondimento: si sono individuate, quando necessario, delle sub-articolazioni di un'unità di paesaggio in più sotto-unità o, in altri casi, si è caratterizzata un'unità presente nel Circondario come sotto-unità unica, in quanto differente rispetto ai territori contigui non appartenenti al Circondario ma alla medesima UdP del PTCP. Attraverso questa analisi è anche stato possibile, in alcuni casi, procedere a una ridefinizione dei confini delle UdP più aderente alle caratteristiche proprie del territorio, annettendo o escludendo piccole porzioni di territorio. Si è proceduto mettendo in relazione i dati provenienti dalle in-

dagini effettuate dai Piani sovraordinati, dal Quadro Conoscitivo del PSC e da informazioni bibliografiche (es. indicazioni del PTCP quali la descrizione delle stesse unità di paesaggio, le aree di bonifica storica, di tutela della centuriazione, le aree a prevalente rilievo paesaggistico o produttivo) e altri dati quali il sistema delle aree forestali e dei calanchi, la presenza di coltivazioni a prevalenza seminativo o frutteti e vigneti, la presenza di SIC e ZPS, etc.

Si sono presi in considerazione diversi fattori che rappresentano e manifestano tracce più o meno evidenti delle forme di antropizzazione, elementi morfologico-naturalistici che connotano la percezione visiva dei vari contesti, e dati geomorfologici principali quali fiumi, bacini fluviali e crinali.

Nel Circondario Imolese sono presenti 7 UdP del PTCP della Provincia di Bologna, sub-articolate in sottounità dove si è ritenuto opportuno. L'elenco di tali Unità e sottounità è collocato nell'allegato 3 alla presente Relazione.

### **11.3 SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**

La morfologia del territorio del Circondario e le dinamiche territoriali di sviluppo, testimoniano un'evoluzione assimilabile a uno schema preciso di "polarità" e "sistemi" 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.

In questa complessità territoriale prende forma un'altra dinamica che riguarda principalmente Imola, Mordano, Toscanella di Dozza, Casalfiumanese e Borgo Tossignano, tra i Comuni del Circondario, ma anche Massa Lombarda, Bagnara di Romagna e Castel Bolognese, 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 T., 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:

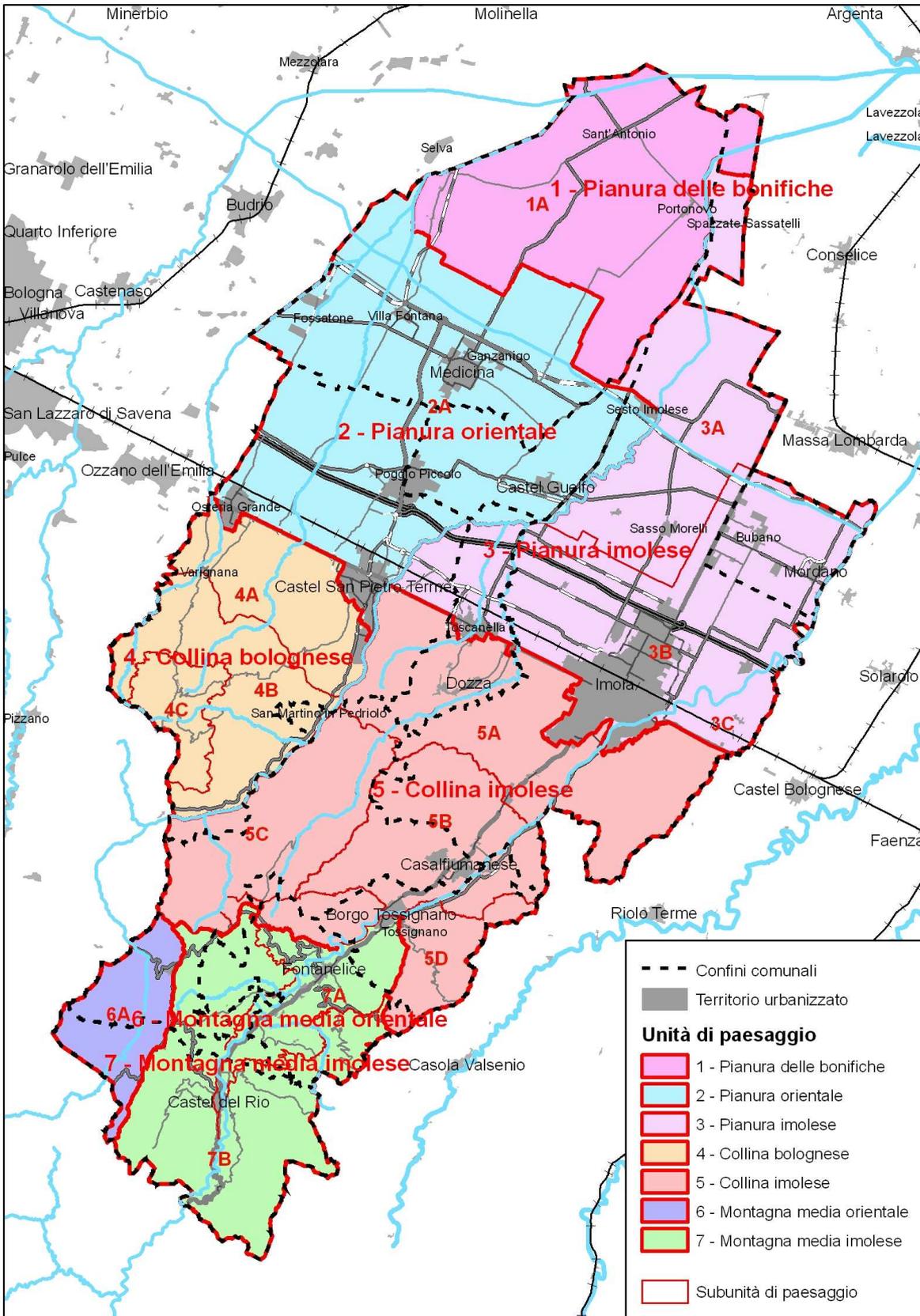
- a sud i Comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio;
- a nord il Comune di Mordano

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.

Il PSC articola il territorio in **Sistemi territoriali**, che raggruppano diverse Unità di Paesaggio (UdP) definite in conformità con il PTCP:

- il Sistema della Pianura;
- il Sistema della Montagna;
- il Sistema dell'Asse della Via Emilia.



## **SISTEMA AGRICOLO DELLA PIANURA**

Il Sistema agricolo della Pianura è costituito dal territorio della pianura alluvionale e dalle aree di bonifica. Interessa i Comuni di Mordano, Castel Guelfo, Medicina e il territorio pianeggiante di Castel San Pietro Terme, Dozza e Imola; presenta una buona integrità del paesaggio agrario ed è caratterizzato da produzioni specializzate; comprende le seguenti unità e sottounità di paesaggio:

### **Udp 1 - PIANURA DELLE BONIFICHE**

Sottounità-1A-Pianura delle bonifiche medicinesi

### **UDP 2 - PIANURA ORIENTALE**

Sottounità-2A-Pianura medicinese e castellana (parte)

### **UDP 3 - PIANURA IMOLESE**

Sottounità-3A-Pianura imolese agricolo-seminativo

Sottounità-3b-Pianura imolese della centuriazione (parte)

Gli obiettivi specifici da perseguire oltre quelli generali sono:

- a) promuovere, anche attraverso Accordi tra pubblico e privato, modalità sostenibili di sviluppo della produzione agricola e/o zootecnica e della commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, tendenti alla riduzione della filiera alimentare;
- b) incentivare la produttività agricola favorendo la captazione e l'accumulo in bacini non durevoli di acque superficiali destinate alla irrigazione (bacini aziendali e interaziendali) semplificandone le procedure amministrative;
- c) valorizzare ed evidenziare il grande interesse della struttura organizzativa storica della centuriazione romana e del patrimonio storico-culturale;
- d) operare un controllo degli emungimenti dalle falde al fine di limitare sia contaminazioni accidentali delle falde sia la subsidenza;
- e) ridurre la pressione antropica non legata alle attività agricole.

## **SISTEMA DELLA VIA EMILIA**

Il Sistema della via Emilia è costituito da un territorio che ha come dorsale la via Emilia. Interessa i Comuni di Castel San Pietro Terme, Dozza e Imola; è caratterizzato, da un paesaggio agrario di valore, da un sistema insediativo rurale di antico impianto, da una diffusa antropizzazione e dalla presenza di infrastrutture di valenza nazionale.

Tale Sistema è posto a sud della A14 e comprende le seguenti unità e sottounità di paesaggio:

**UdP 2 - PIANURA ORIENTALE**

Sottounità-2A-Pianura medicinese e castellana (parte)

**UdP 3 - PIANURA IMOLESE**

Sottounità-3B-Pianura imolese della centuriazione (parte)

Sottounità-3C-Pianura imolese destra Santerno

**UdP 4 - PIANURA BOLOGNESE**

Sottounità 4A - Prima collina castellana

**UdP 5 - COLLINA IMOLESE**

Sottounità 5A - Prima collina imolese agricola

Gli obiettivi specifici da perseguire oltre a quelli generali sono:

- a) rafforzare la vocazione produttiva della fascia delle prime pendici collinari, coniugando le caratteristiche di produttività agricola e/o zootecnica con una diversificazione anche enogastronomica, didattica, commerciale e turistica delle attività legate ai prodotti agricoli;
- b) valorizzare gli ambiti fluviali e perfluviali, favorendo una fruizione dei luoghi, compatibili con la loro conservazione e la tutela di quelli maggiormente fragili;
- c) favorire lungo i due margini della Via Emilia la percezione visiva del percorso principale e colture idonee a conservare i varchi visuali in particolare verso la collina (con eliminazione della pubblicitica non riferita alla toponomastica e alle attività insediate);
- d) mantenere i con visivi verso emergenze naturalistiche e storiche.

**SISTEMA PEDECOLLINARE**

Il Sistema pedecollinare è caratterizzato da ambiti di rilievo paesaggistico, da un paesaggio agricolo a frutteto, vigneto e seminativo nonché dalla presenza di borghi fortificati di pregio, da una diffusa antropizzazione storica del territorio, da un sistema calanchivo e dall'affioramento della Vena del Gesso Romagnola. Il Sistema presenta biotopi con specie faunistiche e floreali di particolare interesse scientifico. Riguarda i comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Castel San Pietro Terme, Dozza, Imola e in parte Fontanelice e Castel del Rio.

Comprende le seguenti unità e sottounità di paesaggio:

**UdP 4 - COLLINA BOLOGNESE**

Sottounità 4B - Seconda collina castellana

**UdP 5 - COLLINA IMOLESE**

Sottounità 5B-Collina imolese calanchiva a frutteto e vigneto

Sottounità 5C - Collina alta valle Sellustra e Sillaro

Sottounità 5D - Vena dei Gessi Romagnoli

Gli obiettivi specifici oltre a quelli generali sono:

- a) il sostegno alla produzione agricola in particolare quella vitivinicola caratterizzata principalmente da litotipo delle sabbie gialle.
- b) la diversificazione delle attività legate ai prodotti agricoli, per favorire la conservazione e implementazione dei segni del paesaggio legati ai caratteri morfologici dei luoghi quali siepi, alberature, formazioni geologiche in evoluzione con una forte componente di naturalità (falesie boscate, digitazioni alberate dei crinali, esemplari arborei di pregio, etc.).
- c) la promozione di colture mellifere quale soluzione al mantenimento della naturalità integrata in terreni con caratteristiche di instabilità tali da sconsigliare una loro colonizzazione produttiva;
- d) valorizzare le potenzialità naturalistiche e ambientali dei corsi d'acqua, nel rispetto della loro naturalità ed evoluzione idrogeologica

**SISTEMA DELL'ALTA COLLINA**

Il Sistema dell'alta collina è caratterizzato da una ampia diffusione boschiva, da un'integrità di valli, da una valenza paesaggistica con punti di osservazione e da edilizia storica sparsa spesso abbandonata. Interessa i Comuni di Castel S. Pietro Terme, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio.

Comprende le seguenti unità e sottounità di paesaggio:

**UdP 4 - COLLINA BOLOGNESE**

Sottounità 4C - Alta collina castellana

**UdP 6 - MONTAGNA MEDIO ORIENTALE**

Sottounità 6A - Alto Sillaro

**UdP 7 - MONTAGNA MEDIA IMOLESE**

Sottounità 7A - Montagna media Imolese

Sottounità 7B – Montagna media Imolese boschiva

Gli obiettivi specifici da perseguire oltre a quelli generali sono:

- a) Sostenere l'agricoltura attraverso la diversificazione delle attività legate ai prodotti agricoli, per favorire la conservazione, e valorizzazione delle componenti legate al paesaggio e ad una fruizione congrua alle caratteristiche ambientali;
- b) favorire le attività che concorrono al presidio attivo, alla tutela idrogeologica del territorio, alla stabilità dei versanti, al miglioramento e alla implementazione delle aree boschive;
- c) valorizzare il sistema delle aree di interesse naturalistico come i Sic, i boschi e le zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale;
- d) valorizzare il ruolo strategico e paesaggistico dei corsi d'acqua. In particolare per il Santerno deve porsi particolare riguardo al suo rapporto con le falesie rocciose e la Vena dei Gessi Romagnoli;
- e) valorizzare le aree boschive a castagneti sia per il loro valore paesaggistico che per l'importante ruolo produttivo, consentendo la realizzazione di specifici interventi.

## **11.4 CARATTERI GEOMORFOLOGICI**

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 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;
- calanchi e aree subcalanchive parzialmente stabilizzati dalla vegetazione;

- calanchi e aree subcalanchive stabilizzati completamente, o quasi completamente, dalla vegetazione.

In queste aree l'originario calanco è individuabile solamente su base morfologica per la presenza di "relitti" dell'originaria morfologia 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.

È stato quindi approntato un nuovo tematismo che descrive la distribuzione delle forme calanchive nel territorio del Circondario Imolese da proporre come aggiornamento al tematismo del PTCP. 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.

Le fasce di tutela fluviale sono definite nelle norme di PTCP in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Quando non identificate cartograficamente sono definite come fascia geometrica di profondità variabile.

Per le fasce di pertinenza fluviale il 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.

Per le aree ad alta probabilità d'inondazione vengono recepiti i dettami del PTCP.

Per le aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali e per le aree inondabili in seguito a piogge con  $Tr=200$  anni, invece, sono state mu-

tuare le perimetrazioni per le elaborazioni idrologiche e idrauliche disponibili presso l'Autorità di Bacino.

Le relative carte tematiche del Quadro Conoscitivo sono:

- **carta della geomorfologia<sup>18</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), 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.

## 11.5 RETE ECOLOGICA

Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della biodiversità del territorio e identifica la struttura portante della rete ecologica sulla base delle conoscenze sulla situazione ambientale del territorio, in coerenza con il PTCP nonché con le disposizioni sovraordinate in materia di formazione di una rete ecologica nazionale ed europea.

Al fine di perseguire tali obiettivi, il PSC considera elementi esistenti della rete ecologica quelli di seguito citati (per i quali valgono le relative norme già previste dalle NTA) e ne promuove la conservazione, la manutenzione, l'incremento e la valorizzazione.

Le aree esistenti sono di seguito elencate secondo la suddivisione per classi specifica per la rete ecologica esistente, che è composta da:

- Nodi ecologici complessi e semplici;
- Corridoi principali e locali;
- Connettivo ecologico diffuso e/o di interesse naturalistico e paesaggistico.

I nodi ecologici complessi corrispondono ad areali di territorio caratterizzati da habitat o specie animali e vegetali rari, di interesse conservazionistico o paesaggistico a vasta scala. Coincidono con:

---

<sup>18</sup> "Indagine geologico-ambientale" a cura del Geologo Giorgio Gasparini allegato al QC.

- Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- Parchi Regionali e Provinciali: Riserve Naturali Regionali;
- Zone di tutela naturalistica.

In queste aree sono previsti la conservazione e l'incremento della biodiversità presente o potenziale, in quanto svolgono funzioni di serbatoio di biodiversità su ampia scala e sono deputate alla conservazione, moltiplicazione e insediamento delle specie.

I **nodi ecologici semplici** corrispondono a porzioni di territorio caratterizzate da habitat e/o specie animali e vegetali rare di interesse conservazionistico o paesaggistico a scala locale, a causa della loro dimensione e articolazione più contenuta rispetto ai nodi ecologici complessi. Coincidono con le zone umide. Per queste aree sono previsti la conservazione e l'incremento della biodiversità presente o potenziale. Pur non ospitando necessariamente popolazioni minime vitali, svolgono funzioni di serbatoio di biodiversità da cui specie ed individui possono irradiarsi direttamente nel territorio circostante o convogliarsi nei corridoi ecologici di rete.

