PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

## quadro conoscitivo diagnostico

# STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA, STRUTTURA INSEDIATIVA, DOTAZIONI

## Sistemi Funzionali – Parte 1

assunzione 21/11/2023
adozione ../../….
approvazione ../../….
in vigore dal ../../….

## ADOZIONE – TESTO COMPARATIVO

Tecniche testo aggiunto
~~Tecniche~~ testo eliminato
*Tecniche* riferimento osservazione

# QCD1.1_CONTR

Città Metropolitana di Bologna

BORGO TOSSIGNANO ◘ CASALFIUMANESE ◘ CASTEL DEL RIO ◘ CASTEL GUELFO DI BOLOGNA ◘ CASTEL SAN PIETRO TERME ◘ DOZZA ◘ FONTANELICE ◘ IMOLA ◘ MEDICINA ◘ MORDANO

# PIANO URBANISTICO GENERALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

**Sindaci**

Marco Panieri, Comune di Imola – Presidente Nuovo Circondario Imolese
Beatrice Poli, Comune di Casalfiumanese – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese
Francesca Marchetti, Comune di Castel San Pietro Terme – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese
Mauro Ghini, Comune di Borgo Tossignano
Alberto Baldazzi, Comune di Castel del Rio
Claudio Franceschi, Castel Guelfo di Bologna
Luca Albertazzi, Comune di Dozza
Gabriele Meluzzi, Comune di Fontanelice
Matteo Montanari, Comune di Medicina
Nicola Tassinari, Comune di Mordano

**Coordinamento istituzionale**

Michele Zanelli, Assessore all'Urbanistica del Comune di Imola

**Ufficio di Piano**

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese – Dirigente
Beatrice Bonaccurso - Simonetta D'Amore, Nuovo Circondario Imolese – Garante della comunicazione e della partecipazione
Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese – Responsabile
Rachele Bria, Comune di Medicina
Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme
Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese
Stefania Montanari, Comune di Dozza
Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese
Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese
Roberta Querzè, Comune di Imola
Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo di Bologna
Lucietta Villa, Comune di Imola

**Coordinamento scientifico e metodologico del Piano**

Mauro Baioni (determinazione n. 210/2021)

**Tecnici comunali collaboratori**

Sisto Astarita, Comune di Medicina – Dirigente
Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme – Dirigente
Susi Angelini, Comune di Imola
Fulvio Bartoli, Comune di Imola
Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio
Alfonso Calderoni, Comune di Mordano
Benedetta Caleffi, Comune di Mordano
Annalisa Caprara, Comune di Imola
Tiziano Consolini, Comune di Medicina
Federica Degli Esposti, Comune di Imola
Giorgio Di Fiore, Comune di Imola
Barbara Emiliani, Comune di Castel San Pietro Terme
Silvano Fabrizio, Comune di Medicina
Federica Ferri, Comune di Imola
Rita Lugaresi, Comune di Castel San Pietro Terme
Mirko Martignani, Comune di Fontanelice
Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme
Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano
Simone Pisano, Comune di Imola
Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese
Valeria Roncarati, Comune di Castel San Pietro Terme
Silvia Suzzi, Comune di Medicina
Jessica Torri, Comune di Medicina

**Contributi specialistici del Piano**

**Accessibilità, qualità dell'aria, rumore, cambiamenti climatici e cartografia**

AIRIS srl (determinazione n. 256/2021)

**Suolo, sottosuolo, acqua, rischio idraulico, sismica, servizi ecosistemici e paesaggio**

Valeriano Franchi (determinazione n. 255/2021)

**Supporto al Garante del Piano e al Percorso Partecipativo del PUG**

Elena Farnè (determinazione n. 234/2021)

**Archeologia**

Lorenza Ghini (determinazione n. 233/2021)
Laura Mazzini, Comune di Imola

**Mobilità**

Area Blu spa (Società in house del Comune di Imola)
Polinomia srl (determinazione n. 75/2022)

**Supporto grafico alla Strategia**

INOUT architettura (determinazione n. 321/2022)

**Supporto legale**

Tommaso Bonetti (determinazione n. 280/2023)

**Sito web e comunicati stampa del Piano**

U.O. Comunicazione e Progetti Strategici del Nuovo Circondario Imolese
Ufficio Comunicazione del Comune di Imola
Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese

# indice

**0. LA DIAGNOSI DEL QUADRO CONOSCITIVO ..... 4**

0.1 Introduzione ..... 4

0.2 Sistemi funzionali (IMO_154.4) ..... 4

**1. SISTEMA DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA ..... 5**

1.1 Demografia ed economia (IMO_154.21) ..... 5

**2. SISTEMA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA ..... 10**

2.1 Evidenze archeologiche ..... 10

2.2 Sistema insediativo storico (IMO_154.21) ..... 12

2.3 Il patrimonio edilizio storico nel territorio rurale (IMO_154.21) ..... 15

2.4 Il territorio urbanizzato (IMO_154.10, IMO_154.21) ..... 16

Perimetrazione del TU ..... 16

Individuazioni delle parti urbane ..... 17

Diagnosi del tessuto ..... 19

Giudizio di accessibilità dei centri abitati ..... 23

2.5 L'edificato sparso e discontinuo (IMO_154.21) ..... 25

2.6 Lo stato di attuazione della pianificazione (IMO_154.10) ..... 26

2.7 Le caratteristiche energetiche del parco edilizio ..... 41

**3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI ..... 43**

3.1 I servizi e le dotazioni pubbliche (IMO_154.8) ..... 43

3.2 Reti tecnologiche ..... 44

3.3 Impianti a fonti rinnovabili ..... 46

# 0. LA DIAGNOSI DEL QUADRO CONOSCITIVO

## 0.1 Introduzione

La nuova Legge Urbanistica n. 24/2017 chiede di adottare, nella costruzione del Quadro Conoscitivo, un'ottica di valutazione e diagnosi mirate, assumendo come impostazione metodologica l'interpretazione integrata dei sistemi funzionali e dei luoghi, anziché un'analisi per componenti (ambientali, territoriali, sociali) separate.

La necessità di adottare tale nuovo approccio è ribadita nell'Atto di coordinamento tecnico redatto in conformità agli artt. 18 e 34 della L.R. n. 24/2017 "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" e "Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" (DGR 2135/2019) laddove indica:

"La diagnosi del quadro conoscitivo deve quindi individuare le criticità e i fabbisogni a cui il piano deve dare risposte strategiche, arrivando a definire - attraverso il contributo della ValSAT - gli obiettivi e le prestazioni richieste alle diverse parti della città.

Nella costruzione del quadro delle criticità e dei fabbisogni da soddisfare, sono necessari due approcci paralleli:

- un approccio per luoghi, nei quali è necessario che la Strategia esprima una linea unitaria e coerente di azione, nel rispetto della specificità delle condizioni locali;
- un approccio per sistemi funzionali, intesi come gli ambiti tematici (analizzati in sede di quadro conoscitivo-diagnostico), attraverso i quali si ritiene necessario (e tecnicamente possibile) organizzare in modo coerente, in un determinato contesto ambientale e sociale, un insieme di azioni utili a costruire e dare attuazione alla Strategia del piano.

I sistemi funzionali sono caratterizzati da una pluralità di fattori, quindi non devono essere fatti coincidere con una componente ambientale (sottosuolo, ambiente acustico, …) o socioeconomica (insieme delle attività produttive, delle infrastrutture, …); ma al contrario la lettura dei sistemi avviene per prestazioni fornite/da fornire al territorio e agli abitanti ed utilizzatori della struttura insediativa.

La definizione dei sistemi funzionali è compito del Quadro Conoscitivo e della ValSAT, ed è finalizzata alla Strategia; tale definizione discende dalla specificità dei contesti.

Completano il Quadro Conoscitivo Diagnostico, due ulteriori elementi:

Il riconoscimento dei Servizi Ecosistemici (SE): tra gli obiettivi di sostenibilità ambientale che la LR 24/2017 attribuisce al PUG vi è il riconoscimento e la salvaguardia dei servizi ecosistemici: valutare le prestazioni degli SE diventa fondamentale per sviluppare scenari di pianificazione del territorio e misurare gli effetti di sostenibilità delle scelte, anche ai fini delle politiche di rigenerazione urbana.

Il metabolismo urbano: altro obiettivo di sostenibilità indicato nella LUR è il miglioramento del metabolismo urbano e la promozione dell'economia circolare, anche questo declinato in funzione delle eventuali politiche di rigenerazione urbana che sarà possibile applicare sul territorio. Come indicato nell'atto di coordinamento tecnico, l'approccio "metabolico" è calibrato per considerare solo alcuni flussi strategici, come l'acqua, il suolo o l'energia, lasciando sullo sfondo altre componenti, a seconda del contesto e della strategicità delle risorse considerate, ma anche della possibilità di definire degli indicatori che ne consentano di monitorare il progresso nel tempo e l'efficacia delle misure di piano.

## 0.2 Sistemi funzionali *(IMO_154.4)*

Sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo sono stati individuati i seguenti Sistemi funzionali:

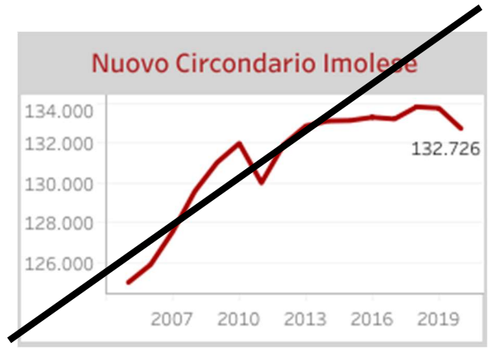
| | SISTEMA FUNZIONALE | RIFERIMENTO AGLI ELABORATI DEL QUADRO CONOSCITIVO |
|---|---|---|
| 1 | **SISTEMA DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA** | QCSA R3.7 Demografia ed economia |
| 2 | **SISTEMA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA** | QC.SA R2.1 Evidenze archeologiche<br>QC.SA R2.2 Immobili vincolati con decreto<br>QC.SA R2.3 Immobili con più di 70 anni vincolati ope legis<br>QC.SA R2.4 Beni paesaggistici, acque pubbliche e siti archeologici vincolati con decreto<br>QC.SA R2.5 Edifici di interesse storico-testimoniale in territorio rurale<br>QC.SA R2.6 Centri e nuclei storici<br>QC.SA R3.1 Territorio Urbanizzato al 01/01/2018<br>QC.SA R3.2 Edificato sparso e discontinuo<br>QC.SA R3.3 La pianificazione urbanistica nel Nuovo Circondario Imolese<br>QC.SA R3.4 Ricognizione attuazione PSC e RUE<br>QC.SA R3.6 Poli funzionali<br>QC.SA R1 Suolo, Emissioni, Mobilità, Rifiuti (Cap. 1 Energia ed emissioni climalteranti)<br>QC.SN R1 Sistema naturale (Cap. 6 I rischi naturali) |
| 3 | **SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI** | QC.SA R3.5 Analisi quantitativa delle dotazioni<br>QC.SA 3.5A Reti tecnologiche<br>QC.SA R1 Emissioni, Suolo, Mobilità, Rifiuti (Cap. 1 Energia ed emissioni climalteranti) |
| 4 | **SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE** | QC.SA R1 Emissioni, Suolo, Mobilità, Rifiuti (Capitolo 4 Infrastrutture e mobilità) |
| 5 | **SISTEMA DEL BENESSERE AMBIENTALE** | QC.SN R1 Sistema naturale (Cap. 4 Clima e cambiamenti climatici)<br>QC.SA R1 Suolo, Emissioni, Mobilità, Rifiuti<br>(Cap. 1 Energia ed emissioni climalteranti, Cap. 3 Aria e rumore) |
| 6 | **SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI, DEL TERRITORIO RURALE E PAESAGGIO** | QC.SN R1 Sistema naturale (Cap. 1 Assetto fisico del territorio, Cap.2 La risorsa idrica, Cap. 3 Le risorse naturali: gli ecosistemi la vegetazione, Cap. 5 Il territorio rurale ed il paesaggio)<br>QC.SA R1 Emissioni, Suolo, Mobilità, Rifiuti (Cap. 2 Il consumo di suolo)<br>QC.SA R2.4 Beni paesaggistici, acque pubbliche e siti archeologici vincolati con decreto |
| 7 | **SISTEMA DELLA SICUREZZA TERRITORIALE** | QC.SN R1 Sistema naturale (Cap. 6 I rischi naturali)<br>QC.SA R1 Emissioni, Suolo, Mobilità, Rifiuti (Cap. 5 rifiuti ed economia circolare)<br>QC.SA R1 Suolo, Emissioni, Mobilità, Rifiuti (Cap. 4 Infrastrutture e mobilità) |

# 1. SISTEMA DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA

## 1.1 Demografia ed economia *(IMO_154.21)*

***Popolazione***

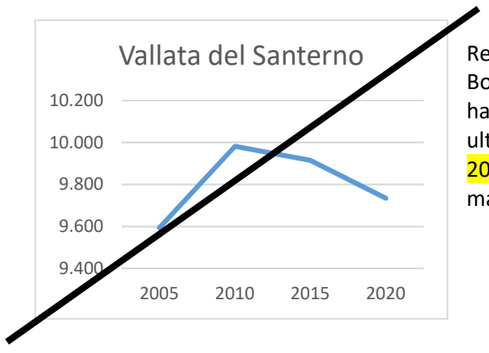
Negli ultimi 10 anni la popolazione residente complessiva del Nuovo Circondario Imolese è rimasta pressoché costante.



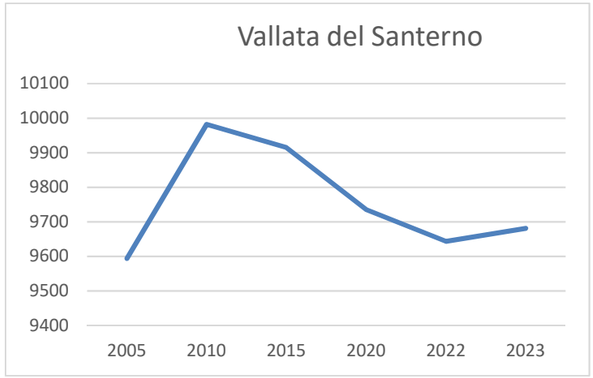

Mentre vi è un aumento della popolazione anziana si assiste ad una diminuzione della popolazione attiva tra 15 ed i 64 anni e della popolazione sotto i 14 anni.

Il tasso maggiore di crescita è raggiunto da Castel Guelfo di Bologna con un incremento, nei 15 anni considerati, del ~~18~~17%, valore che stacca di gran lunga tutti gli altri. Seguono poi Dozza e Medicina. Un tasso di crescita minore è invece ottenuto da Imola realisticamente a causa del raggiungimento di una dimensione stabile della popolazione. Si tratta di quattro Comuni che presentano un aumento continuo e costante dal 2005 al ~~2020.~~2023




Relativamente alla Vallata del Santerno composta dai Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice si ha complessivamente una diminuzione della popolazione negli ultimi 10 anni ~~che passa da 9.982 a 9.735.~~ con lieve ripresa dal 2022 al 2023 ma con Castel del Rio che raggiunge il valore massimo di decrescita anche rispetto al 2005.




Per quanto riguarda i saldi migratori (immigrati – emigrati), nel territorio del Nuovo Circondario Imolese nel periodo 2002-2020 è sempre positivo ed il suo andamento è altalenante con il massimo raggiunto nel 2008.

La popolazione straniera del Nuovo Circondario Imolese al 2020 è di ~~**13.639**~~ **13.296** persone, che rispetto ad una popolazione complessiva di ~~132.726~~ 132.110 corrisponde al ~~**10,3**~~ **10%** del totale.

La nazionalità più rappresentata nel Nuovo Circondario Imolese è quella romena (~~30~~29%), segue quella marocchina (~~15~~ 14%) ed infine quella albanese (12%) che staccano decisamente le altre nazionalità.

***Nuclei familiari***

Al 31 dicembre ~~2020~~ 2023 il numero delle famiglie nel Nuovo Circondario Imolese è ~~60.015~~ 60.687 con un numero medio di componenti di ~~2,21~~ 2,17, in diminuzione rispetto a 10 anni prima (2,27 nel 2013). ~~Nel 2012 le famiglie sono 58.590, pertanto sono aumentate in 8 anni del 2,96% (**178 all'anno circa**), di cui circa un terzo sono unipersonali.~~

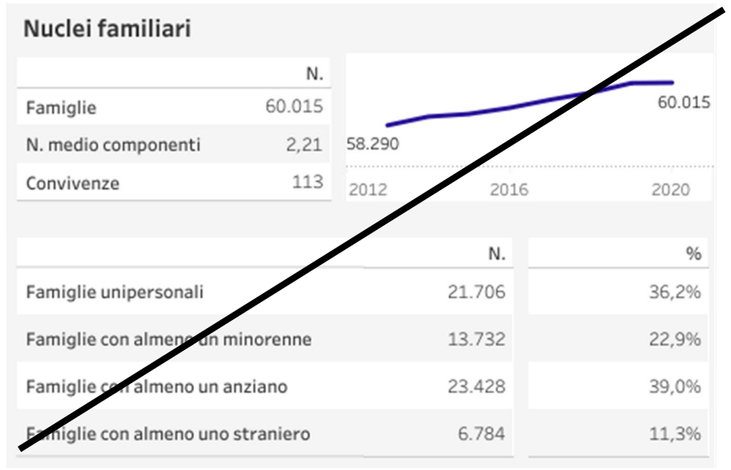
Al 31 dicembre 2023 il numero delle famiglie unipersonali, cioè formate da un solo componente nel Nuovo Circondario Imolese è **22.719** di cui 12.061 femmine e 10.658 maschi.