Nei **nodi ecologici complessi** e semplici deve essere esplicitata, mediante apposito elaborato di valutazione di incidenza, la compatibilità ambientale degli interventi edilizi di nuova edificazione di notevole dimensione e degli interventi infrastrutturali di nuova previsione impattanti con il territorio.

I **corridoi ecologici** sono costituiti da elementi paesaggistici e ambientali di prevalente struttura lineare che attraversano una matrice territoriale di differente natura. Tali siti conservano caratteristiche di naturalità o seminaturalità non completamente compromessa, in grado di svolgere la funzione di collegamento fra i nodi ecologici mediante ecosistemi lineari terrestri e acquatici. Corrispondono a:

- CORRIDOI PRINCIPALI:
  - zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali.
- CORRIDOI LOCALI:
  - reticolo idraulico minore non compreso al punto precedente;
  - sistema storico delle acque derivate.

Gli interventi in tali aree/zone devono essere realizzati in modo da contribuire al rafforzamento e all'incremento delle reti ecologiche. Tali aree/zone

possono inoltre contribuire alla funzione di corridoio per le piste ciclabili extraurbane, che dovranno essere potenziate da fasce laterali di vegetazione.

Nella costruzione di nuove infrastrutture stradali e/o ferroviarie è da prevedere, quando possibile, la messa a dimora di fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata per creare un corridoio ecologico in continuità.

I **connettivi ecologici** riguardano le aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico che possono favorire, attraverso interventi gestionali, la connessione tra i nodi e i corridoi ecologici propri del territorio collinare e montano, con la creazione di nuovi corridoi ecologici a completamento di quelli già individuati. Corrispondono a:

- zone di interesse naturalistico e ambientale e zone di particolare interesse naturalistico di pianura;
- sistema forestale e boschivo;
- sistema dei calanchi.

In queste aree la norma intende garantire la continuità spaziale e funzionale alla circolazione e diffusione delle specie animali e vegetali. Gli eventuali interventi, per i quali la Tav. C del PSC costituisce elemento di attenzione e di individuazione dei caratteri da rispettare per le singole aree, dovranno essere accompagnati da uno specifico elaborato che evidenzi la compatibilità del progetto con il sistema della rete ecologica.

Per gli interventi pubblici e privati che non siano già normati da specifici articoli relativi alle varie aree, si prescrive il mantenimento dell'integrità, riconoscibilità e visibilità dei caratteri peculiari di ogni area costitutiva della rete ecologica.

Costituiscono infine elementi portanti, esistenti e di progetto, della rete ecologica le Dotazioni territoriali di tipo Ecologico-Ambientale (DEA).

Sul perimetro o in attraversamento di compagini urbane esistenti e/o di progetto, gli strumenti urbanistici di competenza devono comunque prevedere il mantenimento o la continuità degli elementi della rete ecologica interessati da interferenze.

## **TITOLO 12**

### **IL TERRITORIO RURALE**

#### **12.1 L'AMBITO DELLE RISORSE NATURALI E RIPRODUCIBILI**

Il territorio rurale è considerato dal PSC come un ambito fortemente caratterizzato (anche sotto il profilo paesaggistico) e quindi non come luogo di espansione urbana. È inoltre considerato quale spazio vitale per una progettualità agricola alla quale concedere nuove opportunità (anche di localizzazione) per iniziative imprenditoriali integrative alla redditività agricola, per la commercializzazione diretta e multi-aziendale dei prodotti agricoli e anche per nuove formule di espressione turistica e del tempo libero che consentano nuove occupazioni, specialmente giovanili, nelle attività del mondo rurale. Il territorio agricolo non può sopportare la previsione di nuove edificazioni residenziali se non sotto forma di ampliamento di manufatti esistenti e purché funzionali alla conduzione del fondo e alle esigenze dello IAP. Il tema del recupero degli edifici esistenti è pertanto l'assunto fondamentale delle norme di PSC, rivolto in modo particolare al recupero degli edifici classificati "beni culturali", implementando le possibilità funzionali nel recupero delle superfici degli edifici esistenti subordinatamente a una "monetizzazione" dei nuovi carichi urbanistici indotti dalle nuove funzioni.

#### **12.2 OBIETTIVI E DIRETTIVE GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE**

Il territorio rurale in conformità alla LR 20/2000 e smi è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato.

Il PSC persegue l'obiettivo di garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili e salvaguardare i valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio, quali componenti essenziali in rapporto alla vita delle popolazioni e alla tutela del patrimonio storico culturale.

Nel territorio rurale il PSC persegue i seguenti obiettivi:

- privilegiare la funzione agricola e il ruolo dell'IAP (Imprenditore Agricolo Professionale e coltivatore diretto) rispetto a tutti gli altri usi ammessi sia negli edifici sia nell'ambito aziendale;

- privilegiare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per usi residenziali e valorizzare le caratteristiche architettoniche morfologiche degli edifici tradizionali;
- perseguire la tutela delle risorse naturali non rinnovabili comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo e la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale;
- valorizzare le zone e i luoghi maggiormente interessati dalla presenza storica della Linea Gotica ai fini di favorire interventi che ne evidenzino i tracciati e la memoria;
- favorire l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica di ripristino delle aree degradate;
- incentivare lo sviluppo di una produttività agricola sostenibile coerente con i caratteri ambientali, paesaggistici e produttivi del territorio favorendo lo sviluppo di colture biologiche o a basso impatto attraverso azioni che consentano il miglioramento e l'integrazione della redditività degli IAP, incentivando la vendita diretta dei prodotti agricoli (anche in forma pluri-aziendale), le attività di servizio alla persona (fattorie didattiche, terapie con gli animali, relax e benessere in ambienti naturali, ricettività ed enogastronomia con prodotti locali, etc.);
- perseguire la riqualificazione delle corti agricole evitando parcellizzazioni e prevedendo la loro delimitazione con piantumazioni, siepi, etc. favorendo la creazione di reti ecologiche ;
- sviluppare la funzione turistica e promozionale di attività ricreative, sportive e del *wellness* (previa previsione nel POC originario o in idonea Variante) compatibili con la tutela paesaggistica e le attività agricole;
- rendere efficiente le reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali degli ambiti agricoli di valore paesaggistico;
- salvaguardare le attività agro-silvo-pastorali ambientalmente compatibili;
- realizzare invasi irrigui interaziendali e relative reti di distribuzione compatibili con il PTCP;
- incentivare le attività commerciali (botteghe di campagna, locande, etc.) e gli esercizi pubblici all'interno del nuclei frazionali sparsi;
- escludere nuovi insediamenti produttivi secondari nel territorio rurale.

All'interno del territorio rurale sono ammissibili localizzazioni di aziende e attività connesse con l'agricoltura anche a carattere industriale o situazioni speciali discendenti anche da previsioni urbanistiche previgenti, che sono riconfermate eventualmente con necessari adeguamenti. Il RUE può effettuare un'ulteriore ricognizione di situazioni che presentino valori produttivi fortemente connessi all'uso agricolo, per le quali è opportuno definire specifiche normative per la loro continuità. L'inserimento di nuove strutture di questa valenza e tipo nel territorio rurale dovrà essere prevista con la previsione nel POC originario o in idonea Variante.

Per le attività che hanno un rilevante ruolo di servizio locale (pronta assistenza stradale, riparazione di macchine agricole, di lavoro o assimilabili) gli interventi sono disciplinati dal RUE che può consentire anche ampliamenti funzionali alla migliore conduzione dell'attività stessa, prevedendo gli interventi da attuarsi alla cessazione dell'attività.

Il RUE deve favorire gli interventi di recupero edilizio che prevedano adeguamento sismico e contenimento dei consumi energetici per tutti gli edifici rurali e per tutte le funzioni ammesse, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti.

Relativamente ad attività di carattere produttivo nel territorio rurale, ne sono confermate le previsioni assentite se discendenti da specifiche zonizzazioni.

Per altre attività esistenti non zonizzate è necessario perseguire l'obiettivo della loro delocalizzazione attraverso la conferma delle superfici esistenti, eventualmente ammettendo i soli interventi necessari all'adeguamento a specifiche norme igienico sanitarie o di sicurezza imposte dagli Enti competenti, prevedendo al termine della attività una loro riconversione negli usi ammessi dalla normativa agricola.

### **12.3 CRITERI D'INTERVENTO PER IL RUE**

L'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) è il soggetto privilegiato a operare nel territorio agricolo, soddisfacendo adeguatamente le necessità dell'abitare proprie e dei suoi famigliari, oltre a tutte le necessità di superfici per accessori e servizi agricoli che devono essere tali da garantire le più ampie forme di imprenditoria connessa con l'agricoltura.

Lo IAP si articola nei seguenti soggetti:

- IAP e loro coadiuvanti familiari (comprese le Società di capitali in quanto aventi i requisiti di IAP)
- Conduttori in economia e loro affittuari o salariati
- Coltivatori diretti e loro familiari
- Cooperative agricole di conduzione
- Braccianti e forme associative assimilabili

In ordine alla possibilità edificatorie, la qualifica del Soggetto abilitato a richiedere il titolo abilitativo per gli interventi viene distinta a seconda delle condizioni operative:

- IAP
- NON IAP

Gli interventi sugli edifici esistenti o sui nuovi edifici di servizio agricolo vengono distinti in:

- edifici esistenti ad uso residenziale
- edifici esistenti a uso promiscuo
- edifici esistenti ad uso servizi agricoli
- nuove costruzioni di servizio agricolo
- edifici produttivi esistenti in zona agricola
- attività connesse alla agricoltura ma non aziendali

La normativa **non prevede la possibilità di edificare nuova residenza in territorio rurale**, con la sola eccezione dei casi di nuova imprenditoria giovanile in aziende che non siano già provviste di tali edificazioni.

Si incentivano anche attività diverse e multifunzionali permettendo ulteriori usi compatibili con il territorio agricolo al fine di integrare il reddito dello IAP (agriturismo, etc.).

Il primo elemento da valutare consiste nel fissare le condizioni e gli obiettivi da assicurare per promuovere le attività agricole, come elemento fondamentale della valorizzazione del territorio agricolo, la cui tutela esprime un valore naturale ambientale e paesaggistico e di presidio attivo territoriale essenziale, ma anche un sostegno economico importante, ad un settore sempre più in sofferenza.

È evidente che arricchire di opportunità integrative reddituali lo IAP e consentire il permanere dei familiari nell'ambito dell'azienda agricola significa creare le condizioni per cui il territorio agricolo esprime ancora un valore eco-

nomico e sociale, e dovrà esserlo sempre di più anche come opportunità occupazionale ed imprenditoriale, tenendo conto di un fenomeno generazionale in continua espansione, ovvero che il soggetto tradizionalmente IAP sta tendendo a scomparire sostituito dalle successive generazioni che spesso continuano nella conduzione diretta o in economia della azienda pur non avendo i requisiti per essere IAP. Questo fenomeno va assecondato e non contrastato, anche perché è verosimilmente portatore di un minimo di nuova occupazione in agricoltura.

La creazione di attività legate alla multifunzionalità deve pertanto essere vista come un'opportunità unicamente a favore dello IAP, non un "terreno di occasioni" anche per chi non è Imprenditore Agricolo.

Il secondo tema che si pone ha componenti maggiormente connesse alla conservazione dell'immagine paesaggistica percettiva del territorio agricolo, che pur va assicurata. Parliamo pertanto, di come conservare il valore paesaggistico del tessuto agricolo e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del patrimonio edilizio storicizzato (Beni culturali e altri edifici vincolati).

È evidente che la giusta calibratura di tale necessità, non deve spingere gli operatori agricoli a privarsi dei propri edifici, dietro la spinta di una appetibilità economica degli stessi, da parte di non agricoltori, finalizzata al soddisfacimento di desideri insediativi di qualità, spesso completamente estranei e disinteressati alle necessità che il territorio agrario presenta.

Occorre creare un giusto rapporto fra gli oneri (una qualità dell'abitare meno urbana) e gli oneri connessi all'abitare in territorio agricolo. In virtù "dell'appropriamento" di una parte del territorio agricolo, infatti, derivano degli oneri che si traducono nell'accettarne le regole sull'utilizzo produttivo di tale parte del territorio e nell'annullare (o limitare) i carichi urbanistici conseguenti imputabili alla collettività, attraverso l'obbligo di assicurare un presidio attivo costruttivo e regolamentato delle inevitabili manutenzioni e attenzioni che derivano dal vivere in campagna.

Un ulteriore tema affrontato è, infine, quello relativo al recupero degli edifici esistenti, soprattutto quelli classificati come "**Bene culturale**", assicurando così anche un presidio del territorio agricolo che sia comunque rispettoso delle funzioni produttive dello stesso.

Il RUE coniuga queste due necessità favorendo il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti e consentendo il recupero di quelli classificati

come “Bene Culturale” anche ai non Imprenditori Agricoli Principali. In diversi casi ammette anche l’introduzione di funzioni maggiormente urbane ma solo con l’impegno a mantenere l’integrità del territorio e con la garanzia di assicurare le prestazioni manutentive e gestionali che sono fondamentali per la conservazione dell’assetto del territorio agricolo (manutenzioni fossi di scolo, della rete ecologica, delle zone soggette a dissesti, etc.).

## **12.4 BENI CULTURALI IN TERRITORIO RURALE**

Il PSC riconosce i beni culturali presenti nel territorio rurale e ne promuove la tutela. Gli elementi di valore storico testimoniale presenti in ambito rurale sono le case coloniche, le ville padronali, i fienili, le chiese, gli oratori, i conventi, le edicole, i manufatti del sistema storico delle bonifiche quali le chiaviche ed i ponti. Tutti questi manufatti sono definiti da una scheda di RUE che individua le caratteristiche e nelle quali vengono indicate le modalità di intervento e gli usi ammissibili. Le NTA del RUE regolamentano in dettaglio gli interventi relativi a questi manufatti con l’obiettivo di un loro recupero e valorizzazione in quanto segni indelebili della storia del territorio agrario.

## **TITOLO 13**

### **INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI**

#### **13.1 INFRASTRUTTURE COME ARMATURA DELLE RELAZIONI CIRCONDARIALI**

L'armatura infrastrutturale del Circondario costituisce una scelta dura e meditata. Il PSC ha affrontato in modo puntuale e concreto le ipotesi progettuali che possono concorrere ad un futuro assetto stabile e oggettivamente realizzabile, senza aspetti di suggestività che possano apparire esercitazioni accademiche e non una "vision" concreta che l'attuale società si attende da chi deve garantire la fattibilità dell'obiettivo.

Uno dei temi fondamentali è sicuramente l'assetto viabilistico, che deve assicurare un'oggettiva, agile, efficace ed economicamente fattibile serie di interventi che adeguino l'attuale impianto stradale alle future previsioni.

La mobilità è uno degli aspetti fondamentali e per formulare le soluzioni da adottarsi è indispensabile comprendere le relazioni che intercorrono fra il territorio di riferimento e quelli che lo circondano, distinguendoli in relazioni a scala locale e intermedia, anche rispetto a quelli a scala territoriale sovra-regionale.

Occorre poi selezionare i vari tipi di collegamento, in un'ottica di sostenibilità: trasporto su gomma quindi (con integrato TPL) e trasporto su ferro, privilegiando queste ultime due soluzioni.

Partendo dalla prima tipologia, occorre ricercare soluzioni che assicurino collegamenti il più possibile agili con il centro ordinatore di Imola, sede dei principali servizi e in particolare delle strutture sanitarie. Si pone pertanto il tema della fluidificazione del traffico della via Emilia e di creare un'alternativa alla stessa, prevedendo un percorso che utilizzi il più possibile tracciati esistenti e che allo stesso tempo sia il più vicino possibile agli insediamenti che insistono lungo la stessa via Emilia.

Un ulteriore aspetto è la viabilità di percorrenza provinciale/regionale, che si svolge essenzialmente tramite l'asse autostradale, e in relazione alla quale si recepiscono le previsioni discendenti dal PTCP, pur nella consapevolezza della onerosità della creazione del Passante Nord e della realizzazione della quarta corsia dell'A14.