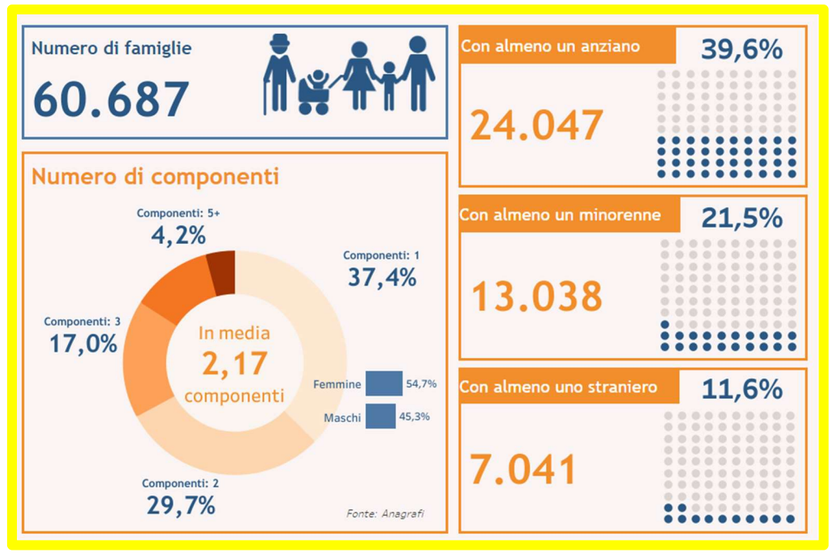
Questo corrisponde al 37,44% del numero complessivo delle famiglie del Nuovo Circondario Imolese (60.687).

Dal 2013 al 2023 il numero delle famiglie unipersonali è passato da 14.493 a 22.719 con un aumento di + 8.226 unità, pari a +56,76% (fonte: Anagrafe).

~~Dal 2013 al 2020 il numero delle famiglie unipersonali è passato da 14.493 a 21.706 con un aumento di + 7.213 unità, pari a +49,77%.~~

**Dal 2013 al 2023 il numero medio di componenti è passato da 2,27 a 2,17 con una riduzione del 4,41%.**




***Alloggi***

Di seguito viene riportato il valore per tutti i 10 Comuni del NCI della **Superficie media delle abitazioni** *occupate* definita come *Rapporto tra la superficie complessiva delle abitazioni occupate (mq) e il totale delle abitazioni occupate.*

Questi valori sono riferiti all'anno 2011 e si trovano nella cartella "Patrimonio abitativo" nella Sezione "Condizioni abitative ed insediamenti" della piattaforma "8milacensus".

Dall'analisi dei valori ottenuti si può notare che tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese la superficie media per alloggio di attesta al di sopra del 90 mq.

| | **Superficie media alloggi (mq)** |
|---|---|
| Borgo Tossignano | 93,2 |
| Casalfiumanese | 110 |
| Castel del Rio | 104,1 |
| Castel Guelfo di Bologna | 104,8 |
| Castel San Pietro Terme | 101,5 |
| Dozza | 102,5 |
| Fontanelice | 100,6 |
| Imola | 101 |
| Medicina | 99,1 |
| Mordano | 111,8 |
| **Nuovo Circondario Imolese** | **102,86** |

Tabella: superficie media delle abitazioni al 2011 nei Comuni del NCI (da 8milaCensus – ISTAT)

Si assume pertanto come dimensione teorica dell'alloggio la dimensione di 90 mq, al fine del calcolo del numero teorico di abitanti di un insediamento residenziale, a fini cautelativi.

***Persone in carico ai servizi sociali (ASP)***

Quale indice di fragilità sociale dei territori si rileva che i Comuni della Vallata del Santerno presentano tutti una percentuale di individui in carico ai servizi sociali sul totale della popolazione superiore alla media del Nuovo Circondario Imolese con punte significative a Castel del Rio e a Borgo Tossignano ove si supera il 5%.

| | **Individui in carico ASP** | **Popolazione totale** | **%** |
|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 171 | 3.228 | 5,30% |
| Casalfiumanese | 141 | 3.373 | 4,18% |
| Castel del Rio | 67 | 1.189 | 5,63% |
| Castel Guelfo di Bologna | 138 | 4.529 | 3,05% |
| Castel San Pietro Terme | 840 | 20.786 | 4,04% |
| Dozza | 239 | 6.609 | 3,62% |
| Fontanelice | 89 | 1.945 | 4,58% |
| Imola | 2.925 | 69.855 | 4,19% |
| Medicina | 755 | 16.599 | 4,55% |
| Mordano | 105 | 4.613 | 2,28% |
| Nuovo Circondario Imolese | 5.470 | 132.726 | 4,12% |

Tabella: Utenti in carico dell'ASP in rapporto alla popolazione totale (anno 2020)
Fonte: ASP

***Accesso alla casa***

Gli alloggi ERP sono di proprietà pubblica, per lo più comunale, realizzati con il concorso statale o di altri enti pubblici.

| | ERP (gestito da ACER) | ERP (gestito da Comune) | ERP (gestito da altro ente) | Alloggi ERP |
|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | | 80 | | **80** |
| Casalfiumanese | | 66 | | **66** |
| Castel del Rio | | 35 | | **35** |
| Castel Guelfo | | 101 | | **101** |
| Castel San Pietro Terme | | | 259 | **259** |
| Dozza | | | 65 | **65** |
| Fontanelice | | 73 | | **73** |
| Imola | 110 | 899 | 6 | **1.015** |
| Medicina | 8 | 116 | | **124** |
| Mordano | | 69 | | **69** |
| **Nuovo Circondario Imolese** | **118** | **1.439** | **330** | **1.887** |

Tabella: alloggi ERP – anno 2020




Grafico: Gestione degli alloggi ERP

| | Alloggi ERP | Famiglie | % alloggi/famiglie |
|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 80 | 1.419 | **5,64** |
| Casalfiumanese | 66 | 1.468 | **4,50** |
| Castel del Rio | 35 | 574 | **6,10** |
| Castel Guelfo | 101 | 1.939 | **5,21** |
| Castel San Pietro Terme | 259 | 9.553 | **2,71** |
| Dozza | 65 | 2.914 | **2,23** |
| Fontanelice | 73 | 871 | **8,38** |
| Imola | 1.015 | 32.003 | **3,17** |
| Medicina | 124 | 7.287 | **1,70** |
| Mordano | 69 | 1.987 | **3,47** |
| **Nuovo Circondario Imolese** | **1.887** | **60.015** | **3,14** |

Tabella: alloggi ERP in rapporto alle famiglie – anno 2020

Balza immediatamente agli occhi il dato relativo al Comune di Fontanelice, con quasi l'8,38% degli alloggi d'edilizia ERP (73).

La media del Circondario, del 3,14%, vede i Comuni di Castel San Pietro Terme, Dozza e Medicina al di sotto della media; mentre, appena superiori sono i Comuni di Imola (3,17%) e di Mordano (3,47%), anche se con valori notevoli in termini assoluti (1.015 e 69).

Decisamente superiori sono Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castel del Rio e Borgo Tossignano (dal 4,50% al 6,10%).

Sul territorio del Nuovo Circondario Imolese si contavano nel 2021 un totale di 1.887 alloggi ERP, di proprietà comunale, di cui 118 gestiti da ACER Bologna, ai sensi della LR 24/2001 e smi, e altri 330 alloggi ERP di gestione di Solaris che opera nella gestione di servizi pubblici locali per i comuni di Dozza e Castel San Pietro Terme. La restante parte 1.439 è lasciata in gestione agli stessi Comuni.

| | Alloggi ERP | Alloggi privati locati a canone concordato | Alloggi ERS |
|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 80 | 84 | **164** |
| Casalfiumanese | 66 | 105 | **171** |
| Castel del Rio | 35 | 24 | **59** |
| Castel Guelfo | 101 | 42 | **143** |
| Castel San Pietro Terme | 259 | 400 | **659** |
| Dozza | 65 | 94 | **159** |
| Fontanelice | 73 | 52 | **125** |
| Imola | 1.015 | 4.205 | **5.220** |
| Medicina | 124 | 190 | **314** |
| Mordano | 69 | 95 | **164** |
| **Nuovo Circondario Imolese** | **1.887** | **5.291** | **7.178** |

Tabella: alloggi ERP e ERS – anno 2020

| | Alloggi ERS | Famiglie | % alloggi/famiglie |
|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 164 | 1.419 | 11,56 |
| Casalfiumanese | 171 | 1.468 | 11,65 |
| Castel del Rio | 59 | 574 | 10,28 |
| Castel Guelfo | 143 | 1.939 | 7,37 |
| Castel San Pietro Terme | 659 | 9.553 | 6,90 |
| Dozza | 159 | 2.914 | 5,46 |
| Fontanelice | 125 | 871 | 14,35 |
| Imola | 5.220 | 32.003 | 16,31 |
| Medicina | 314 | 7.287 | 4,31 |
| Mordano | 164 | 1.987 | 8,25 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nuovo Circondario Imolese** | **7.178** | **60.015** | **11,96** |

Tabella: alloggi ERS in rapporto alle famiglie – anno 2020

In rapporto alle famiglie, gli alloggi ERP sono in media nel Nuovo Circondario Imolese l'11,96% con valori sotto la media per Medicina, Dozza, Castel San Pietro, Castel Guelfo di Bologna e Mordano. Decisamente sopra la media sono i Comuni di Fontanelice e Imola che raggiungono rispettivamente oltre il 14 ed il 16%.

Per quanto riguarda invece l'ERP a Imola si è assistito, a seguito dell'ultimo bando del 2023 per l'assegnazione degli alloggi, a un incremento molto significativo delle richieste (da 300 nuclei familiari in attesa di assegnazione si passa a quasi 500 circa) . La mancata predisposizione di piani nazionali per l'aumento della dotazione, la continua contrazione di risorse statali per il recupero del patrimonio ERP obsoleto, unito al sempre più elevato onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria, non permettono l'incremento degli attuali circa 850 alloggi E.R.P., e nemmeno ripristini significativi. Si rende perciò necessario ricorrere a piani di dismissione per finanziare i ripristini, dimostrando così, purtroppo al contrario, come l'attuale dotazione risulti comunque superiore alla disponibilità di risorse per la manutenzione, come dimostra un elevato numero di unità in attesa di essere ristrutturato.

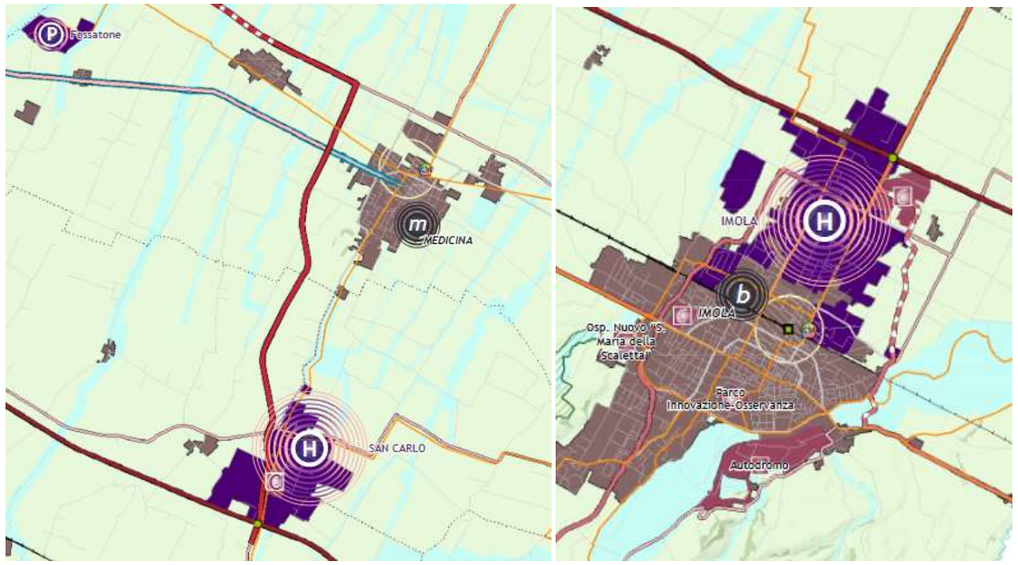
Il tema delle risorse per la manutenzione/ristrutturazione risulta una criticità generalizzata.

***Alloggi "vuoti"***

Rispetto alla media del Nuovo Circondario Imolese (7,58%) presentano un valore maggiore di alloggi vuoti (sfitti e seconde case) i Comuni di montagna (Borgo Tossignano, Casalfiumanese Fontanelice e Castel del Rio) ed il Comune di Dozza, con valori superiori al 11%. Soprattutto per Castel del Rio il dato decisamente maggiore (23,45%) è condizionato dalla presenza di seconde case. Castel San Pietro Terme si posiziona nella media del Nuovo Circondario e Medicina presenta il valore minimo (4,99%).

***Economia***

Nel territorio del Nuovo Circondario Imolese il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) individua due dei quattro **Hub Metropolitani** riconosciuti nella Città Metropolitana di Bologna: San Carlo e Zona industriale di Imola. Tali Hub, insieme all'ambito Fossatone, si configurano come siti prioritariamente destinati all'insediamento di nuove attività produttive.



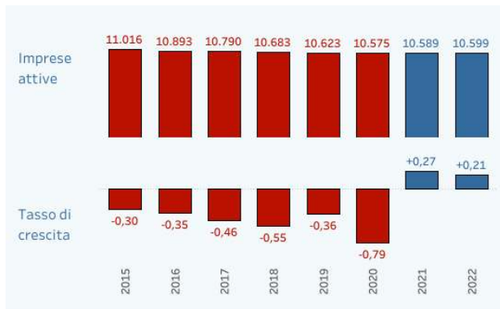

Nel 2021 le imprese attive nel Nuovo Circondario Imolese sono 11.572. Dopo il calo del numero delle imprese che si è registrato fino al 2020 negli ultimi anni del decennio si è registrato un timido aumento.




Il rapporto tra imprese attive e popolazione nel Nuovo Circondario Imolese al 2021 è di 8,75% valore in linea con quello metropolitano del 9,35%.

Rispetto al 2014 le imprese attive nel Nuovo Circondario Imolese nel 2023 sono diminuite di 705 unità passando da 11.131 a 10.426 con un calo percentuale del 6,33%. Diminuzione che è avvenuta anche a livello della Città Metropolitana di Bologna seppure in misura minore (-2,57%).

In controtendenza, registrano aumenti del numero delle imprese attive i comuni della montagna: Castel del Rio (+14,02%), Fontanelice (+6,28%) e a distanza Borgo Tossignano (+1,27%).




Nel Nuovo Circondario Imolese in 15 anni si assiste ad una diminuzione delle imprese operanti nel settore agricolo a vantaggio del settore delle costruzioni, mentre rimangono sostanzialmente costanti il settore industriale e quello del commercio, ricettività e ristorazione.

Il 50% delle imprese è localizzato a Imola che assieme ai Comuni della fascia via Emilia/Autostrada (Castel San

Pietro Terme, Castel Guelfo e Dozza) contiene oltre l'80% delle imprese attive nel Nuovo Circondario Imolese. Nel Comune di Casalfiumanese la chiusura dello stabilimento ceramico che costituiva quasi la metà dell'ambito produttivo ha costituito un evento di significativo impatto sul sistema economico locale.

Un elemento particolare nel contesto socio-demografico è dato dalla **popolazione studentesca universitaria** che raggiunge Imola o vi risiede temporaneamente per frequentare i dieci corsi di studio attivati a Imola dall'Università degli studi di Bologna relativi alle facoltà di Medicina e chirurgia, Farmacia, Agraria e Ingegneria. Dal 2018 il numero degli iscritti sempre andato in crescendo, superando nel 2020 le 1100 unità.

***Aree fragili***

Dal rapporto "La fragilità demografica, sociale ed economica nei comuni della Città Metropolitana di Bologna – edizione dicembre 2022", pubblicato sul sito i Numeri di Bologna metropolitana è possibile ricavare la mappe di fragilità dei 10 Comuni del Nuovo Circondario Imolese.

Per l'analisi sono stati utilizzati 11 indicatori analitici, con pesi diversi, di cui

- 3 demografici (% di popolazione con età >= 80 anni, variazione % popolazione, saldo naturale medio annuo)
- 5 sociali (% popolazione con età >= 65 anni sola, ricambio degli stranieri, % stranieri 0-19 anni, % laureati 25-49 anni, %minori in famiglie monogenitoriali)
- 3 economici (% Abitazioni in affitto, reddito imponibile medio nella dichiarazione IRPEF 2021, % di contribuenti con reddito fino a Euro 10.000,00)

Dalla mappa emergono **differenza territoriali interne** al Nuovo Circondario Imolese con le aree più fragili ubicate nella collina.




Nonostante il Comune di Medicina mediamente presenti una fragilità medio-bassa, il territorio della bassa pianura medicinese, ad elevata vocazione agricola, evidenzia sempre più la presenza e lo sviluppo di un'agricoltura di tipo estensivo e meccanizzato. Ciò ha portato nel tempo alla centralizzazione e razionalizzazione dei centri di servizio aziendale con conseguente diminuzione di posti di lavoro in agricoltura e abbandono progressivo delle corti agricole (poderi).