## Legenda

 Confini comunali

 Territorio urbanizzato

### Ambiti di previsione

 Ambiti residenziali di previsione

 Ambiti produttivi di previsione

 Ambiti per dotazioni e servizi di previsione

### Poli funzionali

 Poli funzionali da PTCP confermati

 Nuovi poli funzionali

### Sistemi territoriali

 Sistema agricolo della Pianura (SP)

 Sistema agricolo della Via Emilia (SVE)

 Sistema agricolo Pedecollinare (SPC)

 Sistema agricolo dell'Alta Collina (SAC)

### Infrastrutture per la mobilità

 Stazioni ferroviarie esistenti

 Stazioni ferroviarie di progetto

 Caselli autostradali esistenti

 Caselli autostradali di progetto

 Ferrovia

 Ex-ferrovia Budrio-Massa Lombarda

 VA - Autostrade a pedaggio - esistenti confermate (PTCP Art.12.12)

 VA - Autostrade di progetto

 VN - 'Grande rete' della viabilità di interesse nazionale regionale - tratti esistenti o da potenziare

 VN - 'Grande rete' della viabilità di interesse nazionale regionale - tratti in corso di realizzazione

 VN - 'Grande rete' della viabilità di interesse nazionale regionale - tratti da realizzare

 VR - Rete di base di interesse regionale - tratti esistenti o da potenziare

 VR - Rete di base di interesse regionale - tratti in corso di realizzazione

 VR - Rete di base di interesse regionale - tratti da realizzare

 VE - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale - tratti esistenti o da potenziare

 VE - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale - tratti da realizzare

 VEC - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale - tratti esistenti o da potenziare

 VEC - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale - tratti da realizzare

 VLP - Viabilità extraurbana locale principale - tratti esistenti o da potenziare

 VLP - Viabilità extraurbana locale principale - tratti da realizzare

 VU\_D - Strade urbane principali di scorrimento - tratti esistenti

 VU\_D - Strade urbane principali di scorrimento - tratti da realizzare

 VU - Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione - tratti esistenti

 VU - Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione - tratti da realizzare

 VC\_P - Strade urbane secondarie principali - tratti esistenti

È evidente che tale tematica va affrontata sulla base delle previsioni regionali, alle quali il sistema circondariale si collega e nelle quali la previsione di un nuovo casello autostradale e di una nuova fermata/stazione SFM in località Toscanella contribuisce sicuramente a incrementare il valore della mobilità sostenibile del NCI.

## **13.2 LA “CITTÀ PUBBLICA”**

La “**città pubblica**”, nella sua accezione di spazio pubblico o spazio urbano fruito dalla collettività, è determinante nella formazione e nella attuazione del Piano.

La tutela e la qualità dello spazio pubblico e una nuova bellezza urbana attraverso una nuova attenzione allo spazio pubblico vengono assunti dal Piano con particolare attenzione e con specificazioni normative relative all’arredo e ai percorsi urbani, alla riqualificazione e alla cura di strade, piazze e spazi verdi, alla valorizzazione dell’identità dello spazio pubblico.

“Città pubblica” quindi come l’insieme delle funzioni, degli spazi, dei servizi e delle prestazioni che concorrono ad assicurare un’efficace ed efficiente qualità urbana, sociale o più in generale della qualità della vita.

L’obiettivo a cui il PSC tende è quello di assicurare un incremento prestazionale delle dotazioni esistenti in termini quantitativi e, soprattutto, qualitativi.

Questo assunto, come più volte citato, sarà il “misuratore” della sostenibilità dell’introduzione di nuove capacità insediative e verrà valutato con puntualità in sede di elaborazione dei POC.

La introduzione poi delle DEA (Dotazioni Ecologico Ambientali) rappresenta un significativo avanzamento culturale nella misurazione della qualità prestazionali della città.

Non solo gli spazi destinabili a dotazioni concorrono al miglioramento della qualità del vivere di un luogo, ma anche la certezza che altre componenti ambientali che interagiscono con gli ambiti maggiormente antropizzati sono una componente fondamentale per assicurare migliori condizioni di vita e di fruizione territoriale.

L'individuazione cartografica assegna ad esse un ruolo e un rango di importanza vitale, che non potrà essere smentito in futuro in quanto elemento portante di un valore irripetibile e quindi da conservare e riprodurre.

### **13.3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Per quanto riguarda le infrastrutture occorre ricostituire un coordinamento tra progettazione del territorio e politiche per la mobilità, per evitare effetti spesso conflittuali e inefficaci, oltre a un orientamento che privilegia la mobilità individuale su quella collettiva.

Sul sistema infrastrutturale è necessario intervenire in maniera adeguata, ripensando al ruolo della viabilità esistente a cominciare dall'asse della via Emilia che attraversa tre Comuni del Circondario e ben quattro centri urbani nei quali è concentrato il 60,5% della popolazione del Circondario. La riorganizzazione dell'armatura infrastrutturale con la concentrazione delle industrie in tre soli poli produttivi in prossimità dell'autostrada contribuirà alla razionalizzazione del movimento delle merci con conseguente beneficio anche per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici.

Il progetto del sistema delle infrastrutture e della mobilità all'interno del PSC è l'elemento determinante per lo sviluppo del territorio e per il superamento della inadeguatezza del sistema infrastrutturale complessivo.

### **13.4 SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO**

Sistema infrastrutturale significa anche rivedere le modalità di spostamento dei cittadini, incentivando l'uso del mezzo pubblico e disincentivando quello privato. Questo significa fare del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) e del Trasporto Pubblico Locale (TPL) il sistema della mobilità pubblica.

L'unico sistema di mobilità pubblica di area vasta esistente, escludendo la rete dei bus, è il Servizio Ferroviario Metropolitano che, con le sue otto linee ferroviarie radiali che attraversano la città di Bologna e collegano i comuni dell'area metropolitana con Bologna, rappresenta la risposta su cui puntare per garantire una mobilità pubblica sostenibile capace di servire l'87% dei residenti della Provincia. Ad oggi risultano da completare le stazioni urbane per Bologna e deve ancora essere assicurata una cadenza metropolitana per

garantirne l'efficienza e la competitività rispetto al mezzo privato. Per ottenere questo risultato è necessario potenziare il materiale rotabile.

La rete del SFM si sviluppa per 350 km., la cadenza dei convogli è di 30 minuti e di 15 minuti nell'area centrale. Il SFM comprende 87 stazioni di cui 16 nel centro di Bologna di cui 7 nuove. In questa logica il tratto Imola-Bologna, con le fermate di Caselle, Ozzano, Varignana, Castel San Pietro, con la nuova fermata da prevedere a Toscanella, dovrà essere trasformato in una Metropolitana leggera di superficie.

Il PSC contribuisce al potenziamento della rete di trasporto pubblico ferroviario e su gomma, favorendo *"il sistema intermodale"* e quindi il minor uso dei mezzi privati:

- prevede la realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Toscanella;
- propone la riqualificazione ed il potenziamento delle stazioni ferroviarie esistenti per un sistema metropolitano "cadenzato";
- predispone 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 sui parcheggi dedicati, sottopassaggi fruibili dalle biciclette e dai disabili, strutture di servizio e negozi per incentivare l'uso del treno.

### **13.5 LA MOBILITÀ STRADALE**

Le azioni principali consistono in:

- A SCALA PROVINCIALE:
  - completamento della trasversale di pianura;
  - realizzazione della nuova San Vitale;
- A SCALA CIRCONDARIALE:
  - riorganizzazione della via Emilia;
  - qualificazione della via Montanara sia come strada valliva di collegamento nord-sud, di connessione degli insediamenti della valle e di organizzazione delle strutture insediative nonché di strada a supporto del tempo libero e della fruizione dei beni ambientali e storici-architettonici, attraverso la limitazione dei flussi di traffico pesante;

- razionalizzazione e completamento di viabilità già esistente a nord della ferrovia, al fine di creare possibilità di percorsi alternativi alla Via Emilia;
  - 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;
  - nuovo casello autostradale (A14), all'altezza di Toscanella e relativo raccordo su Castel Guelfo e Toscanella collegati con il passante Nord;
  - quarta corsia dell'autostrada A14;
  - collegamento tra l'Autostrada e la tangenziale est di Imola e realizzazione di un nuovo ponte sul Santerno. L'allacciamento serve anche la zona industriale Nord-Est di Imola.
- A SCALA LOCALE:
- 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;
  - adeguamento della viabilità nel territorio di pianura interessante principalmente Medicina e Castel Guelfo;
  - individuazione di un corridoio da Medicina verso nord per collegare la SS 16 Ferrara-Ravenna e quindi la superstrada Ferrara-Porto Garibaldi;
  - 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.

### **13.6 LA MOBILITÀ CICLABILE**

Il Piano prevede il miglioramento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti attraverso la previsione di 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.

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

- la netta separazione del traffico di attraversamento da quello locale;
- l'alleggerimento del traffico nelle aree urbane centrali;
- la costruzione di una rete di itinerari ciclo-pedonali a livello dei Comuni del Circondario ed al servizio della residenza.

## 13.7 DOTAZIONI

Il tema dei servizi ha assunto grande rilevanza in Emilia Romagna a partire dal Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968 che definisce gli standard urbanistici in misura fissa ed inderogabile.

L'applicazione in Emilia Romagna ha visto, attraverso la nuova legge urbanistica regionale (LR) 47/78), l'innalzamento delle quantità minime previste dal decreto da 18 mq/ab. a 25 mq/ab per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti fino a 30 mq/ab. per i comuni superiori. Gli standard urbanistici nascono come garanzia di una riserva di aree da destinare alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

La legge urbanistica regionale del 1978 (47/78) definisce i servizi non come una semplice dotazione quantitativa, ma come "*sistema*" definendo un vero e proprio **Piano dei Servizi "interno"** al Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione e programmazione, con funzione strutturante rispetto al piano.

Il bilancio del Piano dei Servizi è stato, a trenta anni dalla approvazione della legge, sicuramente positivo in quanto ha consentito di raggiungere quantitativamente le dotazioni previste dalla legge soprattutto per le nuove aree di espansione ed in minore misura per le zone urbanizzate dove i processi di urbanizzazione erano già compiuti.

Sul piano qualitativo sono da evidenziare le scelte operate dalle amministrazioni comunali di considerare le previsioni a servizi non residuali rispetto al piano.

Tutti i Comuni dell'imolese, con i piani attualmente vigenti, hanno concluso la fase di adeguamento dei servizi; tutti i Comuni hanno realizzato gli standard di legge, in molti casi i servizi realizzati sono ampiamente al di sopra degli standard previsti dalla legge regionale.

Molti piani vigenti presentano fra gli elaborati oltre alla contabilità degli standard in essere e previsti un vero e proprio "Piano dei Servizi" come espressione di un progetto di "città pubblica".

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

Gli standard urbanistici, che d'ora in avanti sono chiamati **dotazioni urbane e territoriali**, secondo la definizione data dalla legge urbanistica regionale (LR 20/2000), evidenzia un quadro comprensoriale e comunale estremamente soddisfacente tale da avere a livello quantitativo uno standard superiore ai minimi previsti dalle normative vigenti. Solo per alcuni Comuni della vallata risultano carenti le dotazioni relative all'istruzione e le aree per i parcheggi pubblici in alcuni Comuni della pianura, anche se ritratta di leggere sottodotazioni.

Il PSC lega fortemente ogni possibilità di sviluppo alla contemporanea attuazione (e possibilità di gestione) delle dotazioni pubbliche che rendono sostenibile l'intervento di sviluppo stesso e istituisce, inoltre, ulteriori classi di dotazioni diverse da quelle meramente sociali e di funzione collettiva (D) introducendo le Dotazioni Speciali (DS), che comprendono tutte le attrezzature tecnologiche, manutentive e di riciclo e le Dotazioni Ecologiche ed Ambientali (DEA), con la finalità di ridurre e salvaguardare le aree di fatto e potenzialmente utili al riequilibrio ambientale e le risorse naturali.

Tali classi di dotazioni sono classificate, comunque, come aggiuntive rispetto a quelle di base e non fanno somma nella seguente tabella di raffronto delle Dotazioni Urbane, nella quale sono state calcolate le dotazioni di tipo urbano e quelle apportate dalla realizzazione dei nuovi Ambiti ANS e AR del PSC sulla base di quelle di valenza territoriale e di quelle relative agli ambiti esistenti e di previsione con destinazione prevalente diversa da quella residenziale (ASP, ASP\_N, APF).

DOTAZIONI URBANE							
COMUNE	POPOLAZIONE		TOTALE Su in mq DOTAZIONI DAL QC	Mq/ab. AL 2011 DAL QC	TOTALE Su in mq DOTAZIONI AL 2024 (esistenti+Dn+progetto)	Mq/ab. AL 2024	STANDARD OBIETTIVO 25/30mq/ab
	2011	2024					
BORGO TOSSIGNANO	3.347	3.778	177.747	53.10	245.683	65.02	25
CASALFIUMANESE	3.490	3.922	247.395	70.28	350.572	89.38	25
CASTEL DEL RIO	1.247	1.416	78.063	62.60	90.359	63.81	25
CASTEL GUELFO	4.365	4.865	156.039	35.74	357.198	73.42	25
CASTEL SAN PIETRO T.	20.831	23.763	1.598.881	76.75	2.782.329	117.08	30
DOZZA	6.543	7.350	276.609	42.27	539.705	73.42	25
FONTANELICE	1.966	2.144	103.601	52.69	158.145	73.76	25
IMOLA	69.274	78.356	3.403.135	49.12	4.337.901	55.36	30
MEDICINA	16.854	18.683	523.689	31.07	722.945	38.69	30
MORDANO	4.724	5.251	133.086	28.17	230.155	43.83	25
<b>TOTALE</b>	<b>132.641</b>	<b>149.596</b>	<b>6.698.243</b>	<b>50.49</b>	<b>9.814.992</b>	<b>65.60</b>	<b>30</b>

**Tab. 7. Dotazioni urbane**

La Tab. 7, mediante l'indicazione del numero degli abitanti presenti in ogni Comune del NCI al 31.12.2011 e la relativa stima al 31.12.2024, consente il raffronto delle superfici territoriali complessive per "dotazioni urbane (D)" presenti nei Comuni sulla base dei dati del Quadro Conoscitivo (QC) con quelle disponibili dopo la realizzazione delle previsioni di PSC (somma delle St delle dotazioni esistenti e delle St delle dotazioni previste).

Mediando la Superficie delle dotazioni attuali con il numero degli abitanti presenti (e analogamente le relative previsioni al 2024) si ottengono infine i valori (espressi in mq) delle dotazioni per abitante sia attuali che di previsione; i valori al 2024 risultano maggiori rispetto agli esistenti, ed entrambi sono al di sopra dello "standard-obiettivo" richiesto dalla Legge Regionale.

È evidente che l'incremento delle dotazioni, peraltro per tutti i comuni ampiamente superiori ai minimi di legge, non significa necessariamente l'assicurazione di poter contare al 2024 di tutte le dotazioni ipotizzate. Tuttavia avere accertato che ambiti territoriali così significativi sono fin da oggi deputati al soddisfacimento di bisogni o opportunità di interesse collettivo, significa decretare la condizione che quei luoghi sono finalizzati alla costruzione della cosiddetta "città pubblica" e non fonti di interessi tipicamente insediativi.

### **13.8 IL PIANO ENERGETICO**

L'Europa indica la strada della transizione energetica al 2050, attraverso la quale dovremo ripensare, riqualificare e rigenerare la maggior parte del sistema urbano esistente. L'area metropolitana dovrà essere coinvolta in un processo di pianificazione inclusiva avendo come riferimento gli obiettivi primari minimi al 2020 che la Regione Emilia-Romagna dovrà garantire rispetto alle direttive europee. La pianificazione del NCI prevede la formazione di piani energetici comunali anche in forma federata al fine di favorire la riduzione dei consumi e l'installazione di impianti a fonti rinnovabili. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento attuativo nel quale definire la programmazione energetica sia per i nuovi insediamenti che per quelli oggetto di rigenerazione e riqualificazione urbana.

## **ALLEGATO 1**

### **DAL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PSC**

#### **A.1.1 PREMESSA**

Con Deliberazione 166/2009 la Giunta Provinciale ha espresso le proprie valutazioni sul Documento Preliminare, riconoscendo nelle scelte politico-strategiche proposte dal NCI una sostanziale condivisione rispetto agli indirizzi strategici del PTCP, sottolineando tuttavia alcuni aspetti che meritavano un approfondimento tematico che il PSC ha poi affrontato.

Le principali tematiche evidenziate dalla provincia sono di seguito sintetizzate (si allega anche la formulazione di una nuova ipotesi a motivazione di conferma).

#### **A.1.2 LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI**

##### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Viene sottolineata la necessità di approfondire la valutazione dei criteri e delle metodologie che hanno determinato i valori dimensionali, verificando la puntuale attribuzione dei pesi insediativi in ragione della loro dotazione di servizi e infrastrutture e verificando alcune scelte localizzative rispetto alle disposizioni del PTCP.

##### **PROPOSTA DI PSC:**

La proposta di PSC ha provveduto a una ricalibratura del dimensionamento complessivo in rapporto alla stima della composizione dei nuclei familiari, giungendo alla definizione di un dimensionamento complessivo mediato con i parametri del PTCP, che ha portato a una riduzione complessiva degli alloggi a livello Circondariale da un totale di 14.321 (pari a 1.022.147 mq di Su) previsti nel DP a 599.400 mq di Su previsti nel PSC, come meglio illustrato nel capitolo relativo al "Dimensionamento del PSC" della presente relazione (cfr. anche le tabelle allegate).

### **A.1.3 L'EDILIZIA SOCIALE**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si sottolinea la necessità di assumere come esplicito obiettivo quelli di destinare all'edilizia sociale il 20% della produzione di nuove abitazioni attraverso una puntuale distribuzione locale.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

La tematica dell'ERS è ampiamente trattata nel PSC sia in relazione alla sua distribuzione territoriale sia in rapporto alla sua reale fattibilità economica, tenendo in considerazione che i reali fabbisogni devono essere valutati non in base a valori assoluti ma alle oggettive tipologie di fabbisogno che sono accertabili solamente in sede di POC. È inoltre indispensabile adottare soluzioni al fabbisogno-casa che non si concretizzino sempre in nuove costruzioni, ma utilizzino anche il patrimonio edilizio esistente e altre soluzioni temporanee o coinvolgano, attraverso meccanismi perequativi e compensativi, gli operatori privati. Un altro elemento da considerare è connesso alla diversa localizzazione territoriale dei 10 Comuni, che sconsiglia la creazione di nuove edificazioni nei centri maggiormente lontani dalle principali infrastrutture territoriali, per i quali è invece auspicabile che il meccanismo perequativo si orienti a ottenere, da parte di ogni Comune, le risorse per riutilizzare un patrimonio edilizio residenziale pubblico già presente ma oggi degradato e inutilizzabile. La problematica ERS non può, quindi, essere affrontata con meccanismi esclusivamente percentuali (che vengono comunque garantiti) ma occorre anche una politica attuativa relativa ai processi di formazione dei POC e di elaborazione dei PUA degli ambiti da insediare previsti dal presente PSC.

### **A.1.4 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si sottolinea il valore della perequazione come nuovo strumento per l'attuazione della "città pubblica" ma anche come strumento di forte coinvolgimento del Comune in quanto detentore di capacità edificatorie.

## **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC ha assunto la perequazione urbanistica come elemento portante sia della pianificazione del psc stesso, determinandone i range parametrici degli indici di utilizzazione in capo ai privati (Utp) e in capo al pubblico (Utc), e delineando conseguentemente una forbice degli indici di utilizzazione territoriali ammissibili all'interno della quale il POC individuerà l'indice più opportuno, in ragione anche della capacità contrattuale che si accerterà con la perequazione. Il PSC assegna, infatti, per ogni ambito una capacità edificatoria (CEA) e individua l'indice di utilizzazione territoriale sostenibile (Uts) che rappresenta il parametro fondamentale in grado di determinare la distribuzione del nuovo carico insediativo e conseguentemente la qualità urbana della nuova parte di città. La perequazione è articolata su tre livelli di tipologie perequative relative ai soggetti e alle istanze della perequazione stessa (cfr.).

### **A.1.5 IL TERRITORIO URBANO**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si evidenzia la necessità di una maggiore coerenza con l'articolazione del PTCP sulla zonizzazione delle aree urbanizzate e urbanizzabili.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC articola in coerenza con il PTCP il territorio urbanizzato, normalmente governato dal RUE ad eccezione degli ambiti di riqualificazione urbanistica e degli ambiti di previsione di nuove dotazioni territoriali, che sono governati dal POC.

### **A.1.6 DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI STORICI**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si richiede un approfondimento sull'analisi dei centri storici, la loro rivitalizzazione e l'individuazione delle aree su cui sono possibili interventi in deroga (art. a-7 LR 20/2000).

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC demanda al RUE il recepimento dei piani dei Centri storici vigenti, all'interno dei quali per alcuni Comuni vengono operate limitate modificazioni coerenti con la LR 20/2000.

### **A.1.7 DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DA RIQUALIFICARE**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si richiede di definire nel PSC gli ambiti del territorio urbanizzato in relazione alle specifiche caratteristiche dei tessuti urbani e delle specifiche dotazioni.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC articola puntualmente le tipologie dei tessuti urbani dettando gli obiettivi da perseguire.

### **A.1.8 DISCIPLINA URBANISTICA PER I NUOVI INSEDIAMENTI URBANI**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si osserva la criticità della previsione cartografica di ampie aree rispetto al dimensionamento ipotizzato in rapporto alle conseguenti scelte dei POC, che dovranno essere affrontate assicurando comunque un meccanismo di concorrenzialità, ma allo stesso tempo garantendo un disegno urbano compatto. Relativamente alla categoria della rigenerazione in Comune di Medicina, si segnala la non congruità della previsione.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Tutta l'impostazione del PSC è stata rivista rispetto a quella contenuta nel DP. Sono stati chiariti in modo univoco, come più dettagliatamente indicato nella presente relazione, il nuovo dimensionamento, le capacità edificatorie per ogni ambito, la densità edilizia sostenibile in relazione agli obiettivi di qualità urbana e le condizioni di attuazione del POC (che presuppone un meccanismo di concorrenzialità), comunque sempre subordinata alla definizione a

priori (nel primo POC) dell'assetto urbano completo della città futura. È stata inoltre rivista la categoria della "rigenerazione" a Medicina.

### **A.1.9 LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si rileva che le dotazioni sono esplicitate graficamente con un'unica simbologia, invece di una maggiormente puntuale articolazione funzionale che dia riscontro al disposto de'art. 10.5 del PTCP in ordine alle dotazioni rapportate alla potenziale popolazione.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC ha articolato con puntualità, anche attraverso le Schede VIp, le varie tipologie di dotazioni e le rispettive vocazionalità.

### **A.1.10 IL RUOLO E I CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si propone di richiamare nel PSC un avvio coordinato dei POC per evitare la creazione di "squilibri territoriali" nell'attuazione delle previsioni insediative.

#### **PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC, sulla base di una deliberazione della Giunta del NCI, prevede un avvio dell'elaborazione dei POC in forma coordinata e temporalmente condivisa.

### **A.1.11 AMBITI PRODUTTIVI, ATTIVITÀ COMMERCIALI E POLI FUNZIONALI**

#### **VALUTAZIONE PROVINCIALE:**

Si sottolinea la necessità di un Accordo Territoriale per le aree produttive, definendo limiti e condizioni per ogni tipologia produttiva e provvedendo a una programmazione attuativa coordinata nei POC dei 10 Comuni. Le attività commerciali dovranno, analogamente, seguire i criteri definiti dai POC. Si

ribadisce la necessità di previsione di Accordi Territoriali per eventuali sviluppi di Poli Funzionali esistenti o di nuovo impianto.

**PROPOSTA DI PSC:**

Il PSC ha affrontato tutta la tematica degli insediamenti produttivi (aree sovracomunali di sviluppo, consolidate, comunali e Poli Funzionali) definendone limiti dimensionali (quantità attuabili rispetto al dimensionamento del PSC e in relazione ad ogni singola specifica localizzazione territoriale). Gli insediamenti commerciali eccedenti le competenze comunali saranno disciplinati da specifico Accordo Territoriale.

## ALLEGATO 2

# LE 10 CITTÀ DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

### A.2.1 CIRCONDARIO IMOLESE

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	133.221
<b>SUPERFICIE</b>	787 KMQ
<b>DENSITÀ COMUNI</b>	162 ABITANTI/KMQ BORGO TOSSIGNANO, CASALFIUMANESE, CASTEL DEL RIO, CASTEL GUELFO, CASTEL SAN PIETRO TERME, DOZZA, FONTANELICE, IMOLA, MEDICINA, MORDANO

Il territorio del Circondario Imolese comprende 10 Comuni e segna il confine tra le Province di Bologna, Ravenna, Ferrara e Firenze. La morfologia è estremamente variegata: si passa dalle zone pianeggianti di Medicina, Mordano e Castel Guelfo ad altre con caratteristiche pedemontane come Imola, Castel San Pietro Terme e Dozza sino alla Vallata del Santerno (Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice) che dalle colline imolese e castellano si inerpicava sull'Appennino ai confini con la Toscana.

L'attitudine dell'area imolese a creare forme amministrative intercomunali alla ricerca di una propria autonomia programmatica è riscontrabile sin dalla fine del 1800. Nel 1925 si parla chiaramente dell'esistenza di "Imola e del suo Circondario", territorio già allora comprensivo degli stessi 10 Comuni che ancora oggi lo costituiscono.

Dagli ultimi 30 anni i Comuni dell'area imolese godono di una particolare autonomia rispetto alla Provincia di Bologna e alla Regione Emilia-Romagna, dando vita nel tempo a diverse forme associative intercomunali, l'ultima delle quali è costituita dal Nuovo Circondario Imolese istituito con la LR 6/2004.

L'Ente oggi rappresenta una forma associata di cooperazione finalizzata all'esercizio di funzioni comunali e al decentramento di funzioni provinciali, principalmente rivolte alla programmazione in campo socio-economico e territoriale.

## **A.2.2 COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	3.373
<b>SUPERFICIE</b>	29,12 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	102 M SUL LIVELLO DEL MARE

Il Comune di Borgo Tossignano, compreso fra i territori di Casalfiumanese e Imola a nord, di Fontanelice a sud e della Provincia di Ravenna a est, occupa la parte centrale della valle del fiume Santerno a metà strada tra la zona montana e l'area urbana di Imola, proprio nel luogo dove il corso del fiume taglia trasversalmente la mole imponente della Vena del Gesso.

L'origine dell'abitato risale al periodo romano, luogo fortificato (castrum) su un colle roccioso. Tossignano è il più antico centro del Comune, sorto intorno al I secolo come naturale sviluppo fortificato dello sperone di roccia che domina la Vallata; in epoca medioevale, data la sua posizione strategica, assunse notevole importanza e si trovò al centro di alterne e movimentate vicende belliche e politiche. Il nome "Tossignano" deriva dal termine con cui veniva indicata la Toscana antica, Tuscia, o semplicemente dal toponimo romano Thausignanum.

Nel 1198 il paese fu parzialmente distrutto; alcuni scampati si trasferirono sulla riva destra del Santerno, fondando qui un nuovo centro abitato, il Borgo di Tossignano, che attualmente si presenta con il tipico impianto medioevale, con le case disposte lungo una strada principale.

Negli anni recenti la costruzione della via Montanara, avvenuta tra il 1832 e il 1847, ha stimolato la crescita dell'abitato. Borgo Tossignano si è così sviluppato attorno alla Via Montanara, tra gli anni '60 e '70 attraverso una fase di rapida crescita demografica, che coincise con l'ascesa economica della popolazione; l'altra fase significativa di espansione è avvenuta tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90: in questo periodo le nuove edificazioni hanno interessato il settore produttivo, in particolare quello artigianale.

### **A.2.3 COMUNE DI CASALFIUMANESE**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	3.483
<b>SUPERFICIE</b>	81,97 KMQ
<b>ALTITUDINE MEIDA</b>	125 M SUL LIVELLO DEL MARE

Confinante a sud con gli altri comuni collinari di Castel del Rio, Fontanelice e Borgo Tossignano, e a nord con i Comuni di Imola, Dozza, Castel San Pietro Terme e Monterenzio, il Comune di Casalfiumanese è in una posizione centrale nel Circondario imolese: il suo territorio si estende lungo la dorsale collinare che separa la Vallata del Santerno da quella del Sillaro, con un andamento altimetrico molto vario e accidentato.

Il nucleo originale dell'abitato sorse agli inizi del XII secolo su un'altura a guardia della valle del Santerno. Divenuto libero Comune, Casale seguì le vicende politiche di tutta la collina imolese, conteso fra i feudatari locali, la Santa Sede e le potenti città vicine di Imola e Bologna. Le origini derivano dal castrum romano "Castrum Casale", sorto nel X secolo su una rocca che si affacciava sulla valle del fiume Santerno.

L'attuale frazione di Sassoleone, anch'essa originatasi come Castrum Sassilonis, attorno ad un casale fortificato, si sviluppò sino ad assumere particolare rilievo dal punto di vista mercantile, fulcro di commerci tra la Romagna e la Toscana, e militare, per il ruolo difensivo del castello. Con il nascente Regno d'Italia. In seguito all'Unità nazionale (1861), Casalfiumanese entrò a far parte della provincia di Bologna.

Nell'abitato si notano ancora tracce del castrum del X secolo; questa parte costituisce l'attuale centro storico, nato all'interno delle mura del castello fortificato. Da questo primo nucleo l'insediamento crebbe in epoca medioevale: del periodo anche l'impianto urbanistico, caratterizzato da edifici addossati ad una strada principale.

La reale crescita dell'abitato è avvenuta recentemente, tra gli anni '60 e '70, quando l'urbanizzazione ha interessato l'area attorno alla via Montanara, agevolata da una mobilità verso il resto del territorio. Due successive fasi di espansione sono alla fine degli anni '80, e alla fine degli anni '90, quando l'insediamento esistente viene contornato di numerose altre aree edificate, soprattutto con destinazione residenziale e produttivo artigianale.

Per quanto riguarda Sassoleone, la struttura urbana dell'abitato rispecchia fedelmente la sua duplice origine militare e commerciale: ancora oggi il paese si divide in una parte più bassa, raccolta attorno alla piazza del Mercato, e di una più alta, raccolta entro l'antico perimetro delle mura del Castello dove si trova la Chiesa. I bombardamenti del 1944 fecero purtroppo scomparire un antico voltone e una torre, ultime vestigia dell'antica sede comunale.

## A.2.4 COMUNE DI CASTEL DEL RIO

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	1.240
<b>SUPERFICIE</b>	52,56 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	215 M SUL LIVELLO DEL MARE

È il Comune più piccolo, più alto e più a sud del Circondario imolese: i suoi centri abitati, Moraduccio, Valsalva e Castel del Rio, sono allineati nella profonda valle scavata nelle rocce dal fiume Santerno lungo la via Montanara, sul crinale che separa la Valle del Santerno e la Valle dell'Idice si trovano invece le frazioni di Belvedere e Giugnola.

Collocato all'estremità meridionale del Circondario, Castel del Rio confina a nord con i territori di Casalfiumanese e Fontanelice, con il Comune di Monterenzio e le Province di Firenze e Ravenna; il suo territorio si estende per la quasi totalità in montagna e alta collina e conta numerosi corsi d'acqua.

Il centro urbano di Castel del Rio deve la sua origine all'insediamento di numerose famiglie lombarde che, tra il VI e il VII secolo, si spinsero fin sulle alture dell'Appennino imolese per cercare luoghi sicuri al riparo dalle invasioni dei barbari. Attorno al Castello di Cantagallo nel X secolo, si sviluppa il primo nucleo abitato, con una chiesa parrocchiale contornata da case, detto la "Massa di Sant'Ambrogio".

L'attuale assetto dell'abitato risale al XIV secolo, quando si sviluppò il mercato, "mercatale", ai piedi dell'altura dove sorgeva il castello. Tra il XII e il XV secolo si va delineando il centro abitato, col mercatale, un palazzo signorile, in sostituzione del vecchio castello e un ponte sul fiume Santerno; in questa fase l'abitato crebbe attorno ad una piazza, stretta e lunga, attorno alla quale si svilupparono la maggior parte delle abitazioni. Si individua così quello che è l'attuale centro storico di Castel del Rio.

Nel 1542 il Castello di Cantagallo viene distrutto da un terremoto e mai più ricostruito; del Castello oggi sono presenti solo alcuni resti del muro e del torrione. Nel XIV secolo la famiglia Alidosi commissionò al Bramante, o forse ad Antonio da Sangallo, il progetto e la costruzione di una rocca, baluardo del loro potere nonché residenza signorile. Il manufatto non venne completato, poichè per un periodo il feudo passò sotto il controllo pontificio. Attribuibile alla famiglia Alidosi è l'altra opera che caratterizza il territorio di Castel del Rio:

il Ponte sul Santerno, detto anche "ponte del diavolo"; la sua costruzione iniziò nel 1499 su progetto dell'architetto Guerrieri, a cui fu pagata una commissione di 500 ducati d'oro. Il ponte, ad un solo arco, in muratura, misura 42,17 metri ed è alto 18,47 metri. Castel del Rio non ebbe sostanziali fasi di crescita, almeno fino ai primi anni del '900, quando l'abitato aumentò notevolmente, raggiungendo i 3.429 abitanti, contro i 2.323 del 1861.