Non solo la campagna, ma anche i centri abitati di Fiorentina, Portonovo e Sant'Antonio si sono progressivamente svuotati di servizi di prossimità (chiusura di negozi, botteghe, uffici, centri civici) e sono presenti, soprattutto nel centro di Portonovo, molti edifici abbandonati ed in stato di collabenza. Inoltre, in un contesto di razionalizzazione delle risorse, è sempre più difficile mantenere i servizi pubblici di base (trasporto pubblico, presidi sanitari, scuole, etc).

*Punti di forza (emergenze)*

1. **Stabilità negli ultimi 10 anni della popolazione residente complessivamente nel Nuovo Circondario Imolese**
2. **Sostanziale tenuta delle attività economiche che gravitano sui territori dell'asse via Emilia-Autostrada**
3. **L'individuazione di due Hub produttivi metropolitani nel territorio del Circondario (sui quattro previsti nella Città Metropolitana) nei quali concentrare lo sviluppo di nuove attività rende prevedibile un incremento della popolazione in età lavorativa nei prossimi decenni**
4. **Incremento del numero degli studenti iscritti presso la sede distaccata a Imola dall'Università degli Studi di Bologna.**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **Invecchiamento generalizzato della popolazione**
2. **Aumento delle famiglie unipersonali**
3. **Presenza di un ampio gruppo di immigrati, in prevalenza di età giovanile e infantile, la cui integrazione nel complesso del corpo sociale locale non è facilitata dalla sostanziale differenza di età, oltre che, ovviamente, di abitudini, tradizioni e comportamenti sociali, fra la gran parte della popolazione autoctona (matura o anziana) e i nuovi arrivati (bambini e giovani).**
4. **Aumento della domanda di alloggi ERP nel Comune di Imola**
5. **Fragilità demografica, sociale ed economica dei Comuni della Vallata del Santerno e delle frazioni della bassa pianura medicinese**
6. **Prevedibile aumento di domanda di alloggi in locazione per lavoratori o giovani coppie e di alloggi per studenti**

*Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**1.1.1** **garantire il mantenimento della qualità della vita della popolazione residente nelle aree fragili e potenziare l'attrattività verso nuovi residenti e turisti, sia attraverso gli interventi pubblici che privati**

**1.1.2** **Favorire l'insediamento di nuovi abitanti nelle aree della Vallata del Santerno, a rischio spopolamento anche a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023**

**1.1.3** **promuovere l'attrattività ed efficienza delle dotazioni (scuole, impianti sportivi, servizi sanitari e assistenziali) e degli spazi pubblici identitari in quanto luoghi di aggregazione giovanile o intergenerazionale**

**1.1.4** **individuare quote di alloggi riservati a varie forme di locazione negli interventi di maggiori dimensioni in rapporto agli alloggi complessivi ricavati**

**1.1.5** **favorire la realizzazione di nuovi alloggi ERP nel Comune di Imola anche con il concorso degli interventi privati**

**1.1.6** **promuovere la riqualificazione degli alloggi ERP esistenti**

# 2. SISTEMA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

## 2.1 Evidenze archeologiche

***Sintesi dell'evoluzione***

Il territorio del Nuovo Circondario di Imola estendendosi per la maggior parte lungo l'asse nord-sud, è interessato da aspetti morfologici assai diversificati. Una morfologia così articolata porta ovviamente alla formazione di paesaggi di diversa natura, che offrono differenti opportunità d'insediamento, che spesso hanno guidato fin dalla preistoria le scelte insediative delle comunità umane.

Le vie di comunicazione preferenziali erano quella pedeappenninica, certamente sfruttata anche in epoca preromana e poi divenuta la via Emilia, e i percorsi vallivi che seguono il corso dei principali fiumi della regione favoriti da valichi appennini inferiori ai 1000 metri che permettevano una comunicazione agevole con le regioni centro italiche. E' dunque lungo la via pedecollinare appenninica e le vallate del Sillaro e del Santerno che si distribuisce il maggior numero di evidenze archeologiche individuate.

Negli ultimi 40 anni le indagini e le nuove scoperte hanno avuto un forte impulso grazie alle intense attività di ricerca sistematica di superficie, condotte dal Museo Civico di Imola in prima istanza o da diverse associazioni culturali, in stretta collaborazione con il Museo o con la Soprintendenza per in Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

Il territorio del Nuovo Circondario Imolese, come emerge in modo piuttosto chiaro già dalle testimonianze di epoca preistorica e protostorica, si configura come area di confine e allo stesso tempo di collegamento culturale fra l'ambito padano e la costa adriatica o, più in generale, l'Italia centro meridionale.

Il contributo romano nella gestione del territorio segna un importante momento nello sviluppo insediativo delle aree riconducibili ai noti centri di Forum Cornelii (Imola) e Claterna (il cui settore orientale coincide con gli ambiti territoriali di Castel San Pietro Terme). Al contempo si assiste alla razionale organizzazione del territorio agricolo, con le dovute opere di bonifica, attraverso la regolare maglia dell'appoderamento centuriale. Notevole l'impatto che il sistema centuriale comporta nella localizzazione degli abitati: da questo momento in poi, infatti, si assiste ad una maggiore distribuzione a valle degli insediamenti, con una preferenza di quei siti morfologici che, in prossimità degli incroci tra cardi e decumani, risultavano essere più alti rispetto al piano circostante, così da proteggersi da eventuali alluvioni. Secondo tali premesse, quindi, è possibile riconoscere una sostanziale regolarità nello sviluppo insediativo di periodo romano, essendo modellato sullo schema ortogonale della centuriazione.

Di diversa origine è il sistema insediativo riscontrabile nei settori collinari: in questo caso gli abitati (in numero inferiore rispetto ai siti di pianura) sono ubicati generalmente in prossimità di un settore vallivo fluviale, che, oltre a rappresentare una via di comunicazione naturale verso l'entroterra appenninico e verso la pianura, garantisce l'adeguato approvvigionamento idrico.

Una significativa trasformazione ha inizio già nel corso del II sec. d.C., quando una generalizzata crisi economica ha come esito il progressivo abbandono di alcuni impianti e la dequalificazione degli aspetti più propriamente domestici e residenziali degli insediamenti rustici a favore delle aree produttive, sia agricole sia artigianali. A ciò si contrappone una sostanziale contrazione demografica e topografica dei centri maggiori di periodo romano, in alcuni casi accompagnata ad una frammentazione in più nuclei, ad esempio, per le dinamiche di Forum Cornelii.

L'assetto topografico di periodo basso medievale si caratterizza da una concentrazione delle unità abitative all'interno dei castelli, localizzati principalmente lungo la via S. Vitale (tra cui Triforce e Medicina) e le prime pendici collinari a ridosso della via Emilia. Già dalla seconda metà del XII secolo si assiste ad un ripopolamento delle campagne, per iniziativa dei Comuni, attraverso la fondazione di centri fortificati per la difesa del territorio e alla messa a coltura di nuove aree rurali.

Tuttavia anche questa fase presenta dei limiti temporali abbastanza ristretti, poiché il declino demografico che colpì il territorio nel Trecento diede luogo ad una sostanziale rimodulazione degli insediamenti a partire dal corso dell'ultimo quarto del XIV secolo, quando alla fondazione di nuovi borghi rurali fu affiancata la riedificazione di alcuni centri fortificati, quali Medicina e Ganzanigo.

***I siti archeologici***

Vi sono in tutto il Circondario n. 8 siti archeologici vincolati con decreto localizzati: 1 a Castel S. Pietro Terme, 5 nel territorio di Imola e 2 nel territorio di Medicina.

Vi sono molti altri ritrovamenti rilevati negli anni che non hanno avuto un decreto di vincolo specifico ma che sono riportati e schedati negli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC.SA R2.1 – evidenze archeologiche e relativa Tavola QC.SA 2.1).

Questi siti erano già stati rilevati con la schedatura redatta nel 2008 in occasione del Quadro Conoscitivo del PSC. I dati contenuti sono stati integrati con n. 157 nuove schede riportanti i siti archeologici individuati dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, a seguito delle indagini puntuali effettuate nel territorio dei 10 Comuni dall'adozione del PSC/RUE fino al 31/12/2021.

In tutto sono attualmente schedati n. 1238 siti.

La maggiore novità del PSC su questo tema era stata la zonizzazione di tutto il territorio in tre aree secondo le differenti potenzialità archeologiche definendo per esse specifiche misure di tutela riportate nella Scheda dei vincoli del PSC.

In particolare con l'entrata in vigore di tale disciplina, il 18.1.2017 il Comune di Imola ha sottoscritto con la Soprintendenza Archeologica uno specifico Protocollo per il rilascio dei pareri e autorizzazioni sugli interventi edilizi che interessano il sottosuolo, al fine di garantire tramite apposita modulistica la raccolta delle informazioni necessarie ad effettuare le verifiche preventive in modo uniforme garantendo procedure di riscontro ben definite e celeri nei confronti dei soggetti privati.

La disciplina di tutela diffusa in tutti i Comuni ha consentito all'ente preposto di esercitare un reale controllo degli interventi di trasformazione del suolo portando alla luce in modo più sistematico nuovi ritrovamenti ed evitando la dispersione delle informazioni. Purtroppo i costi delle indagini gravano interamente sui soggetti privati e risulta pertanto molto difficile una adeguata valorizzazione dei ritrovamenti più significativi.




*Estratto Tavola QC_SA_2.1 Castel San Pietro e Imola*

*Punti di forza (emergenze)*

1. **Il territorio circondariale presenta una ricchezza diffusa di testimonianze archeologiche con alcune eccellenze nel territorio di pianura (Imola, Castel San Pietro Terme e Medicina)**
2. **La disciplina di tutela applicata con il PSC ha consentito un aggiornamento sistematico dei ritrovamenti archeologici e l'attuazione di misure di rilievo e salvaguardia. Risulta opportuno estendere la buona pratica del Protocollo in essere tra il Comune di Imola e la Soprintendenza a tutti i Comuni del Circondario al fine di uniformare le procedure e facilitare gli operatori e i tecnici alla corretta applicazione della tutela.**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **nel confermare la disciplina di tutela tramite le schede dei vincoli, è opportuno chiarire ulteriormente l'ambito di applicazione e i casi di possibile esclusione al fine di non gravare con ulteriori costi sugli interventi di minore entità.**

***Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG***

**2.1.1 Mantenere nella tavola dei vincoli l'individuazione delle aree soggette a tutela della potenzialità archeologica, mutuata dal PSC, chiarendo nella scheda dei vincoli eventuali tipologie di tessuti urbani che possono essere esclusi dalle verifiche preventive**

**2.1.2 Estendere la buona pratica del Protocollo in essere tra il Comune di Imola e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio a tutti i Comuni del Circondario al fine di uniformare le procedure e facilitare gli operatori e i tecnici alla corretta applicazione della tutela dei potenziali ritrovamenti archeologici nel territorio**

## 2.2 Sistema insediativo storico *(IMO_154.21)*

***Immobili storici vincolati***

Nel territorio del Circondario sussistono 257 immobili individuati come beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e vincolati con espresso decreto (vedi elaborato QC.SA R2.2), così collocati alla data del 31/12/~~2022~~2024:

| | |
|---|---|
| Borgo Tossignano n. 8 | Dozza n. 11 |
| Casalfiumanese n. 12 | Fontanelice n. ~~9~~ 8 |
| Castel del Rio n. ~~10~~ 12 | Imola n. ~~116~~ 118 |
| Castel Guelfo n. 7 | Medicina n. 21 |
| Castel San Pietro Terme n. 60 | Mordano n. 3 |

Sulla base delle verifiche e ricerche effettuate sono rilevati diversi beni vincolati ope legis (immobili con più di 70 anni vincolati ai sensi dell'art. 10, 11 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004) (vedere elaborato QC.SA R2.3). Nei Comuni sono così presenti alla data del 31/12/~~2022~~ 2024:

| | |
|---|---|
| Borgo Tossignano n. 9 | Dozza n. 18 |
| Casalfiumanese n. ~~25~~ 24 | Fontanelice n. ~~11~~ 12 |
| Castel del Rio n. ~~14~~ 12 | Imola n. ~~14~~ 12 |
| Castel Guelfo n. 10 | Medicina n. 43 |
| Castel San Pietro Terme n. 12 | Mordano n. ~~18~~ 17 |

I beni storici sopra detti sono la rappresentazione e la documentazione della storia e cultura del territorio del Circondario. Il centro abitato e territorio ove sono più edifici vincolati e ope legis è quello di Imola e segue quello di Castel S. Pietro Terme. Sono i due centri maggiori dove le vicende storiche e la realizzazione di Immobili ed edifici di una certa rilevanza ha avuto maggiore manifestazione. Sono comunque presenti molte testimonianze importanti sia del tempo medioevale che rinascimentali nei centri di Imola, Dozza, Castel del Rio, Castel San Pietro, Castel Guelfo. Vedi ad esempio le Rocche medioevali e rinascimentali, le antiche porte dei centri storici.

Successivamente troviamo importanti esempi del periodo del regno Pontificio (1700-1800) con molti edifici rilevanti realizzati in questa epoca. Anche queste testimonianze si ritrovano nei diversi Comuni del Circondario. Di questa epoca si ritrovano la presenza di molti edifici religiosi. Vedi ad esempio il Duomo di Imola, il Palazzo di Sasso Morelli e altri edifici dell'epoca.

In diversi Comuni del Circondario sono inoltre presenti Ville e dimore storiche situate nella campagna o nella collina. Vedi le ville nel territorio di Castel S. Pietro Terme.



*Castel S. Pietro Terme – Cassero*



*Imola – Piazza Matteotti*



*Medicina - Suffragio*

***Centri e nuclei storici***

I centri e nuclei storici del territorio circondariale sono stati puntualmente identificati già nel Quadro Conoscitivo del PSC sulla base del PTPR. La disciplina allora stabilita recepiva integralmente quella dei precedenti PRG, con differenze grafiche e normative tra Comune e Comune.

Si conferma ora ~~integralmente~~ sostanzialmente l'identificazione dei perimetri dei centri storici veri e propri e dei nuclei storici del territorio montano e di pianura con alcune lievi rettifiche ai perimetri dei centri storici dei capoluoghi di Castel Sa. Pietro Terme e Medicina e la riclassificazione di alcuni edifici e aggregati (si rimanda all'elaborato del Quadro Conoscitivo QC.SA R2.6 per il dettaglio delle modifiche):

| Comune | Elementi |
|---|---|
| Borgo Tossignano | Capoluogo, Tossignano, Campiuno |
| Casalfiumanese | Capoluogo, Sassoleone, San Martino in Pedriolo, Carseggio, Pieve S. Andrea, Fiagnano |
| Castel del Rio | Capoluogo, Valsalva, Moraduccio, Giugnola, Belvedere, San Miniato, San Martino in Cantagallo, Cà di Facchino, Montefune, via Toscana |
| Castel Guelfo | Capoluogo |
| Castel San Pietro Terme | Capoluogo, Varignana |
| Dozza | Capoluogo |
| Fontanelice | Capoluogo, Villa San Giovanni, Mordano |
| Imola | Capoluogo, Sasso Morelli, Pieve S. Andrea |
| Medicina | Capoluogo, Portonovo, Villa Fontana, Fiorentina, Crocetta |
| Mordano | Capoluogo, Bubano, Cappellania di San Francesco, Ville Panazza |

Nei centri storici di maggiori dimensioni le differenti tipologie di edifici possono essere classificate in base al livello di storicità/pregio come segue:

- Edifici di rilevante valore storico-architettonico
- Edifici di valore storico-testimoniale
- Edifici privi di valore storico-testimoniale, più recenti, realizzati dopo gli eventi bellici sul vecchio impianto
- Edifici e manufatti incongrui, sorti nel tempo all'interno degli spazi cortilivi

Lo stato di conservazioni degli edifici risente dell'assetto proprietario nonché dell'andamento del mercato immobiliare: mediamente gli interventi di recupero nei centri storici maggiori si sono intensificati negli ultimi anni per le intervenute disposizioni nazionali a favore dell'edilizia e i casi di totale abbandono sono sporadici. Maggiore difficoltà si riscontra nei piccoli nuclei esterni ai capoluoghi montani e della bassa pianura che risentono in generale della maggiore fragilità socio-economica del territorio.

All'interno dei perimetri dei centri storici di maggiore estensione (Imola, Medicina, Castel San Pietro Terme), un ruolo rilevante per il mantenimento della funzionalità e vivibilità è svolto dagli spazi scoperti che si possono distinguere in:

- Giardini e parchi pubblici
- Spazi scoperti con impianto progettato (corti, chiostri, cortili dotati di un disegno architettonico e impianti vegetazionali anche di pregio)

- spazi scoperti non configurati (pertinenze, cortili interni privi di disegno organico o elementi storici riconoscibili)

In tutti i centri storici dei capoluoghi sono riconoscibili assi portanti dell'assetto urbano su cui si affacciano la maggior parte delle attività e dei servizi, le piazze e gli altri luoghi di socialità.
Per i centri storici di Imola, Medicina e Castel San Pietro si rimanda all'elaborato di Diagnosi per luoghi per l'analisi di dettaglio delle emergenze e delle criticità.