Nel 1931 il Comune, con una superficie di 5.255 ha, contava 3.255 abitanti. Negli anni a seguire la popolazione diminuisce costantemente, per calare ancora negli anni '60 e '70; la lontananza dalle vie di comunicazione e le difficoltà di vita nei territori montani, favoriscono lo spostamento verso la pianura.

## **A.2.5 COMUNE DI CASTEL GUELFO**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	4.398
<b>SUPERFICIE</b>	28,55 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	32 M SUL LIVELLO DEL MARE

Posizionato all'estremità settentrionale del Circondario, il Comune di Castel Guelfo occupa una striscia di territorio pianeggiante e uniforme, lungo la sponda sinistra del torrente Sillaro, modellato sulle linee degli antichi tracciati di bonifica; è compreso tra i Comuni di Imola, Dozza, Castel San Pietro a sud e quello di Medicina a nord. Lontano dalle direttrici stradali regionali (via Emilia, Selice e San Vitale) e a poca distanza dal corso del Sillaro, sorge il Capoluogo, unico centro abitato di una certa consistenza, dove risiede gran parte della popolazione.

L'insediamento originario risale al periodo altomedioevale, probabilmente fondato dal duca Guelfo V che vi costruì anche un castello. Per un breve periodo Castel Guelfo fu sotto il controllo del Comune di Medicina, ma dal 1207 divenne comune autonomo, prima di entrare a far parte del dominio bolognese. Nel 1310 i bolognesi fortificarono Castel Guelfo, con un bastione e steccato con un fosso terrapieno. In questa fase viene anche costruito il Palazzo Ercolani, progettato dall'architetto bolognese Gaspare Nardi. Nel 1721 partì la costruzione del nuovo borgo fuori le vecchie mura, poi chiamato Borgo Garibaldi, su progetto dell'architetto bolognese Luigi Casoli: la pianta presenta uno sviluppo di edifici attorno alla piazza triangolare, che si apre verso la parte occidentale del castello, Nel corso dell'800 l'espansione dell'abitato si è sviluppata in maniera ordinata, attorno al centro storico e al nuovo borgo; verso i primi anni del '900 si assiste ad uno sviluppo dell'edilizia popolare, mentre in seguito vengono costruite anche case operaie (1935).

Anche per questo Comune, come del resto per la maggior parte dei comuni dell'imolese, la fase di espansione più significativa avvenne tra gli anni '60 e '70, quando le condizioni economiche del paese migliorarono e fu quindi possibile dare nuovo impulso al settore edilizio; l'edificazione interessò l'area a sud del paese. Il centro storico conserva ancora oggi ben definito l'antico impianto rettangolare con gli edifici disposti a pettine lungo la strada principale e due parallele minori conservate solo in parte, la piazza centrale, sede del-

le attività civiche, le mura restanti e i 4 torrioni, il lato occidentale assorbito dalle costruzioni e sormontato dalla torre dell'orologio, una parte notevole dei lati orientale e meridionale e la scarpata di fondazione del lato nord. Fuori dalla porta principale è ancora possibile apprezzare l'impianto settecentesco del borgo costituito da due ali simmetriche di edifici porticati disposti sui lati di un'ampia piazza triangolare.

Gli sviluppi urbanistici del novecento si sono collocati soprattutto nelle zone a sud e est del centro, circondandolo ma senza interferire con il tessuto urbano antico, per cui ancora oggi è facilmente leggibile la struttura urbana del nucleo antico e del borgo, ben distinta dall'abitato moderno. Il Piano del Centro storico ha mostrato in questi anni il recupero e restauro della cinta muraria e la riqualificazione residenziale di parte del tessuto edilizio; il centro storico oggi rappresenta il simbolo della continuità storica e culturale di Castel Guelfo e nello stesso tempo la prospettiva per novi spazi per residenza e vita civile.

## **A.2.6 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	20.871
<b>SUPERFICIE</b>	148,48 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	75 M SUL LIVELLO DEL MARE

Confinante a nord con i territori di Ozzano Emilia, Medicina e Castel Guelfo e a sud con i Comuni di Dozza, Casalfiumanese e Monterenzio, il Comune di Castel San Pietro Terme occupa l'area centro-occidentale del Circondario. Il territorio, attraversato dal torrente Sillaro, si estende a partire a sud dalla collina per attraversare la fascia della via Emilia e occupare una vasta area di pianura. I principali centri abitati del comune sono Castel San Pietro Terme e Osteria Grande.

Le origini di Castel San Pietro Terme risalgono a un periodo antichissimo: nelle zone limitrofe all'abitato attuale sono state rinvenute tracce di insediamenti risalenti al Villanoviano e al periodo romano. L'origine della città è databile a un periodo relativamente recente e precisamente al 1199, anno della battaglia di Legnano, dopo la quale Bologna, per difendere la propria pace e autonomia conquistata con le armi, fondò questo castello insieme a molti altri sparsi nei dintorni. Il castello fu creato come "borgo franco", in una posizione strategica per il controllo del territorio e per la difesa militare: all'incrocio della via Emilia, principale asse viario dell'epoca, con il fiume Sillaro. Il borgo era delimitato da mura difensive che al loro interno comprendevano edifici destinati alle residenze e alle altre funzioni che lo rendevano del tutto autosufficiente. Durante il '200 e il '300 l'abitato si modificò lievemente con crescite e riorganizzazioni urbane, ma sostanzialmente il suo impianto rimase immutato. Modifiche più significative, dettate da esigenze militari e politiche, arrivarono nel '300: venne edificata una rocca, a ridosso delle mura, circondata da un fossato. La storia di Castel San Pietro Terme fu segnata da fasi alterne di guerra, distruzioni e occupazioni straniere. Pochi dunque i periodi di tranquillità e pace di cui godette questo centro, identificabili in alcuni anni in cui Castel San Pietro fu sede dell'Università, negata a Bologna a causa di una scomunica papale.

Negli anni successivi, nel '500 in particolare, la rocca perse di importanza: davanti si aprì una piazza, nuovo centro importante per la vita dei cit-

tadini del borgo. Le altre modifiche significative dei secoli successivi sono rappresentate dalla costruzione della Torre dell'Orologio, detta dei Dotti, sulla piazza antistante la rocca (1700) e di un oratorio per il Crocifisso della Compagnia del Santissimo Sacramento, sullo stesso lato della piazza; nell'800 si costruì il nuovo Municipio. Sul finire dell'800 le mura si deteriorarono, lasciando svanire quella che fu per secoli la caratterizzazione dell'abitato. Ebbe così inizio una lenta crescita dell'insediamento al di fuori delle mura, con una espansione significativa dal dopoguerra in poi, quando Castel San Pietro Terme vide il numero dei suoi abitanti aumentare: dopo una prima fase di decremento in cui si registrò il minimo storico di 13.170 unità nel 1967, la popolazione aumentò (18.976 nel '98) e il centro si estese in modo rilevante, con uno sviluppo edilizio attorno al centro storico e nella direzione di Bologna.

Negli anni '80 si registra un'ulteriore fase di crescita, più limitata della precedente, avvenuta in modo ordinato attorno all'edificato già esistente e verso la zona collinare.

## **A.2.7 COMUNE DI DOZZA**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	6.544
<b>SUPERFICIE</b>	24,24 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	190 M SUL LIVELLO DEL MARE

Stretto tra i territori di Imola e Castel San Pietro Terme, il Comune di Dozza si estende dalle pendici delle colline del preappennino attraverso la direttrice storico-geografica della Via Emilia, fino ai limiti della bassa pianura, riassumendo molte delle problematiche ambientali, economiche, urbanistiche comuni agli ambiti geografici del Santerno e del Sillaro. I confini sono a sud con il Comune di Casalfiumanese, a nord con quello di Castel Guelfo, a ovest con Castel San Pietro Terme e a est con Imola. Il territorio risulta attraversato trasversalmente da importanti vie di comunicazione a scala nazionale, quali la via Emilia, la ferrovia Bologna - Ancona, la A14, mentre risulta articolato su di un'area longitudinale di viabilità locale stesa tra i due centri abitati: Dozza capoluogo, divenuto un'ampia area residenziale, e Toscanella, collocata sulla via Emilia, centro commerciale e produttivo con una copiosa popolazione.

Dozza deve il suo nome agli antichi nomi di Ducia e Dutia, traducibili con il termine "doccia", condotto in cui scorre l'acqua. Il nucleo storico ha origini antichissime: vi sono testimonianze di un primo insediamento già nell'età del bronzo. In periodo romano l'abitato assume la forma del "Castrum Dutiae" sviluppatosi su un'altura. In pianura, ai piedi dell'antico castrum, nel corso dei secoli si è sviluppato un nuovo nucleo urbano, di origini quasi contemporanee all'insediamento collinare, cresciuto attorno alla via Emilia. Sorge così anche l'abitato di Toscanella, che deve le sue radici a un'antica fortificazione, divenuto poi borgo commerciale del piccolo feudo.

Dozza vive il suo periodo di splendore con i signori Campeggi e Malvezzi fino al 1797. In seguito, con l'avvento dei francesi, fu abolito il feudo e l'abitato venne inglobato nel Dipartimento del Reno con a capo Bologna. Dopo l'Unità d'Italia, quando Dozza e Toscanella divennero parte della Provincia di Bologna, si andò delineando sempre più chiaramente il loro orientamento di crescita: il nucleo antico, collinare, rimase prevalentemente residenziale, al contrario di quello in pianura che crebbe notevolmente grazie alla posizione più favorevole al commercio e ai collegamenti con il territorio circostante. Il

centro storico di Dozza conserva ancora l'impianto fusiforme del Castello articolato su due vie parallele che salgono lungo il dorso della collina, dalle fortificazioni della porta inferiore fino alla sommità dell'abitato dove su un piazzale, circondata da un fossato, si affaccia la magnifica Rocca edificata nella seconda metà del '400. L'insediamento di Dozza non ha subito fasi di grande incremento demografico ed edilizio, tranne un periodo tra gli anni '60 e '70 quando si sono affiancate urbanizzazioni al centro storico. Al contrario, Toscanella ha vissuto negli anni uno sviluppo demografico costante, sin dagli anni '60 e '70 grazie alla sua posizione lungo la Via Emilia e alla relativa facilità di spostamento della popolazione verso i servizi degli altri centri urbani dell'area imolese. Un'altra fase di crescita, se pur molto limitata rispetto a quella svoltasi negli anni '70, è avvenuta verso la fine degli anni '80 quando anche Toscanella sviluppò un'area produttiva a carattere prevalentemente artigianale.

## **A.2.8 COMUNE DI FONTANELICE**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	1.954
<b>SUPERFICIE</b>	36,57 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	175 M SUL LIVELLO DEL MARE

Il territorio del Comune di Fontanelice assume un andamento altimetrico molto vario, solcato longitudinalmente dalla Vallata del fiume Santerno in cui sfociano da entrambi i lati numerosi corsi d'acqua a carattere torrentizio. Al centro della zona collinare imolese, il Comune di Fontanelice confina a sud con Castel del Rio, a ovest con Casalfiumanese, a nord Borgo Tossignano e a est con la Provincia di Ravenna. I centri abitati sono concentrati in gran parte lungo la direttrice stradale di fondovalle, nel punto in cui interseca trasversalmente la strada provinciale Montanara; nel capoluogo e nelle frazioni di Prato e Villa San Giovanni risiede gran parte della popolazione.

L'abitato di Fontanelice si è sviluppato su un'area oggi ricca di testimonianze archeologiche: Etruschi, Galli e in seguito Romani si sono succeduti su questo territorio collinare. Dell'epoca romana sono presenti resti di ville, fortificate in seguito alle invasioni di Unni, Ostrogoti e Visigoti. Narsete, generale che sconfisse i Goti invasori, donò all'imolese Orazio Coralto le terre dove questi fondò il centro antico di Fontanelice. A queste epoche remote risale il nome attuale, derivato dalla leggendaria presenza di una sorgente (fons) nei pressi della quale vegetava un leccio, o elce (elicis), da cui Fons Elicis.

Il centro abitato è costituito da due nuclei: quello antico, sorto su una collina in posizione perpendicolare alla Strada Montanara, e quello più recente adiacente alla stessa strada. Il centro storico mantiene ancora oggi visibile la conformazione dell'antico castrum, da cui si sviluppa come appendice il borgo, del qual è ben visibile l'impianto medioevale. Al borgo antico, nel corso dei secoli, si è affiancato un insediamento disposto lungo la Strada Montanara, costruita tra il 1832 e il 1847. Dopo il secondo conflitto mondiale, che causò la distruzione di numerosi edifici, Fontanelice mantenne analogo l'impianto medioevale dell'insediamento, con l'identificazione della piazza Maggiore, ora piazza Roma, ove si affacciano l'ex palazzo comunale e l'attigua torre civica dell'orologio. La maggiore fase di crescita si registra tra gli anni '60/'70 del secolo scorso, quanto le condizioni di vita degli abitanti migliorarono grazie alla crescita economica. Si intensificò l'attività edilizia che portò alla saturazione

di tutta l'area tra l'antico centro collinare e quello adiacente la via Montanara. Nel 1973 fu costruito il complesso ricreativo-sportivo "Conca Verde", divenuto ben presto polo attrattivo per l'intera vallata.

Nel corso del tempo il nucleo abitato antico ha pian piano lasciato il posto al nuovo nucleo, sviluppatosi lungo la Montanara e sull'area collinare, in una posizione più favorevole allo spostamento e più consona ai moderni stili di vita; oggi questo nuovo nucleo risulta più popolato del centro storico.

## **A.2.9 COMUNE DI IMOLA**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	69.774
<b>SUPERFICIE</b>	240,94 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	47 M SUL LIVELLO DEL MARE

### **1. CENNI STORICI**

Collocato nell'area centrale del Circondario, il Comune di Imola confina a sud con i territori di Casalfiumanese e Borgo Tossignano, a est con Castel Bolognese e Riolo Terme, a nord con Mordano, Massalombarda, Conselice, Argenta e a ovest con Medicina, Castel Guelfo e Dozza. . Il territorio si estende a partire a sud dalla collina per attraversare la fascia della via Emilia e allargarsi alla pianura. Attraversato dal fiume Santerno, vede come principali centri abitati: Imola, Sasso Morelli, Sesto Imolese, Ponticelli, San Prospero, Giardino, Spazzate Sassatelli, Fabbrica e Casola Canina.

L'origine della città risale al 392 a.C. quando "Forum Cornelii" nasce come aggregazione spontanea. In epoca romana si sviluppò la via Emilia, direttrice stradale che costituisce anche uno degli assi stradali urbani principali, il decumanus maximus.

Durante il XIII secolo al nucleo centrale più antico furono incorporati gradualmente i borghi addossati attorno alla vecchia cinta difensiva. La città si ampliò sulle linee urbanistiche dell'antico tracciato romano. In questi anni aveva notevole importanza il Canale dei Mulini, che servì per lunghi secoli al trasporto delle merci. Già dal 1099, grazie a questo, Imola aveva rapporti stretti con la Repubblica di Venezia, con la quale trattava esportazioni e importazioni di ogni genere. Nel 1473 il feudo passa agli Sforza: vennero costruiti palazzi, la cinta muraria, le porte d'accesso. Risale al periodo rinascimentale anche l'attuale struttura della Rocca. Nel 1502 fu Leonardo da Vinci, chiamato da Cesare Borgia come ingegnere militare ad ispezionare le difese della Rocca Sforzesca, ad elaborare la famosa planimetria urbana con intuizioni tecniche moderne e gusto pittorico, tracciando anche alcuni schizzi degli antichi quartieri della città. Dal 1504 all'Unità d'Italia, tranne una breve parentesi di regime napoleonico, Imola fu di proprietà dello Stato Pontificio e da esso governata: durante il '700 furono costruiti numerosi palazzi e chiese che resero elegante e ricercata l'immagine della città.

Le dimensioni dell'impianto romano vengono superate solo alla fine dell'Ottocento. Successivamente con la demolizione della cinta muraria e nei primi decenni del XX secolo la città inizia la sua espansione con nuovi insediamenti in varie direzioni. È degli anni '60 l'abbandono del centro torico, a cui è seguita una fase di espansione dell'edificato, Negli anni '70 e '80 la crescita residenziale ha interessato le aree opposte alla direttrice verso Bologna. In quegli anni Imola pianifica la realizzazione di un nuovo quartiere, la Pedagna, lungo l'asse trasverso della Selice-Montanara verso la zona collinare e l'espansione delle aree produttive lungo la Selice.

La collocazione del Comune di Imola tra due aree aventi caratteri culturali diversi, quella emiliana e quella romagnola, ha nel tempo arricchito il territorio di una varietà di tipi edilizi di base e contaminazioni che hanno generato organismi differenziali originali.