Ortofoto dei centri storici dei capoluoghi:


Borgo Tossignano


Dozza


Casalfiumanese


Castel del Rio


Castel Guelfo di Bologna


Fontanelice


Mordano


Imola


Medicina


Castel San Pietro Terme

*Punti di forza (emergenze)*

1. **Il territorio circondariale presenta una ricchezza diffusa di testimonianze storiche con alcune eccellenze sia nel territorio di pianura che in quello della collina nei diversi Comuni. Il centro storico di Dozza, Bandiera Arancione, rappresenta un punto di attrazione turistica particolare.**
2. **I centri e nuclei storici presentano alcuni aspetti comuni:**
   a. **la presenza di funzioni speciali e identitarie (cultura, vita associativa), come elemento fondamentale per mantenere il centro storico come "fulcro" del centro abitato;**
   b. **la compresenza di commercio, residenza e servizi, per mantenere "vivo e vitale" il centro storico;**
   c. **la qualità degli spazi pubblici scoperti (piazze, percorsi matrice, parchi e giardini storici) come elemento fondamentale capace di coniugare valenza sociale e attrattività economica;**
   d. **la presenza di punti di contatto del centro storico con l'intorno (porte, viali, parcheggi di attestazione, varchi sulla campagna)**
3. **Gli spazi scoperti esistenti nei centri e nuclei storici contribuiscono a una buona vivibilità dell'edificato, specialmente per le funzioni residenziali, sia accogliendo servizi pertinenziali, sia, qualora permeabili e alberati, migliorando il benessere ambientale;**
4. **I centri storici maggiori di Castel San Pietro Terme, Medicina e Imola godono di buona accessibilità ciclabile e di trasporto pubblico**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **la disciplina di tutela risulta spesso inadeguata a contemperare le nuove istanze di risparmio energetico, anche derivanti da normative nazionali, con la necessità di conservare le caratteristiche materiche dei manufatti e salvaguardare la percezione del tessuto storico. La necessità di aggiornamento alle migliori tecnologie richiede una disciplina più di carattere regolamentare che urbanistica, fermo restando l'obiettivo della salvaguardia degli elementi peculiari.**
2. **I contenitori storici di funzioni complesse identitarie (scuole, servizi culturali e sanitari, pubblica amministrazione e sicurezza) necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento di particolare complessità e in caso di dismissione creano dei "vuoti" urbani significativi di difficile riuso.**
3. **Gli spazi scoperti interni agli isolati edificati subiscono la "pressione" all'impermeabilizzazione per essere utilizzati quali parcheggi pertinenziali per le abitazioni**
4. **Nei centri maggiori i bordi del centro storico restano sostanzialmente uno spazio per le auto, sono poco caratterizzati e presentano spesso elementi incongrui che sottraggono lo spazio alla percezione unitaria del contesto.**
5. **Tutti i centri storici subiscono la crescente dismissione (o rapido turn over) di attività commerciali con ripercussioni negative sull'attrattività del contesto**
6. **La molteplicità degli usi a cui il centro storico è vocato comporta conflittualità tra esigenze residenziali (disponibilità di garage, benessere abitativo) ed attrattività di utenti esterni (attività commerciali e ricreative al piano terra).**

***Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG***

**2.2.1** **Tutelare i caratteri storici degli abitati attraverso la disciplina degli interventi ordinari e le norme regolamentari considerando sia l'impianto urbanistico che gli edifici e spazi aperti in relazione al loro valore testimoniale nei centri storici e nei nuclei storici anche di minore entità**

**2.2.2** **Valorizzare i centri storici come luoghi attrattivi e vivibili, zone "produttive" di valore sociale con particolare riferimento alla presenza di funzioni complesse e identitarie, alla compresenza di commercio, residenza e servizi, alla facilitazione dell'insediamento di piccole attività artigianali e commerciali e alla qualità degli spazi pubblici scoperti**

**2.2.3** **Agire in particolare sugli elementi di bordo dei centri storici di maggiore dimensione individuando nelle strategie locali gli interventi che possono concorrere a migliorare l'attrattività e accessibilità**

**2.2.4** **Per i centri storici maggiori, individuare assi commerciali principali in cui evitare la trasformazione dei piani terra in residenza e garage, da consentire invece nella viabilità secondaria e minore.**

## 2.3 Il patrimonio edilizio storico nel territorio rurale *(IMO_154.21)*

Gli edifici di interesse storico - testimoniale di tipo rurale risalenti principalmente al XIX° secolo sono presenti numerosi in tutti i Comuni del Circondario. La schedatura degli edifici era già presente nei PRG della fine degli anni '90 e inizio anni 2000 ed è stata recepita nel Quadro Conoscitivo del PSC del 2008.

Nella nuova revisione per il Quadro conoscitivo del PUG sono stati aggiunti alcuni fabbricati meritevoli di tutela ed eliminati altri a seguito di recenti analisi e rivalutazione degli elementi tipologici presenti, come riportati nell'elaborato QC.SA R2.5, pertanto il numero delle **corti rurali** schedate per la presenza di edifici di interesse storico-testimoniale, attualmente è il seguente:

| | |
|---|---|
| Borgo Tossignano n. 67 | Dozza n. ~~93~~ 92 |
| Casalfiumanese n. ~~124~~ 128 | Fontanelice n. 141 |
| Castel del Rio n. 224 | Imola n. ~~395~~ 390 |
| Castel Guelfo n. ~~147~~ 148 | Medicina n. ~~468~~ 454 |
| Castel San Pietro Terme n. ~~184~~ 186 | Mordano n. 169 |

In ciascuna corte possono essere presenti uno o più edifici (oltre a manufatti minori non configurabili come edifici quali pozzi, fontane, tabernacoli, caselle, etc…). Da questa ricognizione sono esclusi gli edifici ricadenti nei centri e nuclei storici di cui al precedente paragrafo 2.2.

Mediamente la metà degli edifici risulta sottoutilizzata o in stato di abbandono e necessita di interventi di recupero: tali situazioni si riscontrano per la maggior parte nelle zone della bassa pianura di Imola e Medicina o nella parte alta della Vallata del Santerno, situazione aggravata dagli eventi franosi del maggio 2023 che hanno reso irrecuperabili alcuni edifici in quanto direttamente interessati dal dissesto o irraggiungibili per distruzione delle vie di accesso pubbliche o private.

Gli edifici di grandi dimensioni presenti soprattutto nella bassa pianura medicinese risultano difficilmente riutilizzabili sia per residenza che per altri usi e presentano uno stato di collabenza molto elevato.

Le possibilità di recupero degli edifici di interesse storico-testimoniali sono state in passato incentivate tramite una gamma di usi ammessi più ampia rispetto agli edifici recenti o privi di valore ma con articolate limitazioni agli interventi soprattutto nel Comune di Imola.

Considerato che la popolazione residente nel forese dei Comuni varia dal 14% al 20% del totale si può stimare che il recupero a residenza degli edifici ancora inutilizzati di tipologia compatibile (ipotizzando che tutti gli edifici venissero recuperati a residenza) comporterebbe un incremento massimo dei residenti nel forese tra il 2 e il 3%.

In via esemplificativa per il Comune di Imola:

- gli edifici di interesse storico testimoniale nel territorio rurale inutilizzati e potenzialmente trasformabili in residenza risultano 457.
- Ipotizzando mediamente 2 alloggi per edificio il numero totale di alloggi realizzabili sarebbe 457 x 2 = 914.

Pertanto il numero massimo di alloggi ancora ricavabili nel Comune di Imola in territorio rurale in edifici di interesse storico testimoniale può essere stimato intorno alle 1000 unità, comportando un incremento massimo di 2000 residenti in zona rurale, che per il Comune di Imola costituisce un incremento del 3% rispetto alla popolazione totale, facendo passare gli abitanti del forese da 12000 a 14000.

*Punti di forza (emergenze)*

1. **La presenza di numerosi edifici di interesse storico testimoniale nel territorio rurale caratterizza il territorio circondariale extraurbano come "campagna abitata" e la sua persistenza costituisce un elemento di presidio dell'ecosistema agricolo e di identità collettiva.**
2. **La presenza di un patrimonio edilizio rurale di pregio riutilizzabile per una pluralità di funzioni costituisce una risorsa per soddisfare la domanda di spazi sia abitativi che per attività compatibili con il territorio rurale senza necessità di realizzare nuove costruzioni su suolo ancora vergine.**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **Le difficoltà tecniche per il recupero degli edifici e la collocazione in contesti scarsamente appetibili o non più raggiungibili a causa del dissesto idrogeologico può determinare il completo abbandono dei siti e la perdita delle testimonianze dell'assetto storico del territorio rurale**
2. **Le soluzioni di tipo urbano con creazione di alloggi di piccole dimensioni comportano dispersione insediativa senza garantire interesse al presidio del territorio**
3. **Il mancato mantenimento di quote di superfici accessorie per servizi all'abitazione e alle altre attività può indurre ad utilizzare impropriamente le aree di pertinenza e a impermeabilizzare la corte per ottenere spazi di sosta**

***Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG***

**2.3.1 Favorire il recupero del patrimonio edilizio storico nelle corti rurali declinando nella Disciplina unitaria per tutti i Comuni le specifiche funzioni compatibili con il territorio rurale e con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati, tutelando il mantenimento della corte storicamente individuata**

**2.3.2 Evitare il proliferare di soluzioni abitative di tipo urbano limitando a livello di disciplina il taglio minimo degli alloggi e individuando elementi progettuali prescrittivi**

**2.3.3 Individuare eventuali discipline speciali per insediamenti di interesse storico-architettonico nei quali promuovere sviluppo dell'offerta ricettiva, in ragione delle caratteristiche di localizzazione a servizio di elementi di attrattività esistenti.**

**2.3.4 Consentire, nei casi interessati dagli eventi di dissesto idrogeologico, la rilocalizzazione degli edifici non più recuperabili vincolandone la fedele ricostruzione ai fini del riuso a residenza**

## 2.4 Il territorio urbanizzato *(IMO_154.10, IMO_154.21)*

### Perimetrazione del TU

Nel Quadro Conoscitivo (Tavole QCSA 3.1 ed elaborato QCSA R3.1) è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato alla data dell'1.1.2018 ai sensi dell'art. 32 L.R. 24/2017 che individua il 3% complessivo del Nuovo Circondario Imolese in ~~126,81~~ 126,82 ettari di suolo consumabili fino al 2050.

Nella tabella seguente è riportata anche la quota dell'1% di competenza comunale come disposto dal PTM (art. 49):

| Comune | Superficie TU ettari | 3% (ettari) | 1% (ettari) |
|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | ~~106,65~~ 108,10 | ~~3,20~~ 3,24 | ~~1,07~~ 1,08 |
| Casalfiumanese | ~~168,76~~ 168,84 | ~~5,06~~ 5,07 | 1,69 |
| Castel del Rio | 45,02 | 1,35 | 0,45 |
| Castel Guelfo di Bologna | 230,56 | 6,92 | 2,31 |
| Castel S. Pietro Terme | ~~839,98~~ 840,65 | ~~25,20~~ 25,22 | ~~8,40~~ 8,41 |
| Dozza | ~~218,78~~ 219,10 | ~~6,56~~ 6,57 | 2,19 |
| Fontanelice | 68,36 | 2,05 | 0,68 |
| Imola | ~~1.899,50~~ 1.903,18 | ~~56,99~~ 57,10 | ~~19,00~~19,03 |
| Medicina | ~~441,29~~ 441,77 | ~~13,87~~ 13,25 | ~~4,41~~ 4,42 |
| Mordano | ~~190,19~~ 201,66 | ~~5,71~~ 6,05 | ~~1,90~~ 2,02 |
| **TOTALE NCI** | **~~4.209,08~~ 4.227,24** | **~~126,27~~ 126,82** | **~~42,10~~ 42,28** |

Sono state individuate altresì le aree urbanizzate nel periodo transitorio alla data del 03.05.2024 ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017 che si riportano nella seguente tabella:

| Comune | Superficie urbanizzata nel periodo transitorio | Superficie TU TOTALE ettari |
|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 0 | 108,10 |
| Casalfiumanese | 2,05 | 170,89 |
| Castel del Rio | 0 | 45,02 |
| Castel Guelfo di Bologna | 12,85 | 243,41 |
| Castel S. Pietro Terme | 115,12 | 955,77 |
| Dozza | 0 | 219,10 |
| Fontanelice | 0 | 68,36 |
| Imola | 60,76* | 1.963,94 |
| Medicina | 7,03 | 448,80 |
| Mordano | 5,01* | 206,67 |
| **TOTALE NCI** | **202,82** | **4.430,06** |

* comprensivi di aree urbanizzate a seguito di procedimenti speciali diversi dall'attuazione del PSC

Poiché il principale compito del PUG è "individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato", sulla base dell'analisi delle sue "caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e socio-culturali" (art.33 L.R.24/17), si sono analizzate tutte le aree urbanizzate dei 10 Comuni, comprese le frazioni, effettuando una valutazione su due fronti il cui risultato è riportato nelle tavole **QCD4** di ciascun Comune:

1. **individuazione delle parti urbane morfologicamente omogenee, caratterizzate dal rapporto edificio-lotto-strada e dall'uso prevalente insediato, con esclusione dei centri e agglomerati storici**
2. **diagnosi del tessuto urbano con evidenziazione delle criticità e potenzialità di qualificazione**

## Individuazioni delle parti urbane

Considerata la tradizione pianificatoria del territorio circondariale, è stata operata innanzitutto la ricognizione delle aree edificate a partire dagli anni settanta tramite piani di lottizzazione, piani particolareggiati, PEEP, PIP e simili al fine di avere una lettura completa del territorio sotto questo aspetto. Sono state pertanto individuate le

**Aree pianificate**

*PP1 - aree con un disegno unitario impresso da un piano attuativo completato, con convenzione scaduta e opere pubbliche completate, al quale si riconosce una valenza specifica*

*PP2 - aree disciplinate da un piano attuativo con convenzione scaduta e attuazione parziale, ~~appure con convenzione vigente e attuazione bloccata,~~ suscettibili di riconsiderazione*

*PP3 - aree disciplinate da un piano attuativo con convenzione vigente, in tutto o in parte da realizzare secondo le regole previgenti*

*PP4 - aree disciplinate da un piano attuativo o da un accordo operativo o PdC convenzionato di completamento o altri procedimenti speciali, avviati in forza del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017*

Successivamente sono stati analizzati i tessuti, suddividendoli come segue:

**Tessuti prevalentemente residenziali:**

*R1 – Cortine edilizie continue (Residenziale elevata densità)*

Aree di matrice storica (in genere antecedente al 1950), caratterizzate dalla presenza di fronti edificati continui, talvolta interrotti da percorsi di accesso alle aree scoperte pertinenziali; queste ultime, collocate sul retro, sono prevalentemente comunicanti con la strada attraverso androni o elementi distributivi interni agli edifici. L'uso prevalente è residenziale, ad eccezione del piano terra dove sono generalmente presenti locali commerciali, artigianali con affaccio sulla strada pubblica.

*R2 - Edifici isolati su lotto pertinenziale (tessuto compatto)*

Aree costituite da una successione di lotti edificati, con edifici distaccati dal confine e circondati da uno spazio scoperto pertinenziale. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni mono-bifamiliari, villini e palazzine; più raramente, sono presenti gruppi di edifici a schiera. Di norma, i lotti sono aggregati in maglie regolari all'interno di isolati delimitati, su più lati, dalla viabilità pubblica. Talvolta costituiscono aggregati lineari aperti, disposti lungo un percorso stradale (tessuti di frangia). L'uso prevalente è residenziale, talvolta associato a usi terziari, anche all'interno della singola unità edilizia.

*R3 – Blocchi edilizi su spazi aperti condominiali o semi-pubblici (Residenziale rado)*

Aree caratterizzate da aggregazioni di edifici in linea, blocco o torre, affacciati su ampi spazi pertinenziali di uso condominiale o semi-pubblico, all'interno di lotti aventi grandi dimensioni. In prevalenza, l'impianto urbanistico è stato definito da un piano attuativo. L'uso prevalente è residenziale, raramente associato a usi terziari. Questi ultimi sono talvolta concentrati in unità edilizie o in porzioni degli edifici specializzate per funzioni non residenziali, di norma al piano terra.

*Rv – Ville con giardino*

Aree edificate a bassa densità edilizia, con ampi spazi scoperti pertinenziali a verde, circostanti edifici mono-bifamiliari e villini. Possono costituire eccezioni puntuali all'interno delle aree di tipo R1, R2, R3. L'uso prevalente è residenziale, raramente associato a usi terziari.

**Tessuti produttivi o specializzati**

*P1 – Ambiti produttivi*

Aggregazioni di edifici a capannone, collocati all'interno del proprio lotto e circondati da spazi pavimentati adibiti a funzioni di servizio (deposito, parcheggio). Di norma formano isolati delimitati, su più lati, dalla viabilità pubblica. Più raramente formano aggregazioni lineari lungo un percorso stradale. L'uso prevalente è industriale-artigianale (produzione di beni e servizi). Talvolta sono presenti abitazioni di servizio.