## 2. LE SCELTE FONDAMENTALI DEL PSC DEL COMUNE DI IMOLA

## **A.2.10 COMUNE DI MEDICINA**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	16.865
<b>SUPERFICIE</b>	159,10 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	25 M SUL LIVELLO DEL MARE

Il territorio si estende completamente in area pianeggiante, ed è collocato nell'area settentrionale del Circondario, Il Comune di Medicina confina a nord con Argenta, Budrio e Ozzano Emilia e a sud con i Comuni di Castel Guelfo e Castel San Pietro Terme. I principali centri abitati del Comune sono: Medicina, Villa Fontana, Buda, Portonovo e Sant'Antonio.

Medicina ha un'origine molto antica: vi sono, infatti, testimonianze che fanno risalire un primo insediamento all'epoca preromana. In periodo romano il nucleo abitato divenne un importante centro per il territorio circostante: vi sono ancora evidenti i segni della centuriazione nella campagna circostante nonché nello stesso abitato, in cui il cardo e il decumano si incrociano in pieno centro storico nei pressi della torre civica. In epoca comunale fu sede di Podestaria, poi nel 1115 fu dichiarato comune libero e autonomo da Federico I detto il Barbarossa, al quale secondo la leggenda si deve l'origine del nome Medicina: Federico, che guarì dai suoi mali dopo aver ingerito una serpe caduta per sbaglio nel suo brodo, chiamò Medicina la terra che lo aveva curato. In seguito il comune passò diverse mani: l'Impero germanico, Matilde di Canossa, Bologna, lo Stato Pontificio. Tra il XVII e il XVIII secolo Medicina vive la sua fase più florida sia dal punto di vista socio-culturale sia economico: aumentarono gli abitanti e con essi anche le attività che si svolgevano nel centro, quali commercio, edilizia, arte e cultura; furono costruiti il Teatro pubblico, le Accademie letterarie e musicali. Fino alla prima metà del '600 la crescita dell'abitato si limitò all'interno delle mura, in epoca successiva avvenne una lenta espansione che interessò anche le aree adiacenti. L'espansione prese forma nel Borgo Maggiore e nel complesso conventuale dell'Osservanza, poi divenuto ospedale.

Nel 1746 Medicina fu assoggettata a Bologna, nonostante le opposizioni dei cittadini, ormai abituati a privilegi di cui avevano goduto per lunghi anni. Gli abitanti di Medicina lottarono per l'Unità d'Italia al fianco degli altri comuni della zona, distinguendosi per l'impegno, dovuto probabilmente al senso

di libertà a cui erano abituati grazie all'autonomia del loro centro abitato. La crescita proseguì ininterrottamente e senza gravi blocchi dovuti alle guerre fino ai giorni nostri.

Negli anni tra la fine dell'800 e i primi del '900 Medicina vive un forte sviluppo edilizio, con ville e villini che sorgono lungo la direttrice verso Bologna. Dal dopoguerra si assiste ad una successiva fase di crescita che porta il nucleo ad espandersi in ogni direzione, in particolar modo verso est. Negli anni '70 gli insediamenti abitativi si estesero ulteriormente soprattutto a sud, con un carattere prevalentemente residenziale, mentre negli anni '80 verso Bologna nascono insediamenti di destinazione produttivo-artigianale. Negli ultimi anni sono stati previsti ulteriori insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, che tendono a ricucire le aree lasciate libere dalla crescita avvenuta fino ad ora.

## **A.2.11 COMUNE DI MORDANO**

<b>ABITANTI AL 31.12.2012</b>	4.719
<b>SUPERFICIE</b>	21,46 KMQ
<b>ALTITUDINE MEDIA</b>	21 M SUL LIVELLO DEL MARE

Il Comune è collocato in una zona completamente pianeggiante nella parte settentrionale del Circondario, tra il Comune di Imola e la Provincia di Ravenna. I tracciati ortogonali dell'antica centuriazione romana suddividono il territorio comunale in una scacchiera di circa 40 quadrati di 707 metri di lato (circa 50 ha) delimitati in genere da strade o da argini e canali che ne sono la traccia sul territorio. Due i centri abitati: Mordano e Bubano, allineati sulla strada provinciale che taglia trasversalmente il Comune dalla via Selice a Bagnara subito oltre il fiume Santerno; il resto del territorio è cosperso in modo puntiforme di abitazioni e altri edifici di carattere rurale raggruppati talvolta in piccoli nuclei.

L'origine del centro abitato risale al periodo romano, quando l'insediamento aveva il nome di Vicus Moretanus, termine derivato dalla pianta del gelso, detto anche moro. In un primo tempo (XII secolo) si sviluppò sotto forma di "curtis", fattoria fortificata, poi evolutasi in libero comune. I romani, infatti, dopo un lungo lavoro di bonifica della pianura paludosa a cui seguì la livellazione del terreno e la regimentazione delle acque, si insediarono in quest'area costruendo numerosissime strade, tutte ortogonali tra loro, secondo la consuetudine. Anche l'altro insediamento, quello di Bubano, è di origine antica, come testimoniato dalla rocca medioevale e da tracce precedenti.

Il Comune di Mordano affonda le sue radici nella centuriazione romana, da cui si è originato l'insediamento di cui ancora oggi sono visibili tratti nel paesaggio oltre che nel piccolo centro storico. Il centro abitato è posto su un rilievo del terreno in prossimità del Santerno e affonda le sue radici in un antico insediamento che fu ricostruito nell'attuale ubicazione agli inizi del XII secolo. L'abitato antico conserva tuttora un'impronta urbanistica medioevale: vie strette e brevi con case addossate le une alle altre, racchiuse da una cinta muraria rettangolare di cui restano ancora tratti ben visibili, dotata di bastioni e contrafforti pesantemente restaurati nell'ottocento. Il nucleo antico di Mordano è ben integrato nel nuovo assetto insediativo e pienamente coinvolto nella struttura economica del Comune che mantiene la sua vocazione agricola.

Gli edifici antichi sono stati tutti sostituiti nel corso del '600 e del '700, ma la maglia viaria romana resta ben chiara e leggibile.

Negli anni '60 e '70 anche Mordano vive una fase di espansione edilizia, culminata nel decennio successivo con un'area di carattere produttivo. Bubano, nato come frazione di Mordano sui resti di una rocca medioevale, si è sviluppato anch'esso negli anni in cui è cresciuto il suo capoluogo. Oggi l'abitato moderno ha circondato con una spessa fascia urbanizzata il vecchio castello e il borgo ottocentesco sorto fuori dalla porta.

## **ALLEGATO 3**

# **CARATTERI DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE SOTTOUNITÀ**

### **A.3.1 PREMESSA METODOLOGICA**

Il PTCP individua le unità di paesaggio in cui si articola il territorio provinciale; si tratta di aree caratterizzate da elementi omogenei, secondo una lettura calibrata su un'analisi di dimensione provinciale.

Scendendo nella scala di analisi a livello Circondariale, è possibile individuare all'interno di queste delle "sottounità di paesaggio"; è cioè possibile sub-articolare le unità di paesaggio in aree, di minore dimensione, che presentano i tratti dell'unità principale del PTCP ma evidenziano peculiarità per le quali sono distinguibili da aree contigue, appartenenti alla medesima unità di paesaggio provinciale. Nel territorio del Circondario si è quindi proceduto a un approfondimento di questo tipo, individuando quando necessario, delle sub-articolazioni di un'unità di paesaggio in più sottounità o, in altri casi, si è caratterizzata un'unità presente nel Circondario come sottounità unica, in quanto differente rispetto ai territori contigui non appartenenti al Circondario ma alla medesima UDP del PTCP.

Attraverso queste analisi è anche stato possibile, in alcuni casi, procedere a una ridefinizione dei confini delle UDP più aderente alle caratteristiche proprie del territorio, annettendo o escludendo piccole porzioni di territorio.

Si è proceduto mettendo in relazione i dati provenienti dalle indagini effettuate dai Piani sovraordinati, dal Quadro Conoscitivo del PSC e da informazioni bibliografiche (es. indicazioni del PTCP quali la descrizione delle stesse unità di paesaggio, le aree di bonifica storica, di tutela della centuriazione, le aree a prevalente rilievo paesaggistico o produttivo) con altri dati quali il sistema delle aree forestali e dei calanchi, la presenza di coltivazioni a prevalenza seminativo o frutteti e vigneti, la presenza di SIC e ZPS, etc. Si sono presi in considerazione diversi fattori che rappresentano e manifestano tracce più o meno evidenti delle forme di antropizzazione, elementi morfologico-naturalistici che connotano la percezione visiva dei vari contesti e dati geomorfologici principali, quali fiumi, bacini fluviali e crinali.

Nel Circondario Imolese sono presenti 7 UDP del PTCP, che sono state, dove si è ritenuto opportuno, sub-articolate in sottounità di seguito descritte.

### **A.3.2 UDP DELLA PIANURA DELLE BONIFICHE DA PTCP NEL NCI**

#### **A.3.2.1 SOTTOUNITÀ PIANURA DELLE BONIFICHE MEDICINESI (sottounità unica)**

L'unità di paesaggio delle bonifiche individuata dal PTCP nel territorio del Circondario coinvolge il Comune di Medicina. Si è ritenuto di considerarla come una sotto-zona, identificandola come "sottounità del paesaggio della pianura delle bonifiche medicinesi". Tale area si presenta complessivamente con caratteri omogenei ambientali e paesaggistici, e con un'alta vocazione produttiva di tipo seminativo.

Il paesaggio è scandito dai tipici edifici della zone delle bonifiche ed è caratteristico l'emergere di campanili, torri e palazzi signorili e aree di particolare interesse naturalistico quali la cassa d'espansione detta "del Quadrone", creata per contenere le piene dei torrenti Sillaro e Idice ed adibita ad allevamento ittico (riceve le acque del Canale di Medicina).

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Prevalenza delle depressioni morfologiche proprie della pianura alluvionale bassa;*
- *Artificializzazione del territorio;*
- *Insedimenti concentrati nei dossi;*
- *Moderata vocazione agricola;*
- *Moderata produzione frutticola e seminativo;*
- *Sostituzione di attività agricole estensive con attività a carattere ricreativo faunistico-venatorie;*
- *Zone umide di rilevante interesse naturalistico;*
- *Spiccata vocazione alla valorizzazione ambientale, culturale, ricreativa e turistica.*

#### **MORFOLOGIA**

In questa UDP si raggiungono le quote più basse sul livello del mare dell'intera Provincia, e si inverte il rapporto di incidenza tra conche morfologiche e dossi, tipico delle altre UDP di pianura; quasi sparisce la pianura intermedia, e le esili strutture dei dossi sono isolate da ampie conche morfologiche.

Solo in tempi relativamente recenti (la bonifica del '700-'800 è stata ultimata negli anni '20 del XX secolo) è stato possibile estendere la coltivazione alle aree depresse. La presenza di consistenti coltri di sedimenti argillosi con scarse qualità meccaniche costituisce una forte limitazione all'uso agricolo

dei suoli, aggravata da una relativamente facile esondabilità per ristagno pluviale. L'attività di bonifica e il successivo espandersi nelle aree di dosso delle colture altamente meccanizzate e frutticole hanno comportato un regredire rapido della variabilità biologica dell'UDP. L'apice di questo impoverimento è stato raggiunto probabilmente negli anni '70 e '80 del XX secolo, dopo i quali le modifiche delle politiche agricole e il maggior interesse per le attività del tempo libero hanno accompagnato una progressiva rinaturalizzazione di varie aree di valle, una riduzione del comparto frutticolo e una diffusione al suo interno di tecniche di coltivazione meno impattanti.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

L'insediamento poderale e l'infrastrutturazione sono generalmente concentrati nei dossi; l'insediamento poderale è rado o del tutto assente nelle conche morfologiche.

Nell'area individuata nel NCI non sono presenti centri di grandi dimensioni, ma solo nuclei urbani e frazioni: Fiorentina, S. Antonio e Portonovo.

A causa della presenza di elementi di debolezza nel sistema dei servizi e delle reti, della rarefazione dell'insediamento e di problemi di sicurezza ed eccessivo addensamento gravitante sulla viabilità dei dossi minori, anche queste aree sono interessate dalla fuoriuscita residenziale dai nuclei maggiori.

Attualmente l'UDP presenta una decisa artificializzazione del territorio, a partire dal reticolo idrografico ricco di manufatti specialistici (fiumi pensili, botti, sottopassi, sollevamenti, etc.) che connotano il territorio.

#### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

L'area considerata è stata caratterizzata in tempi recenti da un'intensa rinaturalizzazione, che ha portato anche al riallagamento di aree bonificate per destinarle ad attività di tipo ricreativo a carattere faunistico-venatorio.

Diversi ambienti di questa UDP costituiscono SIC della Pianura, e ciò avviene anche nell'area del Circondario e sottolinea la speciale propensione alla funzione ambientale di questa parte di territorio.

#### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

L'UDP è caratterizzata prevalentemente da seminativi, ma anche da una discreta diffusione della produzione frutticola. Le produzioni agricole tipiche che concorrono significativamente all'identità dell'area nel NCI sono:

- *Pera dell'Emilia-Romagna (IGP);*
- *Pesca di Romagna (IGP) e Nettarina di Romagna (IGP);*
- *Patata tipica di Bologna (marchio depositato)*

### **A.3.3 UDP DELLA PIANURA ORIENTALE DA PTCP NEL NCI**

#### **A.3.3.1 SOTTOUNITÀ PIANURA MEDICINESE E CASTELLANA (sottounità unica)**

L'unità di paesaggio della Pianura Orientale coinvolge nel territorio del Circondario i Comuni di Castel Guelfo, Castel San Pietro T. e Medicina e in minima parte i Comuni di Dozza e Imola. Si è ritenuto opportuno considerarla come un'unica sotto-zona, denominandola "sottounità del paesaggio della pianura mediana e castellana". Tale area si presenta complessivamente con caratteri omogenei ambientali e paesaggistici, con un'alta vocazione produttiva di tipo seminativo per il territorio di Castel San Pietro T. e Medicina e con la presenza di frutteti e vigneti nel Comune di Castel Guelfo.

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Alternanza di dossi e conche morfologiche;*
- *Elevata vocazione all'uso agricolo verso la Via Emilia, più moderata verso l'interno;*
- *Carenza nell'equipaggiamento naturalistico;*
- *Forte infrastrutturazione e aree di sviluppo degli insediamenti urbani;*
- *Prevalenza di colture seminative con sporadica presenza di frutteti verso Imola.*

#### **MORFOLOGIA**

Anche l'UDP della Pianura mediana e castellana presenta un andamento morfologico che vede l'alternanza di dossi e conche morfologiche, caratteristica comune a tutta la pianura del bolognese. I dossi veri e propri hanno forma allungata secondo l'asse del canale fluviale, profilo convesso e gradiente di pendenza normale all'asse, in genere non superiore allo 0.2%; nei casi più marcati si percepisce anche visivamente che i dossi costituiscono le porzioni di pianura alluvionale più rilevate. Le conche morfologiche, invece, sono zone topograficamente più depresse della pianura alluvionale.

Le conoidi dell'alta pianura sono frequentemente dotate di ridotte protezioni naturali delle sottostanti falde. L'UDP della Pianura orientale è caratterizzata, nel NCI, da una maggiore presenza di conche morfologiche.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Nell'area individuata sono presenti i centri di Medicina capoluogo, Castel Guelfo, Poggio Piccolo, Osteria Grande e Castel San Pietro T. capoluogo.

La Via Emilia è luogo elettivo per lo sviluppo e la diffusione degli insediamenti industriali e urbani.

L'area si distingue per una forte infrastrutturazione data dal sistema della viabilità, caratterizzato dalla presenza dell'autostrada A14, della Strada Provinciale Colunga, della San Vitale, della Trasversale di Pianura potenziata e prolungata e dagli assi di collegamento nord-sud.

Si rileva la permanenza, alla base dell'organizzazione territoriale, del reticolo a maglie ortogonali della centuriazione romana, con una netta cesura all'altezza del torrente Quaderna (rottura di Claterna-Quaderna). Questa zona è discriminante tra l'area a ovest, dove la centuriazione romana è diffusamente leggibile, e l'area a est, dove è evidente una discontinuità della maglia regolare dovuta al riassetto idraulico e a lunghi periodi di cessazione del governo del territorio.

#### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

Da un punto di vista naturalistico, l'UDP è evidentemente carente in termini di equipaggiamento naturale e presenta pochi o nulli interventi di ripristino naturalistico e ridotti spazi naturali e seminaturali funzionali alla realizzazione di una rete ecologica.

#### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

L'UDP è caratterizzata da terreni a moderata idoneità all'uso agricolo verso la pianura e ad alta idoneità lungo l'asse della Via Emilia. LA forma dell'utilizzazione agricola prevalente è il seminativo con una sporadica presenza di frutteti nel Comune di Castel San Pietro T. dovuta alla vicinanza del territorio imolese ad elevata tipicità. Le produzioni agricole che concorrono significativamente all'identità dell'area nel NCI sono:

- *Pera dell'Emilia-Romagna (IGP);*
- *Pesca di Romagna (IGP) e Nettarina di Romagna (IGP);*
- *Patata tipica di Bologna (marchio depositato);*
- *Cipolla tipica di Medicina (IGP);*
- *Albana di Romagna (DOCG);*
- *Bianco del Sillaro o Sillaro (IGT) e Rubicone (IGT).*

### **A.3.4 UDP DELLA PIANURA IMOLESE DA PTCP NEL NCI**

Questa unità di paesaggio si estende completamente nel territorio del Circondario, coinvolgendo i Comuni di Dozza, Imola, Mordano e parte di Ca-

stel San Pietro T.; si tratta di un vasto territorio pianeggiante con caratteri tendenzialmente omogenei.

Tutta l'UDP è caratterizzata dalla presenza del Canale dei Mulini, che da Codrignano arriva fino a Conselice dove si congiunge al Fiume Reno. Questo canale ha rappresentato un'opera fondamentale per la vita e l'economia della città di Imola e dei centri della pianura, e tuttora è impiegato dagli agricoltori per uso irriguo. A circa metà strada tra Bubano e Massalombarda (RA) si trova il Canale Emiliano-Romagnolo (CER), struttura che risale agli anni '80 del secolo scorso e preleva le acque dal Fiume Po per irrigare i terreni della pianura.

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Alternanza di dossi e conche morfologiche;*
- *Alta vocazione all'uso agricolo;*
- *Zona di eccellenza delle produzioni frutticole e vinicole;*
- *Eccesso di insediamento sparso;*
- *Elevata leggibilità della struttura centuriata;*
- *Importanza del torrente Sillaro e del Fiume Santerno per la loro funzione ecologica;*
- *Scarsi spazi naturali e limitati interventi di rinaturalizzazione.*

#### **MORFOLOGIA**

Anche l'UDP della Pianura imolese presenta un andamento morfologico che vede l'alternanza di dossi e conche morfologiche, caratteristica comune a tutta la pianura del bolognese. I dossi veri e propri hanno forma allungata secondo l'asse del canale fluviale, profilo convesso e gradiente di pendenza normale all'asse; nei casi più marcati si percepisce anche visivamente che i dossi, se pur di modeste altimetrie, costituiscono le porzioni di pianura alluvionale più rilevate. Le conche morfologiche, invece, sono zone topograficamente più depresse della pianura alluvionale, in cui le acque di rotta o esondazione non sono riuscite, con i loro sedimenti, ad innalzare il livello del suolo in maniera adeguata rispetto alle aree circostanti. Le conoidi dell'alta pianura sono frequentemente dotate di ridotte protezioni naturali delle sottostanti falde. L'UDP della Pianura imolese è caratterizzata da una maggiore presenza di zone rilevate.

## **SISTEMA INSEDIATIVO**

I centri urbani presenti nel territorio dell'UDP sono Imola capoluogo, Bubano, Mordano, Toscanella e le frazioni del Comune di Imola a nord della Via Emilia.

Molto forte è il peso della struttura centuriata, che si impernia sulla SS Selice-Montanara e mantiene la sua leggibilità nonostante la presenza delle colture frutticole, che tendono ad interromperne la visuale.

L'UDP è caratterizzata da un eccesso di insediamento sparso e presenta il problema dell'acqua e della competizione con gli altri usi non agricoli.

## **AMBIENTE E PAESAGGIO**

Dal punto di vista naturalistico, il torrente Sillaro e il Fiume Santerno svolgono un essenziale ruolo ecologico, in quanto sono gli unici elementi ad elevata naturalità che si insinuano in una pianura altamente produttiva. Pochi se non nulli sono, infatti, gli interventi di ripristino naturalistico e minimi sono gli spazi naturali e seminaturali funzionali alla realizzazione di una rete ecologica.

## **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

Relativamente all'uso agricolo, il Comune di Imola è caratterizzato da un'elevata importanza delle specializzazioni e delle tipicità: tutto il territorio presenta un'elevata idoneità all'uso agricolo. L'intera UDP è, infatti, distinta da una notevole diffusione della filiera frutticola e vitivinicola, che contraddistingue questa zona di pianura dalle restanti del territorio provinciale. L'alta fertilità dell'area ha ammesso anche forti ingressi di colture industriali da seme. Le produzioni agricole che concorrono significativamente all'identità dell'area nel NCI sono:

- *Pera dell'Emilia-Romagna (IGP);*
- *Pesca di Romagna (IGP) e Nettarina di Romagna (IGP);*
- *Patata tipica di Bologna (marchio depositato);*
- *Scalogni di Romagna (IGP);*
- *Albana di Romagna (DOCG);*
- *Bianco del Sillaro o Sillaro (IGT) e Rubicone (IGT);*
- *Vini del Reno (DOC)*

Dopo un'analisi complessiva dell'Unità nel PTCP, è stato possibile individuare tre sottounità di paesaggio relative alla Pianura Imolese.

### **A.3.4.1 SOTTOUNITÀ PIANURA IMOLESE AGRICOLO – SEMINATIVA**

La sottozona individuata si estende nella parte settentrionale del Comune di Imola e presenta i caratteri propri dell'UDP sopra descritta, con la particolarità di evidenziare un territorio omogeneo ad alta vocazione produttiva di tipo soprattutto seminativo.

Il territorio è omogeneo, con coltivazioni di vario tipo e case agricole isolate; i nuclei urbani presenti sono Giardino e Sasso Morelli; si possono osservare alcuni esempi di *roccoli*, cioè alberi isolati di grandi dimensioni che sorgevano in passato numerosi, generalmente nelle proprietà fondiarie signorili, ed erano utilizzati per l'uccellazione con le reti.

#### **A.3.4.2 SOTTOUNITÀ PIANURA IMOLESE DELLA CENTURIAZIONE**

La sottozona individuata si estende per tutto il Comune di Mordano, nella parte centrale del Comune di Imola a ovest del Fiume Santerno, nella parte a nord della Via Emilia nel Comune di Dozza e in minima parte nel Comune di Castel San Pietro T.; vi si trovano tutti gli abitati del Comune di Mordano, Toscanella, Imola capoluogo e tutte le frazioni a nord della Via Emilia escluse Giardino e Sasso Morelli.

La sottounità presenta i caratteri propri dell'UDP di cui fa parte, con la particolarità di evidenziare un territorio omogeneo con tracce più o meno percepibili della centuriazione romana, particolarmente evidenti nei Comuni di Imola e Mordano, e complessivamente un'alta vocazione produttiva a frutteti e vigneti. Il paesaggio agrario della centuriazione è costituito da un reticolo di moduli quadrati ottenuti dall'intersezione ortogonale di strade, canali, fossi o muretti di pietra, ed è più visibile a est fra Imola e Lugo.

#### **A.3.4.3 SOTTOUNITÀ PIANURA IMOLESE DESTRA SANTERNO**

La sottounità individuata è di piccole dimensioni e si estende interamente nel Comune di Imola, con gli abitati di Zello e Selva; è localizzata, a partire dalla parte est del Fiume Santerno, nella fascia a nord lungo la Via Emilia fino al confine con il Comune di Castel Bolognese (RA). L'area presenta i caratteri propri dell'UDP principale di cui fa parte: ovvero una superficie di pianura simile alla zona centuriata contigua, con la particolarità di evidenziare un'alta vocazione produttiva a frutteti e vigneti in analogia con la collina imolese agricola contigua a sud della Via Emilia.

### **A.3.5 UDP DELLA COLLINA BOLOGNESE NEL NCI**

Questa unità di paesaggio si estende completamente nel territorio del Circondario, coinvolgendo a sud della Via Emilia il Comune di Castel San Pietro T. e in minima parte il Comune di Casalfiumanese.

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Bassa intensità di rilievo;*
- *Parte ovest con medio-elevata vocazione all'uso agricolo con frutteti e vigneti;*
- *Parte est con dominanza della componente di rilievo paesaggistico;*
- *Ricchezza di ambiti naturali e seminaturali;*
- *Elevato valore paesaggistico della quinta collinare;*
- *Presenza di elementi morfologici caratterizzanti: carsismo, calanchi, contrafforti arenacei;*

#### **MORFOLOGIA**

Caratterizzano questo contesto la bassa intensità del rilievo e le variazioni del reticolo idrografico, per lo più parallelo nella porzione di collina immediatamente prospiciente la pianura, dendritico nelle aree calanchive, centripeto nelle rare valli cieche connesse al carsismo dei gessi. Nelle aree prevalenti la matrice argillosa, l'erosività delle superfici è condizionata dalla giacitura della stratificazione oltre ovviamente all'efficienza e intensità degli agenti morfogenetici. Dove le forme calanchive hanno raggiunto alti stadi evolutivi, possono regredire fino ad attaccare da direzioni opposte il medesimo crinale, determinando la formazione delle esili e acute creste calanchive che caratterizzano questo paesaggio. Quando l'evoluzione è completa, il calanco diviene una forma relativamente stabile e può fossilizzarsi.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Le frazioni presenti nel territorio dell'UDP sono Varignana, Palesio, Monte Calderaro e San Martino in Pedriolo. La valle del Sillaro, che in parte coincide con il confine tra due UDP contigue, evidenzia livelli di pressione decisamente più contenuti. L'UDP complessivamente presenta una scarsa presenza di aree di concentrazione di materiale archeologico e la presenza di ville storiche extraurbane.

All'interno della UDP le aree a maggiore stabilità giocano un ruolo strategico per il raggiungimento degli obiettivi di riequilibrio della collina, grazie a una maggiore dotazione di risorse naturali e paesaggistiche e ai minori pro-

blemi idrogeologici che permettono una maggiore diversificazione delle forme di utilizzazione.

### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

Questa UDP risulta ricca di ambiti naturali e seminaturali, con ecosistemi prevalentemente terrestri. Sono diffusi i boschi cedui misti, tendenzialmente mesofili nelle esposizioni più fresche, alcuni dei quali abbandonati o non adeguatamente curati. Mano a mano che si scende di quota il bosco si trova relegato in situazioni meno favorevoli, ovvero lungo i compluvi e in aree di difficile accesso. Si tratta in genere di boschi alquanto poveri, anche per la tradizionale utilizzazione a ceduo.

In questa UDP è presente il "balcone morfologico" del Monte Calderaro, che apporta alla quinta collinare che accompagna il passaggio alla pianura un elemento di forte naturalità, con l'affaccio di estese superfici boscate; con la sua posizione avanzata, gioca poi potenzialmente un interessante ruolo anche dal punto di vista delle relazioni faunistiche tra gli ambiti collinari e quelli di pianura.

### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

Relativamente all'uso del suolo e alle attività agricole prevalenti, dall'analisi delle carte tematiche si deduce che la collina si differenzia in un'area ovest (dove l'attività agricola è più diffusa e dove si trovano colture quali frutteti e vigneti) e un'area sud-est (dove la componente di rilievo paesaggistico è dominante sulla vocazione produttiva). In questa ultima area, infatti, prevale l'utilizzazione non agricola dei suoli e la presenza di prato stabile, mentre per quanto riguarda l'attività agricola prevalgono i seminativi e le aree agricole eterogenee a scarsa specializzazione. Le produzioni agricole che concorrono significativamente all'identità dell'area nel NCI sono:

- *Albana di Romagna (DOCG) e Vini dei Colli di Imola;*
- *Bianco del Sillaro o Sillaro (IGT);*
- *Vini dei Colli Bolognesi.*

Dagli elementi presi in esame è stato possibile individuare due sottounità di paesaggio relative alla Pianura Bolognese nel NCI.

#### **A.3.5.1 SOTTOUNITÀ PRIMA COLLINA CASTELLANA**

La sottozona individuata si estende tutta nel Comune di Castel San Pietro T, che sorge nel terrazzo fluviale del torrente Sillaro, dove si possono indi-

viduare le realtà di Varignana e Palesio. L'area considerata è a partire dalla parte sinistra del torrente Sillaro stesso, nella fascia a nord lungo la Via Emilia e si estende per tutto il territorio del Comune fino al confine verso Bologna e a sud fino alla linea immaginaria parallela alla Via Emilia che collega i primi crinali calanchivi; nella parte ovest è più diffusa l'attività agricola e vi si trovano colture quali frutteti e vigneti.

#### **A.3.5.2 SOTTOUNITÀ SECONDA COLLINA CASTELLANA**

La sottozona individuata si estende nel Comune di Castel San Pietro T. e in minima parte nel Comune di Casalfiumanese, dove sorge la frazione di San Martino in Pedriolo. I confini si individuano a partire dal limite della "sottozona della prima collina" a nord e comprendono tutta la restante unità di paesaggio esclusa l'alta collina castellana.

L'area presenta i caratteri propri dell'unità di paesaggio di cui fa parte, con la particolarità di evidenziare complessivamente una forte presenza di affioramenti calanchivi, combinata (soprattutto verso est) con un'alta vocazione produttiva soprattutto di seminativo e meno di frutteti e vigneti. Non sono presenti centri importanti.

#### **A.3.6 UDP DELLA COLLINA IMOLESE DA PTCP NEL NCI**

Questa unità di paesaggio si estende completamente nel territorio del Circondario, coinvolgendo la parte centrale del Comune di Imola, Dozza, Casalfiumanese e in minima parte Castel San Pietro T, Borgo Tossignano e Fontanelice a sud della Via Emilia. È costituita dalla fascia di rilievi degradanti più o meno gradualmente verso l'antistante pianura. Le quote medie sono inferiori a 500m sul livello del mare.

##### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Bassa intensità di rilievo;*
- *Elevata vocazione all'uso agricolo basata sulla produzione frutticola e sulla viticoltura;*
- *Integrazione economica con gli insediamenti di capovalle del Santerno;*
- *Insedimento sparso;*
- *Relativa carenza di aree naturali e seminaturali;*
- *Interessanti emergenze morfologiche (affioramenti gassosi) e Parco della Vena del Gesso Romagnola;*
- *Riserva Naturale del Bosco della Frattona;*

##### **MORFOLOGIA**

Questo contesto è caratterizzato da bassa intensità del rilievo, variazioni del reticolo idrografico, per lo più parallelo nella porzione di collina immediatamente prospiciente la pianura, dendritico nelle aree calanchive, centripeto nelle rare valli cieche connesse al carsismo dei gessi.

La collina imolese è caratterizzata da aree dominate da litologie a maggior resistenza all'erosione rispetto a quella bolognese. Il paesaggio è maggiormente eterogeneo, caratterizzato da notevole stabilità strutturale, energia e intensità di rilievo moderate, ma tali da spiccare decisamente nel contesto di collina. Le forme di rilievo prevalenti sono sub arrotondate; i versanti, per lo più brevi, hanno acclività da modesta a elevata.

In questo ambito sono localizzati i crinali di collina e i "balconi" panoramici più significativi; le cime sono ben individuate e hanno un'alta intensità; sono presenti affioramenti della Vena del Gesso Romagnola.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

In questa UDP è forte l'integrazione economica con gli insediamenti di capovalle del Santerno e del Sellustra. L'edilizia sparsa presenta caratteristiche diverse, dal punto di vista dimensionale, da quelle della restante collina bolognese; la vicinanza con l'edificato di fondovalle non ha permesso lo sviluppo di nuclei di crinale significativi.

Come centri si trovano Dozza capoluogo, Casalfiumanese e tutte le frazioni del Comune di Imola a sud della Via Emilia. L'assenza di un'infrastrutturazione stradale pesante ha, per il momento, ridotto i conflitti con le risorse naturali e paesaggistiche rilevati per altre vallate della collina bolognese; tale assenza ha comportato anche una riduzione e un minore impatto del reticolo trasversale di collegamento.

L'UDP della collina imolese conserva una discreta presenza di aree di concertazione di materiale archeologico.

#### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

Rispetto alla collina bolognese, quella imolese e dozzese non è particolarmente ricca di ambienti naturali e seminaturali, con ecosistemi prevalentemente terrestri, in quanto le alluvioni terrazzate sono sottoposte a una forte pressione da parte del sistema insediativo e agricolo. Le esigenze idriche del settore agricolo sono soddisfatte in generale da risorse di superficie, integrate da numerosi laghetti collinari che costituiscono un elemento ricorrente del pa-

esaggio. La presenza della Riserva Naturale del Bosco della Frattona, ricadente nel Comune di Imola, e del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola rappresenta un'importante fonte di biodiversità faunistica, floristica ma soprattutto geologica del territorio. Risultano caratterizzanti la presenza del Fiume Santerno e del torrente Sellustra.

#### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

Le alluvioni terrazzate offrono il substrato per un'intensa attività agricola basata sulla frutticoltura e sulla viticoltura. Il sistema agricolo interessa anche le superfici collinari meglio esposte e non si arresta neppure di fronte all'emergenza di forti alterazioni delle morfologie. Il clima permette una differenziazione colturale notevole rispetto al resto del territorio; le drupacee e il kiwi caratterizzano le pendici e il fondovalle. Vi è un'alta presenza della specializzazione e della tipicità che distingue l'area del Comune di Imola dal resto della collina, e un uso del suolo che vede il prevalere di frutteti e vigneti accanto al seminativo. La filiera frutticola è rappresentata, oltre che dal momento produttivo, anche da quello della conservazione e della commercializzazione. Le produzioni agricole che concorrono significativamente all'identità dell'area nel NCI sono:

- *Pesca di Romagna (IGP) e Nettarina di Romagna (IGP);*
- *Scalognone di Romagna (IGP);*
- *Albana di Romagna (DOCG) e Vini dei colli di Imola (DOC);*
- *Bianco del Sillaro o Sillaro (IGT) e Rubicone (IGT);*
- *Vini del Reno (DOC)*

Pur non disponendo di riconoscimenti di tipicità, l'Albicocca di Imola e la coltura del kiwi caratterizzano fortemente, dal punto di vista paesaggistico ed economico, la Valle del Santerno.

Dagli elementi presi in esame è stato possibile individuare quattro sottounità di paesaggio relative alla Collina Imolese nel NCI.

#### **A.3.6.1 SOTTOUNITÀ PRIMA COLLINA IMOLESE AGRICOLA**

La sottozona individuata si estende tutta nel Comune di Imola, Dozza e Castel San Pietro T. e in minima parte Casalfiumanese, a partire dalla parte est del Fiume Santerno, nella fascia a nord lungo la Via Emilia e si estende per tutto il territorio del Comune fra i confini con il Comune di Castel Bolognese e il torrente Sillaro in destra e a sud fino alla linea immaginaria parallela alla Via

Emilia che collega i primi crinali calanchivi e la parte bassa del torrente Sellustra; l'area presenta i caratteri propri dell'UDP di cui fa parte, con la particolarità di evidenziare un'alta vocazione produttiva a frutteti e vigneti. La sottounità comprende sia le colline di Dozza che le vere e proprie prime colline imolesi. Le prime sono caratterizzate dalla coltura a vigneto, le ultime si sviluppano sui terrazzi fluviali del Santerno con coltivazioni prevalentemente di pesche e albicocche, coltura tipica dell'imolese.

Dal punto di vista geologico si rilevano affioramenti di Sabbie Gialle, le cosiddette "sabbie di Imola", presenti in particolare nella zona del Parco delle Acque Minerali e nelle aree sopra a questa, con ripide colline giallastre e fitta vegetazione alternata fra dolci ondulazioni collinari coltivate a frutteti e vigneti dove si trovano anche i tipici "vulcanelli" risalendo via Suore fino al Bosco della Frattona. Le Sabbie Gialle sono arenarie più o meno cementate, dal tipico colore giallo brillante, frequentemente stratificate, presenti nelle prime colline imolesi e faentine. La vegetazione che si sviluppa attorno ai coni sabbiosi è piuttosto scarsa e in genere si tratta di specie adatte a sopportare condizioni estreme di salinità e aridità.

#### **A.3.6.2 SOTTOUNITÀ COLLINA IMOLESE CALANCHIVA CON FRUTTETI E VIGNETI**

La sottozona individuata si estende nel Comune di Casalfiumanese, di Imola e in minima parte di Borgo Tossignano, a partire dal limite della sottounità della prima collina a nord, dalla linea immaginaria parallela alla Via Emilia che collega i primi crinali calanchivi; è limitata a est dal confine del Comune e a ovest dal crinale del bacino del torrente Sellustra. L'area presenta i caratteri propri dell'UDP di cui fa parte, con la particolarità di evidenziare una forte presenza di affioramenti calanchivi e un'alta vocazione produttiva a frutteti e vigneti che si estende per tutto il bacino del Fiume Santerno. Le coltivazioni principali sono l'albicocco e il kiwi, che nelle terre argillose calanchive trovano la loro migliore collocazione.

Il paesaggio calanchivo è tipicamente brullo, caratterizzato da valli strette con reticolo idrografico molto ramificato, crinali strettissimi e copertura vegetale pressoché assente, come è tipico delle litologie argillose con forme di erosione e fenomeni franosi; le argille, inoltre, assorbono l'acqua negli strati superficiali e non la lasciano scorrere in profondità, consentendo la vita quasi

esclusivamente alle sole specie erbacee. La bellezza quasi lunare dei paesaggi calanchivi caratterizza soprattutto il territorio di Casalfiumanese..

#### **A.3.6.3 SOTTOUNITÀ COLLINA ALTA VALLE SELLUSTRRA E SILLARO**

La sottozona individuata si estende nel Comune Casalfiumanese e in parte di Castel San Pietro T., a partire dal limite della sottounità della prima collina, dalla linea immaginaria parallela alla Via Emilia che collega i primi crinali calanchivi a nord, a ovest dal confine del Comune e a est dal crinale del bacino del torrente Sellustra. L'area presenta i caratteri propri dell'UDP di cui fa parte, con la particolarità di evidenziare una forte presenza di affioramenti calanchivi e un'alta vocazione produttiva a seminativo che si estende per tutto il bacino del torrente Sellustra e a destra del torrente Sillaro.

#### **A.3.6.4 SOTTOUNITÀ VENA DEL GESSO**

La sottozona individuata si estende nei Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Fontanelice ortogonalmente al corso del Fiume Santerno, e si presenta con la peculiarità della presenza, più o meno evidente in superficie, della Vena del Gesso Romagnola, attorno alla quale è recentemente stato istituito il Parco Regionale della Vena del Gesso.

L'affioramento segue un andamento NO-SE e presenta una continuità e un'importanza tali da costituire un elemento territoriale lineare ben visibile, da cui la denominazione "Vena del Gesso". Nel territorio del Circondario la Vena si estende a est di Tossignano fino al Monte del Casino; il versante a sud è caratterizzato da ripide pareti in cui sopravvivono solo poche specie vegetali, mentre il versante nord (in generale più dolce) si presenta ricoperto dal bosco. L'aspetto caratteristico della stratificazione vede spessi strati di gesso alternati a sottili strati di argilla, evidenziati da ciuffi di vegetazione. Il gesso è soggetto, in tempi molto lunghi, a fenomeni carsici, cioè alla formazione di doline e inghiottitoi, per cui le acque che penetrano in profondità attraverso fratture e discontinuità allargano i condotti e creano un sistema complesso di cunicoli.

## **A.3.7 UDP DELLA MONTAGNA MEDIA ORIENTALE NEL NCI**

### **A.3.7.1 SOTTOUNITÀ ALTO SILLARO (UNICA SOTTOUNITÀ)**

Questa unità di paesaggio coinvolge principalmente la vallata del Sillaro estendendosi, per la limitata parte di competenza del territorio circondariale, prevalentemente nel Comune di Castel del Rio e in parte in Comune di Casalfiumanese; manifesta le caratteristiche delineate della descrizione del PTCP. Nel Circondario l'area si presenta complessivamente con caratteri omogenei ambientali e paesaggistici; si è perciò scelto di considerarla come unica sottozona, identificandola come "sottounità del paesaggio dell'alto Sillaro". L'area si presenta con una parziale presenza di calanchi a ovest, con prevalenza di vocazione produttiva seminativa a destra del Sillaro e prevalente presenza boschiva a sinistra di questo.

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Energia di rilievo variabile e cime subarrotondate;*
- *scarsa vocazione all'uso agricolo;*
- *tenuta del settore zootecnico di qualità;*
- *elevato valore paesaggistico caratterizzato dalla prevalente presenza di boschi;*
- *discreta attività del settore turistico;*
- *discreto sviluppo dell'insediamento residenziale;*

#### **MORFOLOGIA**

Il paesaggio è eterogeneo, l'energia di rilievo, moderatamente rappresentata, è variabile sia come frequenza che come distribuzione. Le forme del rilievo prevalenti sono sub arrotondate e ondulate, i versamenti per lo più lunghi hanno acclività da modesta a media, l'idrografia ha media densità e *pattern* allungato da sub parallelo a moderatamente dendritico. Nei casi di presenza di un'intensa fatturazione, l'assetto morfologico è accidentato da pendenze medio-forti e concavità/convessità nette dovute a movimenti di massa. Sono rappresentate anche pareti per lo più di origine strutturale, su cui l'intervento della degradazione può aver prodotto forme pseudo-calanchive o dirupi in evoluzione cronica, secondo l'intensità e la tipologia della fratturazione, la giacitura degli strati e/o la tipologia dell'alternanza di stratificazione. Questi ambiti di relativa stabilità sono alternati ad altri di forte instabilità e erodibilità, particolarmente concentrati nelle parti alte della dorsale tra Sillaro e Idice. Anche in queste aree l'ambiente appare fortemente erosivo e la morfodinamica è dominata dai processi idrici con la presenza di forme recenti e sto-

riche. I depositi alluvionali hanno una natura per lo più temporanea e sono ampiamente diffusi, sempre in relazione alla diminuzione di pendenza relativa degli alvei fluviali che attraversano queste aree.

#### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

I boschi, specialmente sui dossi degli spartiacque, si trovano generalmente in discrete condizioni e quantità. Da Fontanelice partono da un lato la "strada della lavanda" che collega la Valle del Santerno a Casola Valsenio attraversando il crinale presso il Passo del Prugno con un percorso caratterizzato dalla presenza della lavanda da cui prende il nome, dall'altro lato parte la "Strada delle ginestre", analogamente caratterizzata dalla copiosa presenza di tale piana e che collega Fontanelice a Sassoleone.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Nelle frazioni presenti, cioè Sassoleone e parte di Belvedere e Giugnona, è da segnalare una certa attività del settore turistico e di villeggiatura "del fine settimana", soprattutto per la presenza di seconde case anche sparse. La carenza e la ridotta appetibilità dal punto di vista dei tempi di percorrenza dei mezzi di trasporto pubblici, rende problematica un'ulteriore espansione di questo territorio.

#### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

L'agricoltura è ancora tipicamente montana, anche se la forte riduzione del patrimonio zootecnico rischia di mutarne sensibilmente i caratteri tipici; a contrastare questa tendenza c'è la tenuta della zootecnia da carne di qualità e le recenti iniziative per il rilancio della zootecnia da latte. L'abbandono dei campi è meno frequente che in altri territori, anche se si rischia di raggiungere livelli talmente bassi di presenza operativa agricola da mettere in crisi la catena dei servizi e delle forniture del settore, con ulteriori aumenti dei costi per gli operatori locali. Le produzioni agricole, per ora, non concorrono in maniera significativa all'identità dell'area; vi sono segnali di una ripresa dell'interesse per prodotti di nicchia o connotati da forte naturalità; attualmente le produzioni tipiche riconosciute sono:

- *Vitellone bianco dell'Appennino centrale (IGP)*;
- *Castagna e marrone dell'Appennino (marchio depositato)*;

### **A.3.8 UDP DELLA MONTAGNA MEDIA IMOLESE NEL NCI**

Questa unità di paesaggio si estende completamente nel territorio circondariale, coinvolgendo la zona a sud della Vena del Gesso fra l'UDP dell'alto Sillaro e i confini del Circondario. Il Fiume Santerno scorre incassato in basso rispetto al livello stradale e si può osservare la caratteristica stratificazione regolare marnoso-arenacea messa a nudo dall'erosione fluviale, complessivamente ricca di bosco misto e castagneto.

#### **SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

- *Bassa montagna con limiti non immediatamente distinguibili dalla collina;*
- *Medio-alta vocazione all'uso agricolo;*
- *Stretta relazione con le attività economiche della collina;*
- *Colture frutticole (eccetto Castel del Rio, dove restrizioni morfologiche consentono forestazione e pascolo brado).*

#### **MORFOLOGIA**

L'area presenta una morfologia simile a quella dell'UDP della "Montagna media occidentale ed è caratterizzata dalla presenza relativamente frequente di piccoli altopiani e tavolati strutturali, paleosuperfici, paleo valli a fondo concavo e più raramente valloni in lenta evoluzione o fissili e spalloni in debole pendenza,. I crinali, modestamente rilevati, sono ben marcati da versanti brevi e molto acclivi e presentano cime frequenti per lo più sub arrotondate separate da selle poco marcate; vi sono anche rappresentate creste stabili. Le quote largamente prevalenti sono comprese tra i 500 e i 650 metri.

L'area si caratterizza per essere un ambito territoriale molto ristretto e da collegare al grande sistema paesaggistico della montagna romagnola e, nello specifico, a quello extraregionale denominato della "Romagna-Toscana". Si tratta di una bassa montagna che ha limiti non immediatamente percepibili con la collina sottostante.

#### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

Le quote basse raggiunte da questa UDP permettono lo svilupparsi solo di una flora sostanzialmente mesofila non caratteristica degli ambienti di montagna. Importanti appaiono le selve di castagno, che consentono anche una adeguata valorizzazione del prodotto. Il querceto a Roverella occupa i restanti interstizi non interessati dalle colture o dai pascoli.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Il territorio è caratterizzato dai centri di Castel del Rio e Fontanelice, capoluoghi e relative frazioni. Si rileva una presenza sia di abitanti stabili che di abitanti "del fine settimana", per la presenza diffusa di seconde case. L'area appare in stretta connessione con le attività economiche gravitanti su Imola e la Valle del Santerno nel complesso.

#### **ASSETTO AGRICOLO E TIPICITÀ**

La montagna media imolese è caratterizzata da un'agricoltura molto vitale. Eccetto il territorio ricadente nel Comune di Castel de Rio (che è contraddistinto da suoli con limitazioni molto severe che riducono la scelta delle colture e richiedono una gestione molto accurata, restringendo quasi il loro uso al pascolo brado, alla forestazione e al mantenimento dell'ambiente naturale), il resto della UDP presenta una media e medio-alta altitudine all'uso agricolo, con i suoli lungo l'asta fluviale del Santerno che presentano solo lievi limitazioni all'agricoltura. L'area è segnata dalla diffusione delle colture frutticole, in continuità con la specializzazione della collina e pianura imolese. Le produzioni agricole tipiche che concorrono significativamente all'identità dell'area sono:

- *Marrone di Castel del Rio (IGP);*
- *Vitellone bianco dell'Appennino centrale(IGP);*

Dagli elementi presi in esame è stato possibile individuare due sottounità di paesaggio relative alla Montagna media Imolese nel NCI.

##### **A.3.8.1 SOTTOUNITÀ MONTAGNA MEDIA IMOLESE DI FONDOVALLE**

La sottozona individuata si estende per una minima parte del Comune di Borgo Tossignano, nel Comune di Fontanelice e Castel del Rio e occupa il fondovalle e le pendici del Fiume Santerno. Si presenta caratterizzata da un'alta vocazione produttiva con frutteti, vigneti, seminativo e non evidenzia affioramenti calanchivi a differenza della sottounità contigua a nord. Geologicamente l'area è ricca di arenaria e si presenta boschiva e con ingenti coltivazioni dei tipici castagneti.

##### **A.3.8.2 SOTTOUNITÀ MONTAGNA MEDIA IMOLESE BOSCHIVA**

La sottozona individuata coinvolge principalmente il Comune di Castel del Rio e in parte i Comuni di Casalfiumanese e Fontanelice. Manifesta le ca-

ratteristiche delineate nella descrizione del PTCP ma in particolare presenta un paesaggio omogeneo con prevalente presenza boschiva.

L'aspetto tipico dell'alta Valle del Santerno è dato da versanti boschivi, interrotti lungo le incisioni fluviali da pareti ripide stratificate; la parte sud-orientale della sottounità fa parte della Vallata del Senio ma presenta comunque le suddette caratteristiche.

Si distinguono chiaramente l'alternanza litologica tra marna e arenaria (grazie al diverso grado di erodibilità per cui la marna appare incavata mentre l'arenaria, più resistente, sporge) e la caratteristica frattura a denti di sega dell'arenaria. L'inclinazione dei versanti delle valli secondarie deriva da quella della stratificazione. Solitamente il versante nord è meno acclive e segue l'inclinazione degli strati, mentre quello sud è più ripido.

I versanti nord sono più freschi e umidi e vi si sviluppano di preferenza i castagneti, diffusi soprattutto fra Castel del Rio e Moraduccio. Complessivamente risultano diffuse anche aree di faggeta.

oooooooo