*P2 – Complessi produttivi singoli*

Strutture produttive singole, di dimensioni consistenti e caratterizzate dall'aggregazione di più edifici e impianti organizzati unitariamente all'interno di un unico lotto. Possono comprendere edifici o porzioni specializzate per funzioni direzionali e di servizio, complementari alla funzione industriale prevalente. (Ad es. zuccherificio, impianti di trasformazione agro-alimentare, ecc.).

*Pm – Tessuti misti (abitazione + attività artigianale)*

Aree di tipo P1, originariamente composte da un'abitazione al piano superiore abbinata a una struttura produttiva artigianale/commerciale posta al piano terra oppure affiancate.

*Ts – Terziario specialistico*

Complessi terziari puntuali, a impianto singolare non ripetuto e gestione unitaria (complesso termale, strutture ricettive/ricreative rilevanti, poliambulatori di grandi dimensioni, torri direzionali).

*Com - Edifici specialistici per commercio*

Centri commerciali di varie tipologie, aggregazioni di medie strutture di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare poste su lotto dedicato, anche con presenza di attività di ristorazione o altri servizi terziari.

**Dotazioni/infrastrutturazione pubblica**

S – Servizi di welfare: aree edificate o scoperte utilizzate per attrezzature di interesse pubblico comprendenti scuole dall'infanzia agli istituti superiori, servizi sanitari e assistenziali pubblici, strutture religiose, impianti sportivi pubblici, sedi universitarie, teatri, musei, biblioteche, sedi comunali e di enti sovracomunali.

V – Verde pubblico attrezzato, giardini e parchi pubblici

DEA - dotazioni ecologiche ambientali (aree sia pubbliche che private)

IT – Impianti tecnologici

OP - Progetti di opere pubbliche in corso o la cui realizzazione è già finanziata

P - parcheggi pubblici

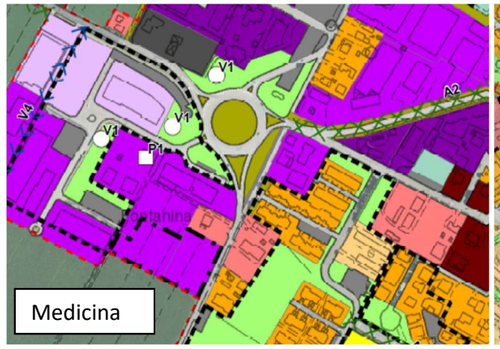
M – aree per la mobilità (strade, pertinenze stradali, distributori di carburanti)

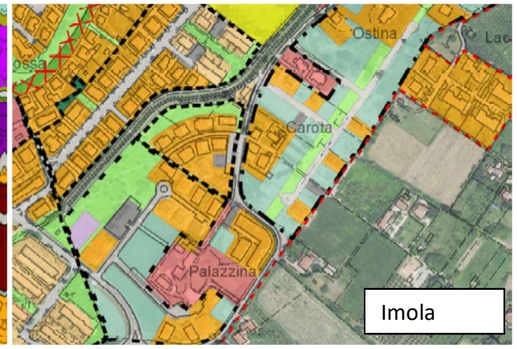
**Aree libere intraurbane**

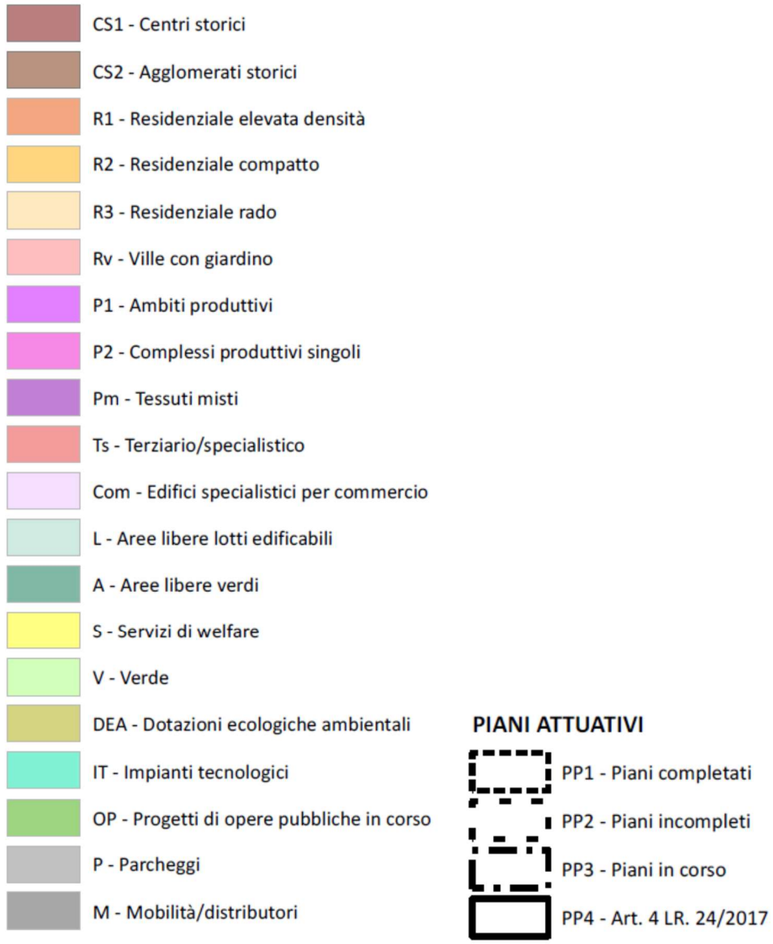
L – Lotti o comparti non edificati al 31.12.2021 ma edificabili in base alla pianificazione previgente (sono individuati anche i lotti vuoti nelle cosiddette aree di completamento produttivo di dimensioni maggiori di 2000 mq e dotati di accessibilità dalla viabilità pubblica)

A – Aree verdi, relitte o incolte non edificabili in base alla pianificazione previgente.

Si riportano a seguire alcuni stralci esemplificativi e la legenda delle Tavole QCD4.






## Diagnosi del tessuto

Sono state individuate 5 categorie di aree ed elementi da considerare per le esigenze di riqualificazione:

1. **Il sistema del verde pubblico e privato**

V1 - Inadeguatezza (manutenzione, sicurezza) degli spazi aperti, aree non utilizzate, spazi residuali non caratterizzati

V2 - Carenza / inadeguatezza del verde privato

V3 - Elevata impermeabilizzazione dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate / Amplificazione delle isole di calore

V4 – Corsi d'acqua di scarsa qualità ambientale e fruitiva da rigenerare

2. **Il tessuto costruito**

C1 - Inadeguatezza del patrimonio edilizio per materiali e caratteristiche

C2 - Dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre 5 anni

C3 - mancato completamento di previsioni pregresse

C4 - Saturazione/Congestione delle corti interne

C5 - Presenza di funzioni incongrue/incompatibili con il contesto

C6 - Impianto urbanistico (lotti edificati, viabilità, spazi aperti) privo di un assetto compiuto/ frammentazione dei margini/discontinuità dell'edificato (in particolare nei tessuti di frangia)

3. **Il patrimonio pubblico**

P1 - dismissione/sottoutilizzo/mancata valorizzazione sociale di elementi identitari, comprese piazze e assi principali

P2 - Elementi incongrui / detrattori anche visivi della percezione e fruizione dello spazio pubblico

4. **Le infrastrutture sociali**

I1 – assenza o inadeguatezza di dotazioni di prossimità e luoghi di incontro per i residenti

I2 – Assenza o inadeguatezza di attività commerciali (vicinato) e di servizi di prossimità

5. **L'accessibilità**

A1 - Inadeguatezza/Punti di congestione relativi all'accessibilità veicolare e alla sosta

A2 - Inadeguatezza/Punti di crisi relativi alla pedonalità e alla ciclabilità (difficoltà di attraversamento, carenza di spazi, scarsa riconoscibilità dei percorsi)

A3 – Barriere infrastrutturali che costituiscono una cesura fruitiva e percettiva del tessuto urbano, ostacolando le connessioni soprattutto della mobilità dolce e separando i quartieri/zone urbane

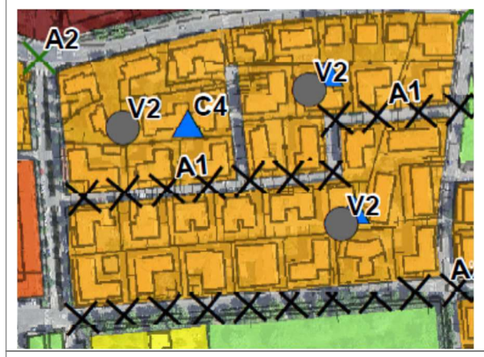
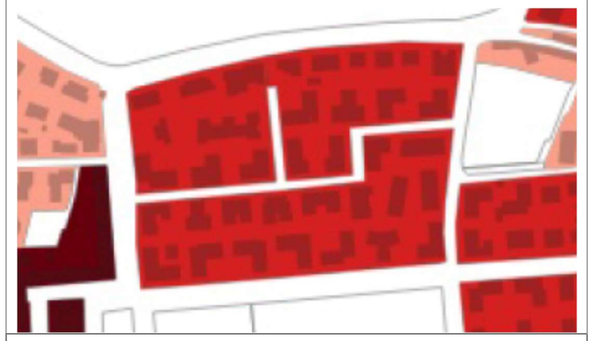



Per i centri urbani di maggiori dimensioni, Imola e Castel San Pietro Terme, si è inoltre effettuata un'analisi della densità edilizia media degli isolati al fine di individuare nello schema di assetto locale aree che necessitano di una disciplina omogenea (le aree indicate in gradazioni di verde costituiscono aree inedificate o aree dedicate interamente a dotazioni, pertanto non sono rilevanti ai fini di questa analisi).

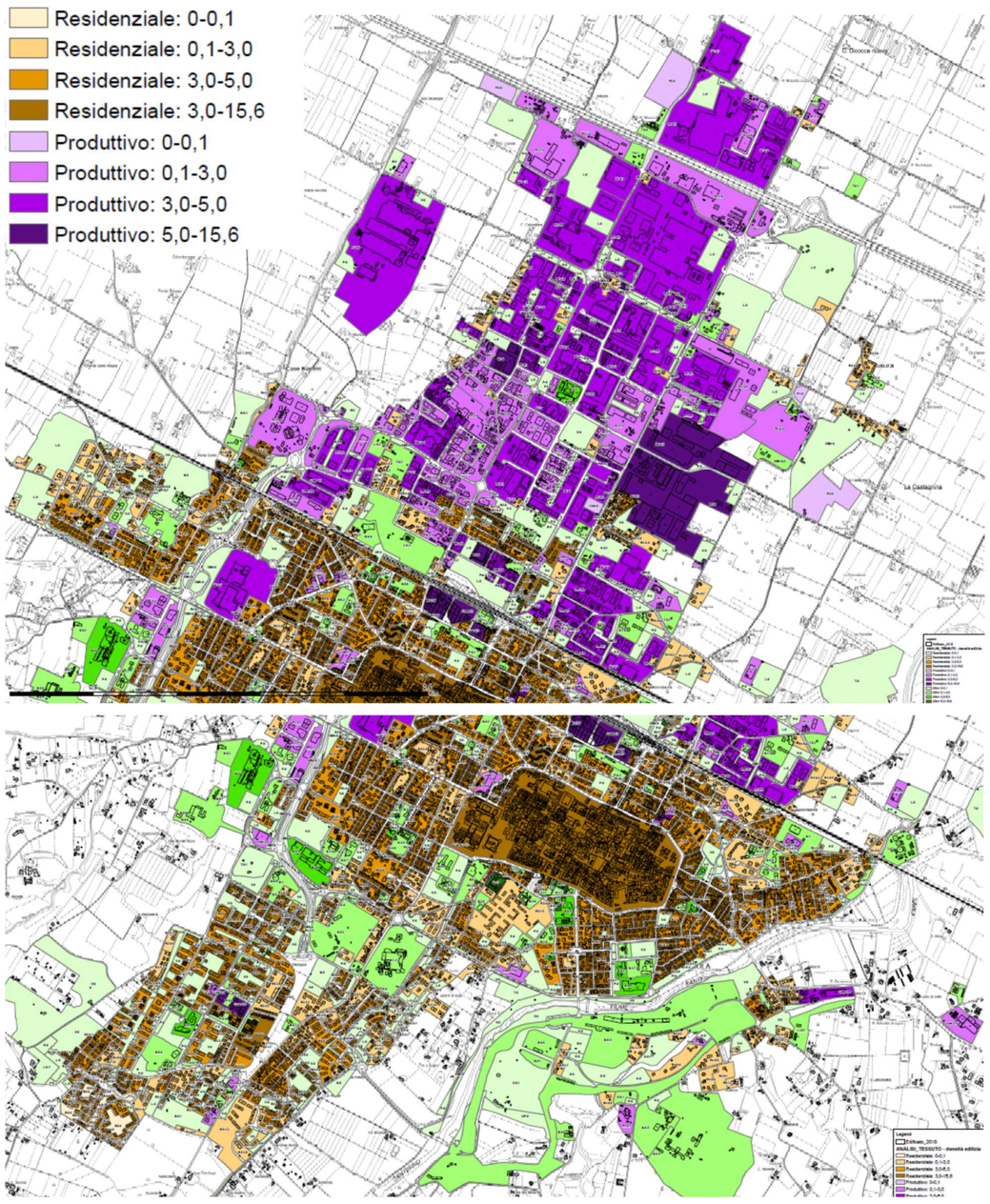
Per i tessuti residenziali del centro abitato di Imola (escluso il centro storico) si è inoltre aggiunta una valutazione per isolato del rapporto di copertura delle aree ed altezze degli edifici, elementi che, in questo caso più complesso, consente una più appropriata valutazione.

Dalla combinazione di queste analisi quantitativi e dalla diagnosi (qualitativa) è derivata l'individuazione dello schema di assetto del territorio urbanizzato ovvero sono state definite le aree che presentano caratteristiche omogenee e che necessitano di una disciplina omogenea al fine di risolvere le criticità evidenziate.

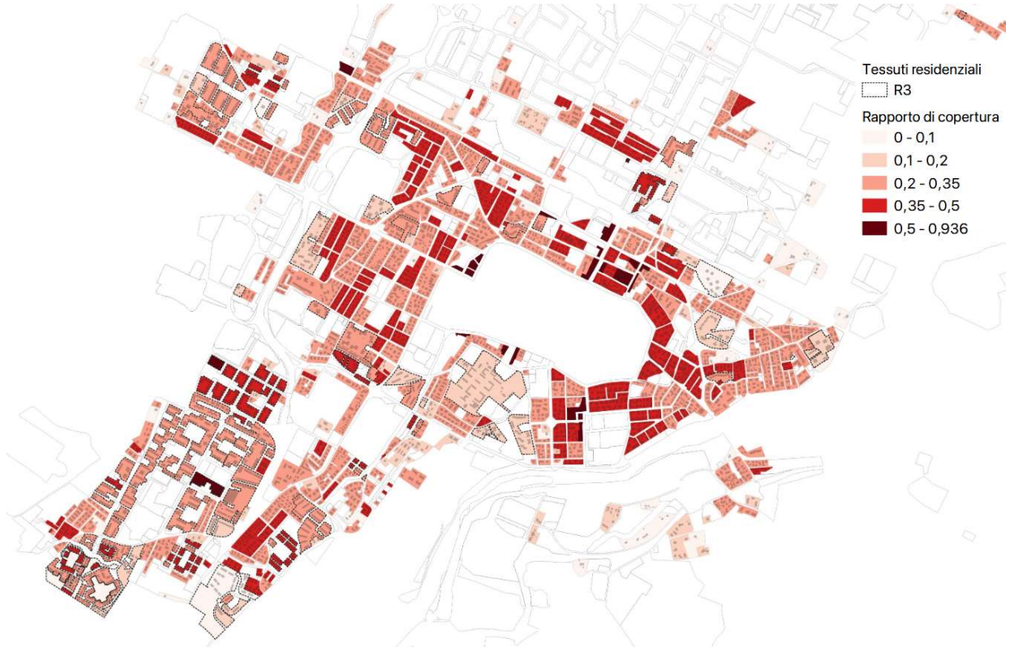
A titolo esemplificativo si riporta il passaggio dall'analisi allo schema di assetto per una porzione di tessuto urbano nel capoluogo di Imola:

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Parte urbana: Tessuto urbano residenziale compatto<br>Criticità: V2 Carenza/inadeguatezza del verde privato<br>+ C4 Saturazione/congestione delle corti interne<br>+ A1 inadeguatezza accessibilità veicolare e sosta</td>
<td>Densità: superiore a 5 mc/mq (classe più elevata)</td>
</tr>
<tr>
<td><br>Rapporto di copertura: 0,35-0,5 (seconda classe più elevata)</td>
<td>→ La porzione di tessuto analizzata, nello schema di assetto e nella conseguente disciplina urbanistica, si identifica come TESSUTO CONSOLIDATO DA QUALIFICARE.</td>
</tr>
</table>

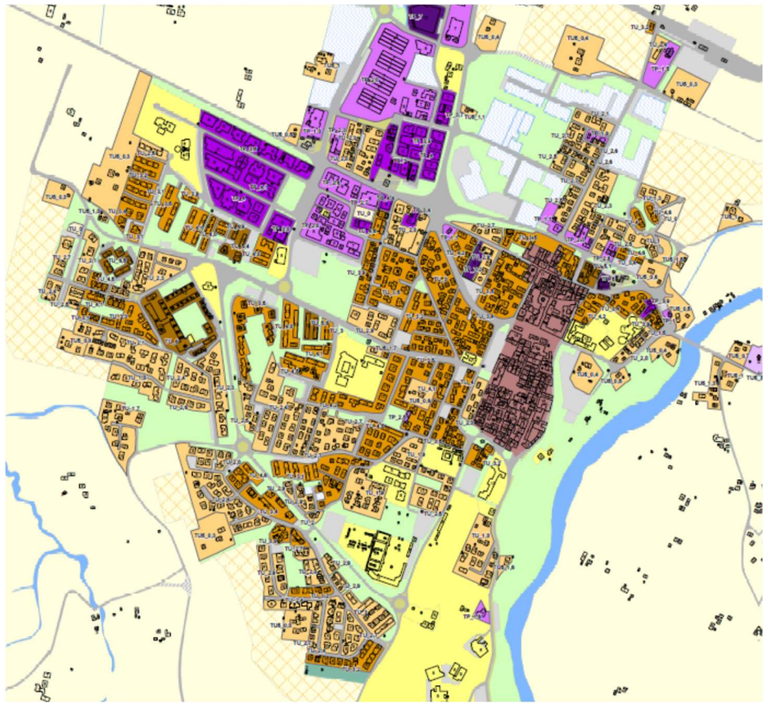
***Centro abitato di Imola: densità edilizie***



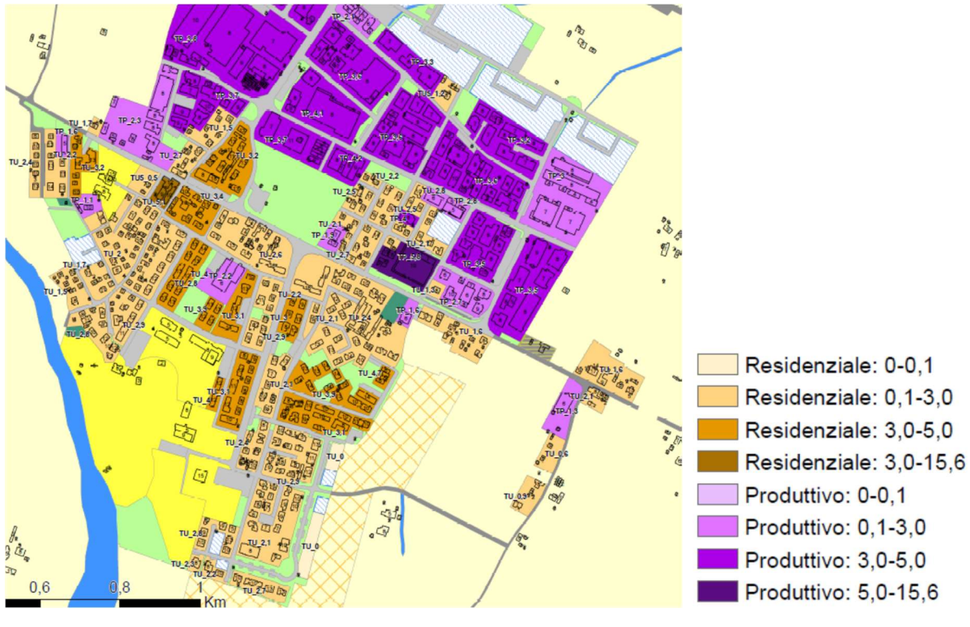
***Centro abitato di Imola: Rapporto di copertura***




***Centro abitato di Castel San Pietro Terme: densità edilizie***



***Frazione di Osteria Grande: densità edilizie***



*In sintesi (passaggio dall'analisi e diagnosi allo schema di assetto e disciplina):*

| Analisi dei tessuti | | Schema di assetto e disciplina |
|---|---|---|
| *R1 – Cortine edilizie continue (Residenziale elevata densità)*<br>*R2 - Edifici isolati su lotto pertinenziale (tessuto compatto)*<br>*R3 – Blocchi edilizi su spazi aperti condominiali o semi-pubblici (Residenziale rado)* | In ragione di:<br>• densità<br>• rapporto di copertura<br>• genesi urbanistica<br>• contesto<br>• criticità | TU1 Tessuto consolidato da qualificare<br>TU2 Tessuto con possibilità di densificazione<br>TU3 Tessuto pianificato da mantenere<br>TU4 Insediamenti pianificati isolati |
| *Rv – Ville con giardino* | Qualora non derivino da piani | TU5 Residenze con verde prevalente |
| *P2 – Complessi produttivi singoli*<br>*P1 - Ambiti produttivi tradizionali*<br>*Pm - Tessuti misti* | In ragione:<br>- della prevalenza tipologica e dimensionale dei lotti (possono inglobare edifici residenziali isolati)<br>- ~~I Pm in ragione~~ delle eventuali conflittualità con le residenze limitrofe<br>- delle eventuali situazioni di dismissione | TP1 Insediamenti produttivi specializzati<br>TP2 Tessuti produttivi ordinari<br>TP3 Tessuti produttivi misti<br>AR aree di riqualificazione dei tessuti |
| *Ts - Terziari specializzati* | In ragione della unicità dell'uso (altrimenti assimilate alle aree TP o TU in ragione del contesto) | TP4 Insediamenti terziari specializzati |
| *Com - Edifici specialistici per commercio* | In ragione della unicità dell'uso (altrimenti assimilate alle aree TP o TU in ragione del contesto) | TP5 Aree commerciali |
| *L – aree libere edificabili* | Assimilati ai tessuti limitrofi qualora si tratti di lotti di completamento o classificati TU3 qualora facenti parte di Piani attuativi a prevalenza residenziale ancora da completare | TU2, TU3, TU4, TU5, TP1, TP2, TP3, TP4, TP5 |
| *A - Aree libere verdi* | | A - Aree per potenziamento di dotazioni |
| *S - Servizi* | | S – Servizi |
| *V- Verde* | | *V- Verde pubblico* |
| *DEA* | | DEA |
| *OP – progetti di opere pubbliche in corso* | In ragione della tipologia dell'opera | MOB sistema della mobilità<br>MOB_N viabilità di progetto<br>V -Verde pubblico<br>S - Servizi |
| *Mobilità/distributori* | | MOB sistema della mobilità<br>MOB_D Distributori di carburante |
| *PP1 piani completati* | Eliminazione del perimetro specifico in quanto non più necessario per la disciplina delle aree e classificazione in ragione della destinazione d'uso prevalente | TU3<br>TP1, TP2, TP3, TP4, TP5 |
| *PP2 piani incompleti (convenzione scaduta)* | In ragione della necessità di disciplinare il completamento degli interventi | Ambiti a Disciplina Speciale con apposita schedatura |
| *PP3 piani in corso (convenzione vigente)* | | Ambiti a Disciplina Speciale con apposita schedatura |
| *PP4 periodo transitorio art. 4* | | Ambiti a Disciplina Speciale con apposita schedatura |

Gli ambiti a disciplina speciale costituiscono altresì:

- la modalità per confermare/recepire previsioni del RUE previgente derivanti da varianti specifiche o accordi con i privati che risultano ancora da attuare o completare tramite intervento diretto o intervento diretto convenzionato, sia nel territorio rurale che in ambito urbano.
- La modalità per normare le trasformazioni in aree di riordino e ricucitura del tessuto urbano (aree interne al TU già dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione ma non assimilabili a lotti di completamento.

## Giudizio di accessibilità dei centri abitati

Nel PTM ad ogni centro è stato assegnato un livello di accessibilità tra scarso, sufficiente, medio e buono. L'analisi è stata condotta per due scenari:
1. Lo scenario attuale che descrive lo stato di fatto al momento dell'analisi.
2. Lo scenario a regime PUMS, riferito al 2050, che permette di inquadrare le previsioni del PTM sul sistema insediativo in una prospettiva di lungo periodo, così da promuovere le trasformazioni prioritarie di sviluppo e rigenerazione in accordo con le scelte per la rete infrastrutturale di trasporto pubblico metropolitano.
I centri abitati del Nuovo Circondario Imolese presentano i seguenti giudizi di accessibilità:

| Centro | Comune | Ruolo del centro | Ambito territoriale | Giudizio scenario attuale | Giudizio scenario PUMS |
|---|---|---|---|---|---|
| **Borgo Tossignano** | Borgo Tossignano | Centro di base | Collina/ Montagna | **sufficiente** | **media** |
| **Casalfiumanese** | Casalfiumanese | Centro di base | Collina/ Montagna | **scarsa** | **media** |
| **Sassoleone** | Casalfiumanese | Centro minimo | Collina/ Montagna | **scarsa** | **sufficiente** |
| **Castel del Rio** | Castel del Rio | Centro di base | Collina/ Montagna | **sufficiente** | **media** |
| **Castel Guelfo di Bologna** | Castel Guelfo di Bologna | Centro di base | Pianura | **sufficiente** | **media** |
| **Castel San Pietro Terme** | Castel San Pietro Terme | Centro specialistico di II livello | Pianura | **buona** | **buona** |
| **Osteria Grande** | Castel San Pietro Terme | Centro minimo | Pianura | **buona** | **buona** |
| **Dozza** | Dozza | Centro minimo | Pianura | **buona** | **buona** |
| **Toscanella** | Dozza | Centro di base | Pianura | **scarsa** | **media** |
| **Fontanelice** | Fontanelice | Centro di base | Collina/ Montagna | **sufficiente** | **media** |
| **Imola** | Imola | Centro specialistico di I livello | Pianura | **buona** | **buona** |
| **Ponticelli** | Imola | Centro minimo | Pianura | **scarsa** | **media** |
| **Sasso Morelli** | Imola | Centro minimo | Pianura | **scarsa** | **sufficiente** |
| **Sesto Imolese** | Imola | Centro minimo | Pianura | **scarsa** | **media** |
| **Medicina** | Medicina | Centro specialistico di II livello | Pianura | **sufficiente** | **media** |
| **Bubano** | Mordano | Centro minimo | Pianura | **scarsa** | **media** |
| **Mordano** | Mordano | Centro di base | Pianura | **scarsa** | **media** |

*Punti di forza (emergenze)*

1. **È possibile individuare categorie abbastanza omogenee di tessuti urbani e di tessuti produttivi su tutto il territorio circondariale.**
2. **Nel territorio del NCI sono presenti due Hub metropolitani (Imola e San Carlo) e ~~due~~ tre ambiti produttivi sovracomunali (Osteria Grande, Fossatone e Valle del Santerno) vocati allo sviluppo produttivo, in cui il disegno dei lotti edificati o da completare è adeguato all'insediamento anche di aziende di grandi dimensioni.**
3. **Negli ambiti produttivi comunali minori i tessuti misti con compresenza di attività artigianali e residenza costituiscono una modalità efficace di integrazione tra piccola manifattura, servizi e abitazioni.**
4. **Tutti i centri abitati, comprese le frazioni principali, hanno una struttura urbana ordinata e riconoscibile cresciuta prioritariamente con piani particolareggiati che, soprattutto per quelli residenziali, ne hanno consentito uno sviluppo organico ed equilibrato rispetto ai servizi e alle dotazioni di base.**
5. **I tessuti di minore densità edilizia costituiscono occasione per incentivare la riqualificazione energetica e sismica degli edifici stessi e di quelli nelle zone più dense attraverso incentivi e possibilità di trasferimento di volumetrie.**
6. **Le ville con parchi privati o giardini inserite nei tessuti urbani o produttivi, spesso derivanti da preesistenze semiagricole o da insediamenti di inizio Novecento, costituiscono episodi di valore ambientale importanti per la connessione dell'infrastruttura verde urbana.**
7. **All'interno del TU sono presenti alcune aree libere private, non oggetto di precedenti diritti edificatori, che costituiscono opportunità per l'incremento di dotazioni di interesse generale ~~tramite accordi operativi.~~**
8. **È possibile individuare alcune aree ben caratterizzate a Castel S. Pietro Terme, Imola e Medicina che costituiscono ambiti prioritari di rigenerazione per la compresenza di tessuti dismessi e ottime condizioni potenziali di accessibilità tramite il trasporto pubblico (centri di mobilità).**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **Gli ambiti produttivi sovracomunali e in misura minore quelli comunali presentano ampie superfici impermeabilizzate sia per l'estensione degli edifici in sé sia per la presenza di piazzali, parcheggi pubblici e privati totalmente asfaltati e privi di vegetazione per l'ombreggiamento e la mitigazione verso i confini con la zona agricola.**
2. **La compresenza di residenze inglobate nei tessuti produttivi di tipo industriale comporta rischio di conflittualità tra funzioni.**
3. **Nel centro abitato di Imola e in misura minore a Castel S. Pietro Terme e Medicina, sono presenti tessuti urbani molto densi o con elevato rapporto di copertura, realizzati per lo più negli anni Sessanta, in cui è evidente la congestione degli spazi pertinenziali con ricadute negative sulla viabilità locale. Si tratta altresì di edificazioni obsolete dal punto di vista energetico e sismico.**
4. **Anche nei centri minori gli spazi verdi privati risultano molto sacrificati in quanto le aree scoperte ridotte non permettono una sufficiente copertura vegetazionale**
5. **I canali irrigui o di scolo all'interno dei centri abitati di Imola e Medicina risentono degli effetti dei tombamenti e della privazione dei corridoi naturali subiti negli anni, presentando scarsa qualità nel contesto urbano**
6. **I centri abitati che si collocano sulla viabilità principale (via Emilia, via Montanara, via San Vitale) subiscono l'impatto negativo di queste infrastrutture sulla sicurezza, vivibilità e fruizione degli spazi. Altre barriere infrastrutturali sono costituite dalla Ferrovia e dalle strade urbane principali che, in assenza di adeguati sistemi di attraversamento, dividono i quartieri e rendono meno accessibili i servizi.**

7. **Le lottizzazioni degli anni Novanta "Collinari" a Imola e "Pellizzara" e "Picchio" a Castel S. Pietro Terme costituiscono territori urbanizzati totalmente avulsi dal contesto agricolo, con viabilità spesso inadeguata, per i quali è inopportuno qualsiasi aumento di carico urbanistico.**

Negli elaborati "Diagnosi per luoghi" (QCD3) sono approfondite le analisi per gli Hub metropolitani San Carlo e Zona Industriale di Imola, per i territori urbanizzati dei capoluoghi e delle frazioni di maggiori dimensioni suddivise per Comune.
Per Imola, Medicina e Castel San Pietro Terme nei relativi elaborati QCD3 sono approfondite le analisi per i centri storici dei capoluoghi e per gli ambiti prioritari di rigenerazione:

- Imola Ferrovia
- Imola Osservanza-Lungofiume
- Medicina via Fava
- Castel San Pietro Terme

### *Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**2.4.1** **Concentrare lo sviluppo produttivo che necessita di consumo di suolo solo negli hub metropolitani riconosciuti dal PTM e negli ambiti di rilievo sovracomunale di Valsanterno e Fossatone, che si trovano nelle condizioni ottimali di accessibilità e di servizi per le aziende e i dipendenti, condizionando gli accordi operativi e i procedimenti art. 53 L.R. 24/2017 al rispetto delle invarianti strutturali del Piano**

**2.4.2** **Soddisfare la domanda di spazi per insediamento di nuove attività nei tessuti produttivi esistenti differenziando taglio e mix funzionale ammesso nello schema di assetto locale e nella conseguente disciplina**

**2.4.3** **Per gli ~~altri~~ ambiti produttivi comunali con minore accessibilità, minori servizi e maggiore interferenza con elementi di pregio paesaggistico o condizioni idrogeologiche sfavorevoli, prevedere solo lo sviluppo e consolidamento delle attività esistenti senza consumo di nuovo suolo e limitando gli insediamenti logistici. Per l'ambito produttivo di Castel del Rio, identificato come parte del sistema produttivo della montagna, prevedere possibilità di insediamento di nuove attività a basso impatto e connesse alla filiera locale, in ragione dell'assenza di interferenza diretta con gli ecosistemi naturali e altri vincoli.**

**2.4.4** **consentire massima flessibilità progettuale per favorire l'utilizzo dei lotti residui nel tessuto consolidato produttivo per l'ampliamento di aziende esistenti e l'insediamento di nuove attività anche adattando i contenitori dismessi**

**2.4.5** **Per le aree libere interne al TU non oggetto di precedenti diritti edificatori da interventi di urbanizzazione, prevedere la possibilità di destinarle in tutto in parte a dotazioni d'interesse generale**

**2.4.6** **Riservare la possibilità di nuovi insediamenti alla sostenibilità economica degli interventi di rigenerazione urbana**

**2.4.7** **Favorire gli interventi di riqualificazione e riuso dei tessuti dismessi o che necessitano di riorganizzazione**

**2.4.8** **Prevedere azioni di desealing o sostituzione della ~~permeabilità~~ pavimentazione sia delle superfici di parcheggio e piazzali pubblici, aumentandone anche la copertura vegetale, che delle aree private, regolamentando le trasformazioni in termini di standard di permeabilità**

**2.4.9** **Evitare il consolidamento della residenza nei tessuti produttivi qualora non pertinenti alle attività insediate e favorendo il loro trasferimento**

**2.4.10** **Soddisfare la domanda di spazi per residenza e servizi all'interno del TU distinguendo nello schema di assetto locale e nella conseguente disciplina, anche di tipo speciale, i tessuti che possono essere densificati solo per migliorare la qualità edilizia e la permeabilità e quelli in cui possono anche atterrare trasferimenti di volumetrie**

**2.4.11** **Soddisfare la domanda di spazi per residenza e servizi all'interno del TU distinguendo nello schema di assetto locale e nella conseguente disciplina, anche di tipo speciale, i tessuti che possono essere densificati solo per migliorare la qualità edilizia e la permeabilità e quelli in cui possono anche atterrare trasferimenti di volumetrie**

**2.4.12** **Promuovere azioni di recupero e valorizzazione delle funzioni ecologico-ambientali e storiche del Canale dei Molini e del Canale di Medicina nei tratti di attraversamento dei centri urbani**

**2.4.13** **Mettere in sicurezza delle principali viabilità di attraversamento in ambito urbano per rendere maggiormente sicuri, vivibili e fruibili gli spazi e i servizi.**

**2.4.14** **Per i territori urbanizzati che costituiscono comparti pianificati isolati nel territorio rurale prevedere una disciplina che eviti aumenti del carico urbanistico ed eviti qualsiasi ulteriore insediamento in adiacenza.**

## 2.5 L'edificato sparso e discontinuo *(IMO_154.21)*



Dal Quadro Conoscitivo emerge che l'edificato sparso e discontinuo di tipo residenziale (**nuclei abitati e frange urbane)** è riconoscibile su tutto il territorio del Circondario, con una incidenza maggiore nella Vallata del Santerno e a Medicina. Nel primo caso si tratta in genere di piccoli borghi anche di interesse storico che non hanno il requisito di territorio urbanizzato in quanto privi di dotazioni e infrastrutture minime ma in cui oltre alle residenze si trovano piccole attività di ristorazione o artigianato. In pianura si presentano più spesso come sequenze di edifici contigui tra loro lungo una viabilità principale. Questo tipo di edificato occupa circa ~~85~~ 84,2 ettari di suolo e rappresenta circa il 2% rispetto al territorio urbanizzato complessivo del Circondario. La maggioranza di questi nuclei nel PSC e RUE erano considerati territorio urbanizzato, nonostante la ridotta estensione e la mancanza di infrastrutture di urbanizzazione.



Il secondo tipo di edificato sparso riguarda **edifici specialistici** in insediamenti non connessi all'agricoltura (**attività produttive**, artigianali, depositi, strutture commerciali) collocate principalmente su viabilità di livello sovracomunale (in particolare sulla via Emilia, Montanara e San Vitale).

Si tratta di **27** insediamenti con una estensione complessiva di circa ~~29~~ 30 ettari.



Sono stati inoltre rilevati **11 Insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli/zootecnici non aziendali** collocati principalmente nei Comuni della pianura, con una estensione complessiva di circa 38,58 ettari

Si tratta principalmente di cantine vinicole, stabilimenti di lavorazione delle carni e impianti di biogas che con le proprie aree di pertinenza e completamento interessano circa 38 ettari di superficie fondiaria.

Infine sono individuati **2** insediamenti di grandi dimensioni che si trovano in territorio rurale ma costituiscono particolari servizi alla collettività:

- L'Istituto riabilitativo di Montecatone (Imola), eccellenza sanitaria di livello Regionale e nazionale, insediato nell'ex Sanatorio sulla prima collina imolese, complesso di interesse monumentale composto da vari edifici realizzati all'interno di un parco negli anni Venti del Novecento. Sono stati recentemente realizzati interventi di potenziamento dei servizi e degli spazi di accoglienza dei familiari degli ospiti della struttura mentre alcuni padiglioni necessiteranno di importanti interventi per il loro recupero funzionale.
- Il centro ippico Ippocampus (Castel S. Pietro Terme) per la cura, il benessere, l'allenamento e la preparazione ottimale del cavallo da corsa nonché per attività di ippoterapia con annesse strutture ricettive e di ristorazione.

Si riporta a seguire una sintesi per ciascun Comune ricavata dall'elaborato QC.SA 3.2, raffrontato con il territorio urbanizzato complessivo al fine di evidenziarne la consistenza in proporzione:

| | Territorio urbanizzato ettari | 1 nuclei abitati e frange urbane | 2 Insediamenti produttivi | 3 insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli | 4 servizi |
|---|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | ~~106,65~~ 108,10 | 0,38 | - | 0,46 | - |
| Casalfiumanese | ~~168,76~~ 168,84 | 3,87 | 1,73 | - | - |
| Castel del Rio | 45,02 | 4,28 | 0,73 | - | - |
| Castel Guelfo di Bologna | 230,56 | ~~6,06~~ 4,49 | - | - | - |
| Castel San Pietro Terme | ~~839,98~~ 840,65 | ~~7,14~~ 7,22 | ~~10,00~~ 10,47 | 13,58 | 72,95 |
| Dozza | ~~218,78~~ 219,10 | 3,74 | - | | - |
| Fontanelice | 68,36 | 8,76 | - | - | - |
| Imola | ~~1.898,43~~ 1.903,18 | 21,16 | ~~6,04~~ 7,32 | ~~20,37~~ 28,09 | ~~16,28~~ 16,41 |
| Medicina | ~~441,29~~ 441,77 | 27,70 | ~~10,42~~ 10,37 | 1,07 | - |
| Mordano | ~~190,19~~ 201,66 | ~~2,79~~ 2,60 | - | ~~2,42~~ 2,44 | - |
| **TOTALE** | **~~4.208,00~~ 4.227,24** | **~~85,89~~ 84,20** | **~~28,92~~ 30,62** | **~~37,91~~ 45,64** | **~~89,23~~ 89,36** |

*Punti di forza (emergenze)*

1. **la campagna del territorio circondariale, fatto salvo il territorio della bassa medicinese, è un luogo abitato con elementi identitari di presidio del territorio, fornitori potenziali di piccoli servizi per i residenti in zona extraurbana.**
2. **gli insediamenti produttivi sparsi sono in numero limitato, sono collocati lungo la viabilità principale e hanno quindi in genere buone condizioni di accessibilità e non impattano su viabilità locale.**
3. **gli insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli/zootecnici di dimensione sovraaziendale sono in numero limitato e legati alla filiera produttiva agricola/zootecnica tipica del territorio**
4. **L'Istituto riabilitativo di Montecatone a Imola e l'Ippocampus a Castel San Pietro Terme costituiscono servizi di rango urbano di alta qualità per i quali è opportuna una disciplina specifica adeguata alla unicità di tali complessi edilizi e infrastrutturali.**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **i nuclei abitati o frange urbane sono spesso complessi di carattere urbano completamente avulsi dal contesto rurale che comportano dispersione insediativa in aree prive di servizi**
2. **le attività di trasformazione di prodotti agricoli consolidate non sono delocalizzabili in quanto, pur utilizzando prodotti non aziendali, la loro collocazione nel contesto rurale costituisce elemento identitario dell'azienda stessa. Gli ampliamenti necessari devono essere sottoposti a valutazione di sostenibilità specifica in rapporto alla loro entità.**
3. **la presenza di attività produttive/commerciali consolidate sparse costituisce un elemento di frammentazione e interferenza con il paesaggio agricolo, aggravato dall'assenza di elementi di mitigazione paesaggistica e ambientale**
4. **le necessità di ampliamento di queste attività sono spesso legate al bisogno di spazi scoperti per parcheggio, deposito/piazzali che comportano compromissione di nuovo suolo ancorchè in assenza di nuova edificazione e di incremento della qualità del lavoro.**

*Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**2.5.1 migliorare l'inserimento nel contesto agricolo dell'edificato sparso e discontinuo individuato nello schema di assetto territoriale**

**2.5.2 definire le condizioni per cui diviene imprescindibile la delocalizzazione nel TU, o in immediata adiacenza, degli insediamenti produttivi e commerciali (ES2) sparsi nel territorio rurale e le modalità per promuoverne il trasferimento**

**2.5.3 per gli insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli (ES3) prevalentemente non aziendali che costituiscono un'eccellenza del territorio, non delocalizzabili, individuare le condizioni per il loro eventuale mantenimento in loco**

**2.5.4 per i particolari servizi di rilevanza sovracomunale (ES4 - Montecatone, Ippocampus) definire una disciplina specifica in considerazione della valenza territoriale e del contesto rurale e storico in cui si collocano e garantire il mantenimento di funzioni di interesse generale**

## 2.6 Lo stato di attuazione della pianificazione (IMO_154.10)

Dalle Tavole di diagnosi del territorio urbanizzato si evince che lo sviluppo urbanistico di tutti i Comuni è avvenuto nel tempo con ampio ricorso a piani particolareggiati (di iniziativa pubblica o privata), specialmente per i capoluoghi di maggiore estensione. Quasi tutte le espansioni dagli anni Settanta in avanti sono avvenute con interventi pianificati.

Le previsioni di espansione dei PSC approvati tra il 2015 e il 2019 sono state quasi integralmente avviate solo per il Comune di Castel S. Pietro Terme. Per i restanti Comuni si ha una situazione abbastanza omogenea con importanti potenzialità residue soprattutto nei piani particolareggiati residenziali previgenti all'approvazione del PSC/RUE, avviate negli anni 2000 o addirittura negli anni 90, che hanno subito un rallentamento dal 2010 in avanti.

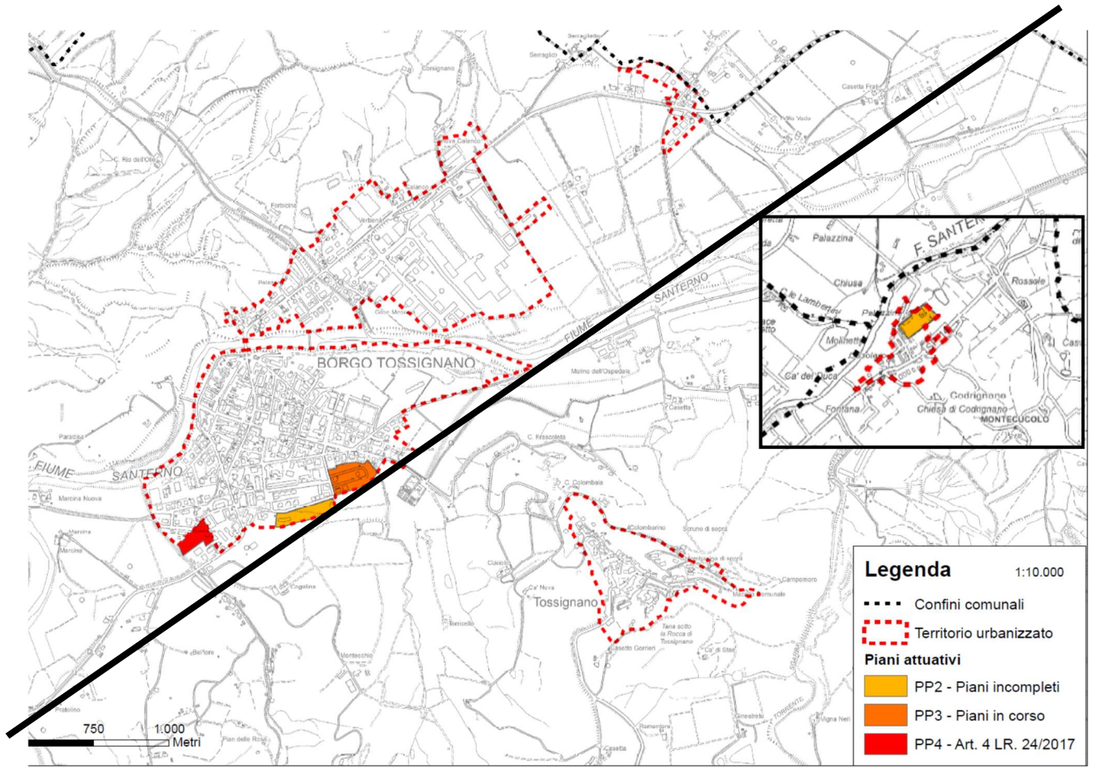
Fatta eccezione per il Comune di Castel San Pietro Terme, le previsioni del PSC di nuove aree urbanizzabili per residenza risultano non avviate o avviate per meno della metà.

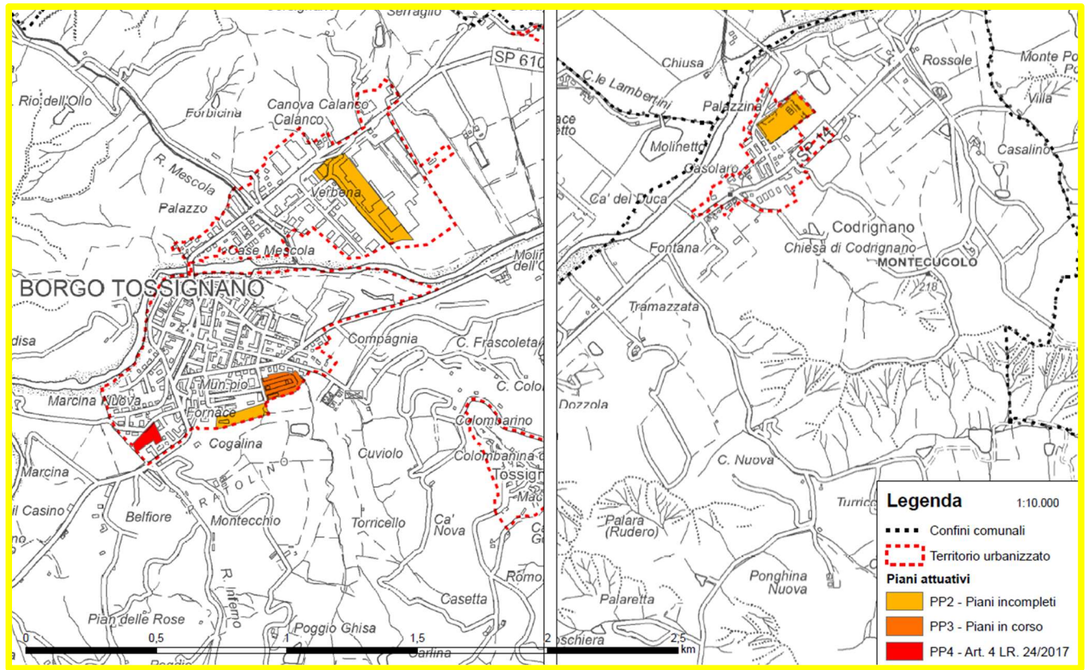
Si riportano a seguire i dati delle capacità edificatorie residue degli strumenti urbanistici PRG, PSC e RUE per ciascun Comune alla data del 31.12.2022.

Per le destinazioni residenziali si assume come parametro significativo la Superficie utile mentre per le aree a destinazione produttiva si assume la superficie territoriale. Nel caso di lotti liberi in piani a destinazione produttiva si assume la superficie territoriale coincidente con la superficie fondiaria.

| COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | 7.280 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 1.100 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 433 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **8.813 mq** |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | 1.800 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | **0 mq** |
| ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE | 106.800 mq |

Il Comune di Borgo Tossignano, pur avendo esaurito le possibilità edificatorie nei piani produttivi, non ha avviato nessuna delle espansioni produttive previste nel PSC, che pertanto risultano interamente decadute. Resta una quota molto significativa di superficie utile residenziale realizzabile in piani previgenti già dotati di urbanizzazioni. Nel periodo transitorio è stato avviato un PUA, mentre il 62% delle previsioni residenziali del PSC in espansione sono decadute.



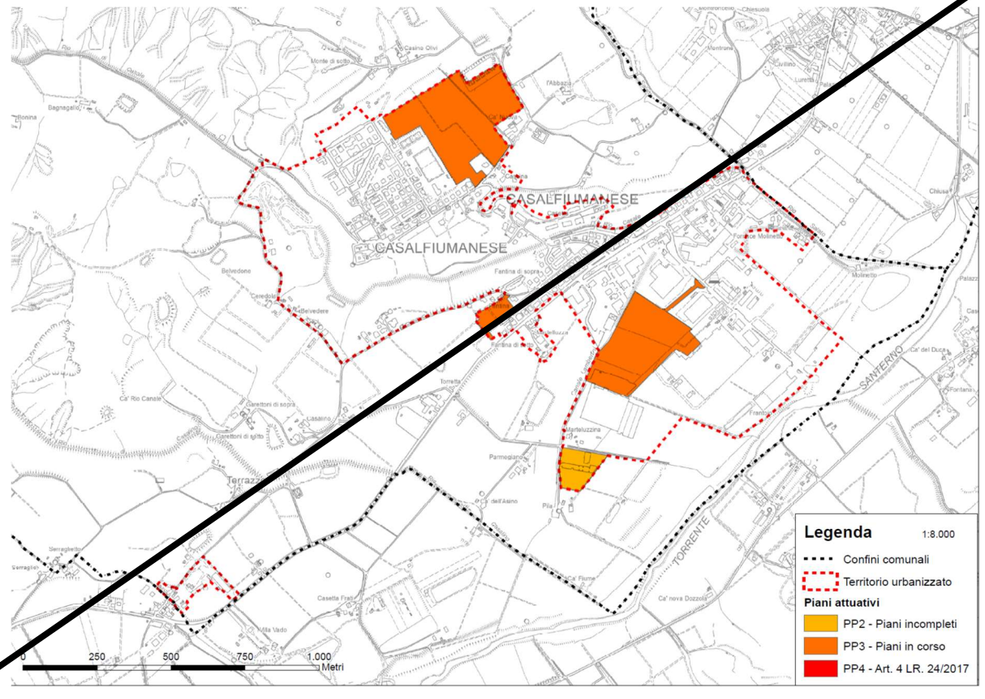



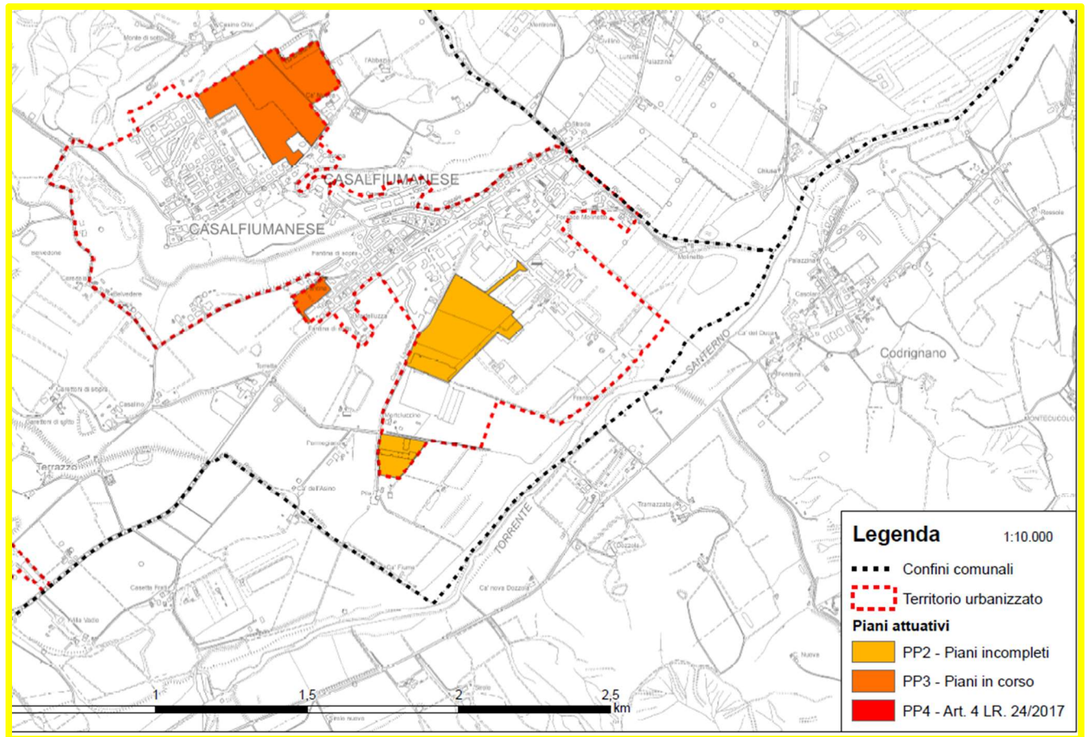
| COMUNE DI CASALFIUMANESE | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | 20.618 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 2.220 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 2.117 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **24.955 mq** |
| **SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE** | 0 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | **~~81.309~~ 77.030 mq** |
| **ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE** | 150.254 mq |

Il Comune di Casalfiumanese si caratterizza per la presenza di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato per residenza nel capoluogo ancora interamente da attuare che costituisce sostanzialmente un raddoppio della zona alta del paese. Per un'altra area di modesta estensione convenzionata e non attuata più prossima alla Montanara è stata presentata una manifestazione di interesse per trasferire l'edificazione a sud della Montanara.

Nella frazione di San Martino in Pedriolo è stato avviato nel periodo transitorio il nuovo PUA residenziale, unico previsto dal PSC per l'intero Comune. Analogamente a Borgo Tossignano, nessuna previsione produttiva del PSC è stata avviata. A Casalfiumanese nei piani produttivi già in corso dal PRG previgente sono ancora disponibili lotti urbanizzati e aree da completare.

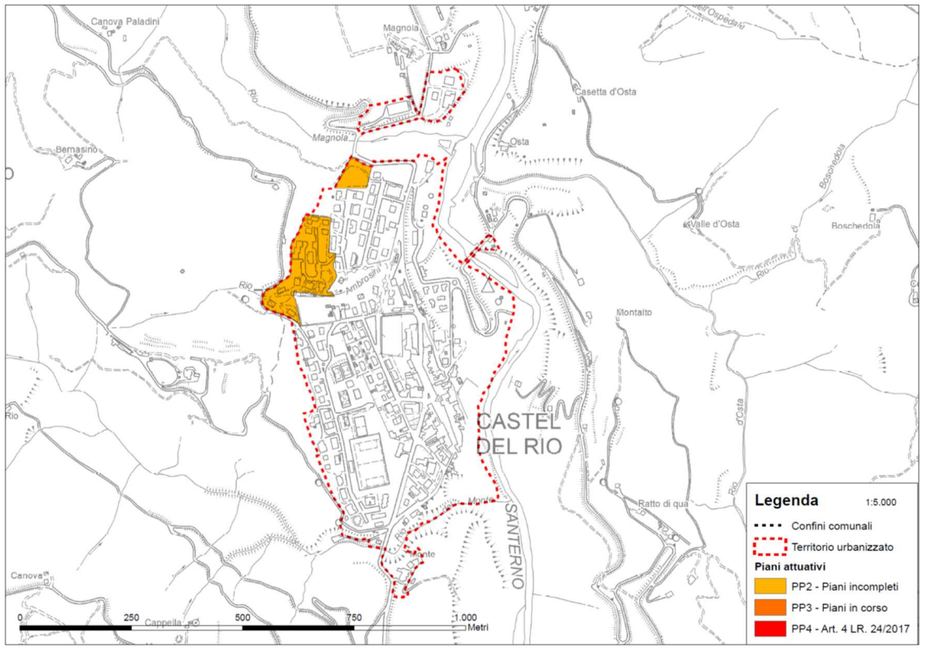
Complessivamente risulta decaduto il 100% delle previsioni di espansione produttiva.



| COMUNE DI CASTEL DEL RIO | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | ~~4.718~~ 2.069 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 0 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | ~~1.328,67~~ 466 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | ~~6.046,67~~ **2.535 mq** |
| **SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE** | 0 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | 0 mq |
| **ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE** | ~~14.940~~ 24.900 mq |

Il Comune di Castel del Rio non disponeva di possibilità di espansione residenziale e non ha avviato nessuna delle espansioni produttive previste nel PSC, che pertanto risultano interamente decadute. Resta una quota molto significativa di superficie utile residenziale realizzabile in piani previgenti già dotati di urbanizzazioni o ad esse immediatamente adiacenti.

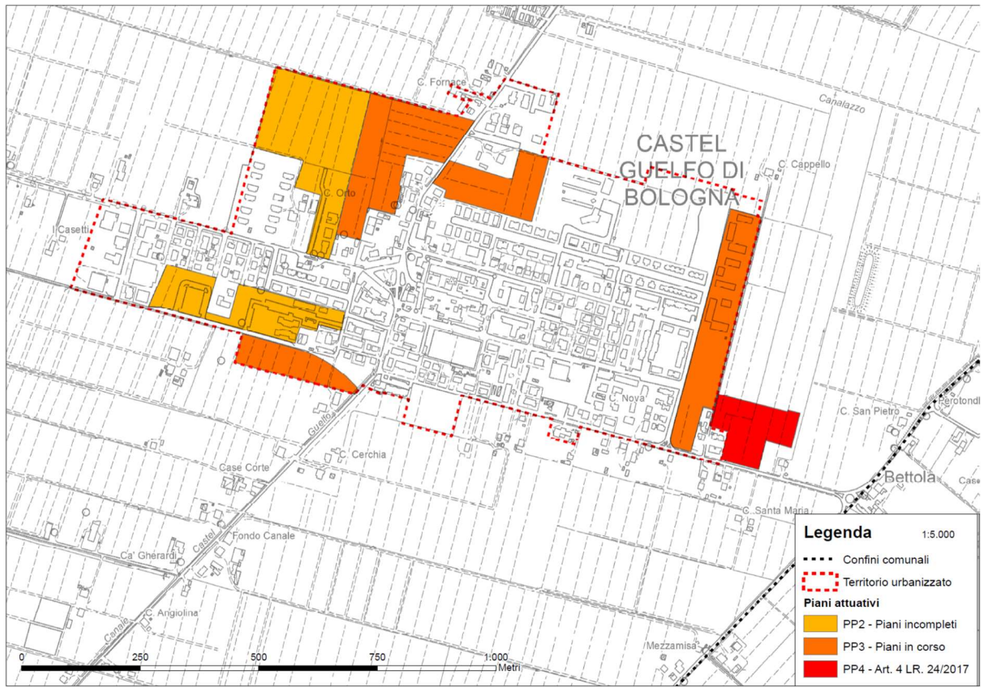



| COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | ~~33.005~~ 24.715 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 2.240 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 0 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | ~~**35.245**~~ **26.955 mq** |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | 3.360 mq |
| ST PRODUTTIVA RESIDUA PROCEDIMENTI AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 273.961 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA TOTALE** | ~~**363.200**~~ 356.206,35 **mq** |
| ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE | 0 mq |

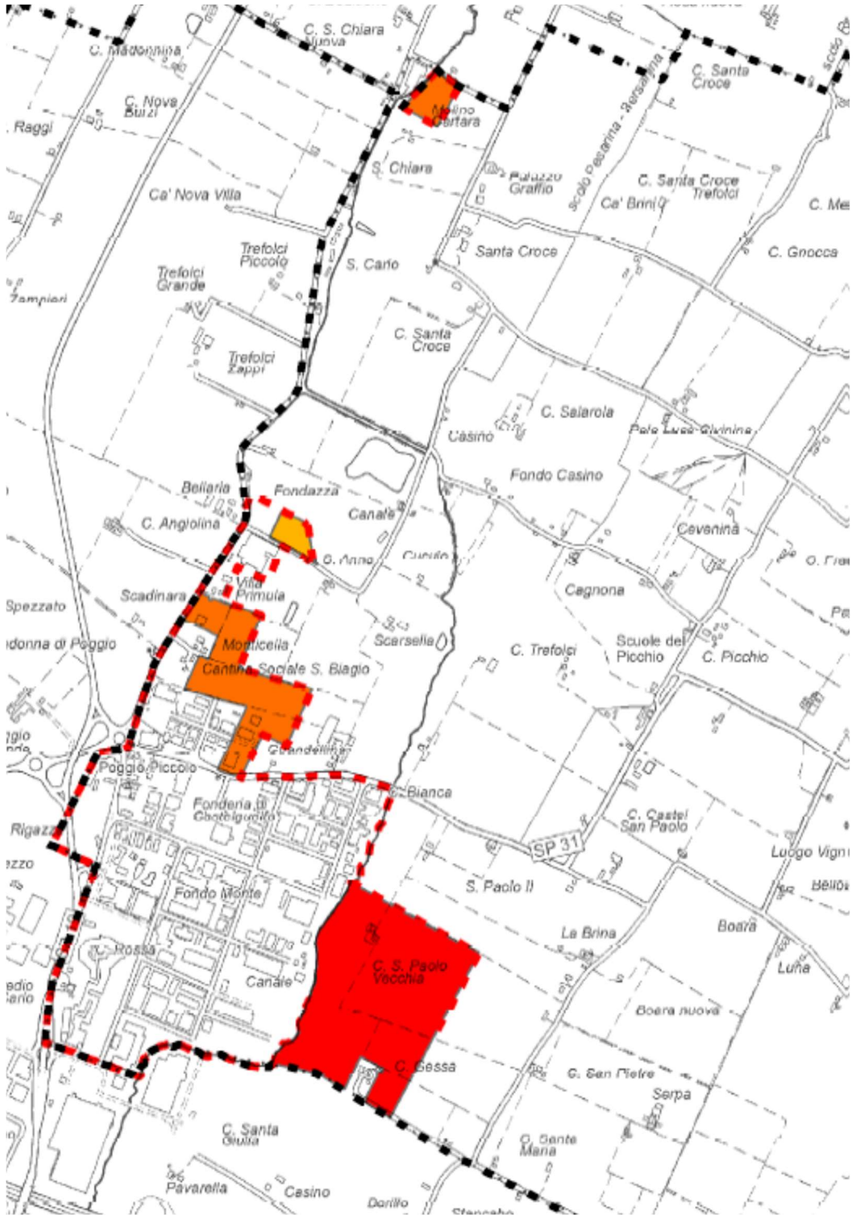
Nel periodo transitorio Castel Guelfo ha avviato nell'Hub metropolitano San Carlo tutte le previsioni di espansione produttive di PSC tramite Accordi di Programma e circa un terzo di quelle residenziali concentrate nel capoluogo, ove permane una quota molto rilevante di alloggi realizzabili in Piani Particolareggiati derivanti dal PRG previgente con opere di urbanizzazione ancora da completare.

Con Variante recente di RUE si è prevista la possibilità di trasferire parte della Su di un Piano Particolareggiato già convenzionato in area agricola contermine a sud, previa conferma nel PUG.

Al 31/12/2022 risultano complessivamente decadute il 60% delle previsioni di espansione residenziale.



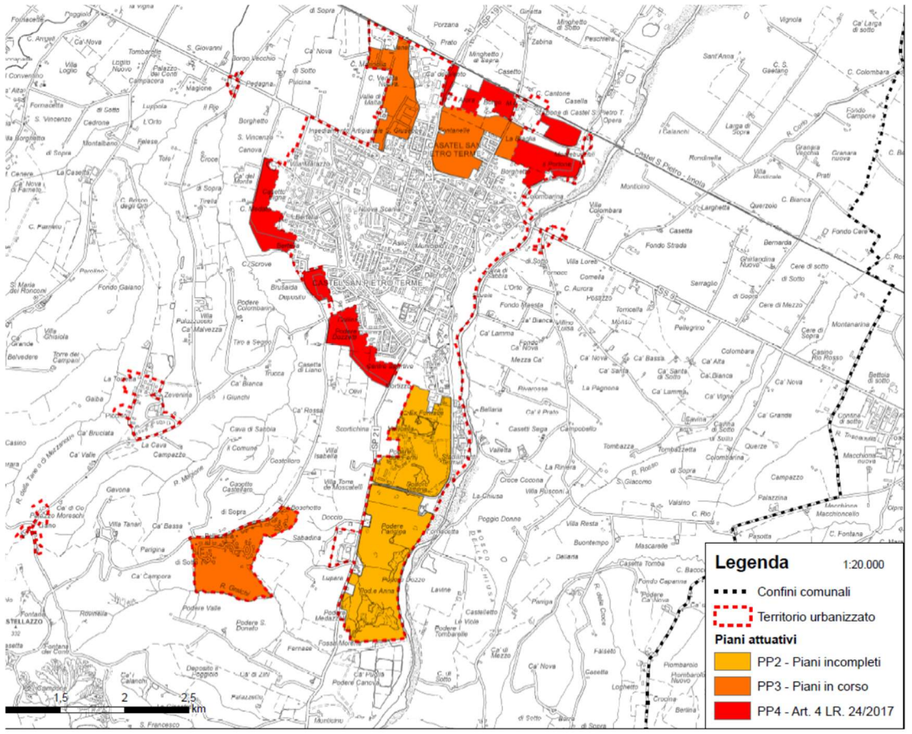
Capoluogo

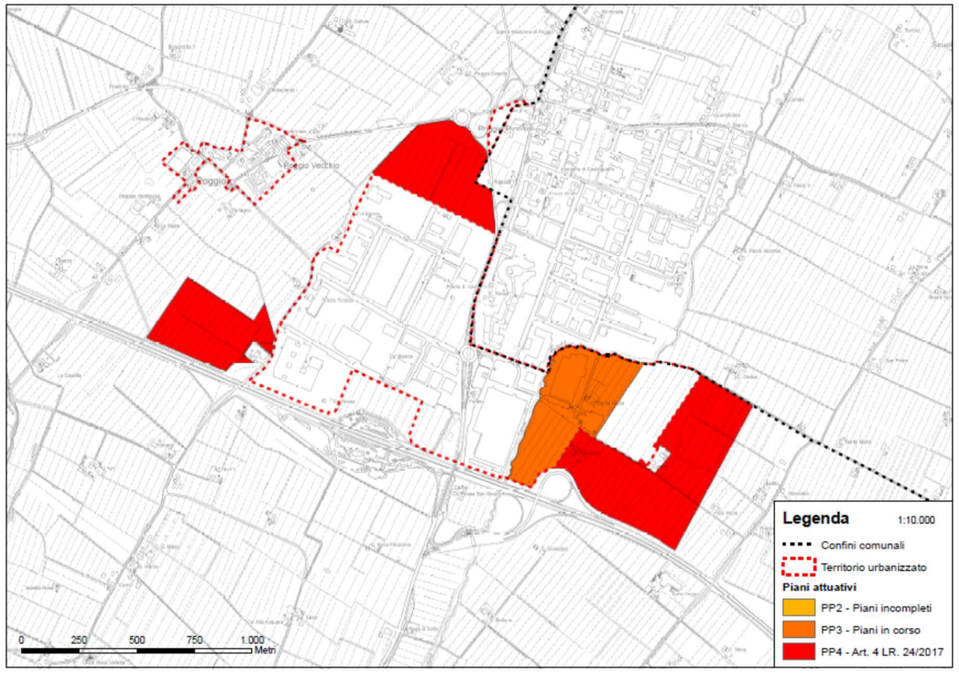



HUB San Carlo

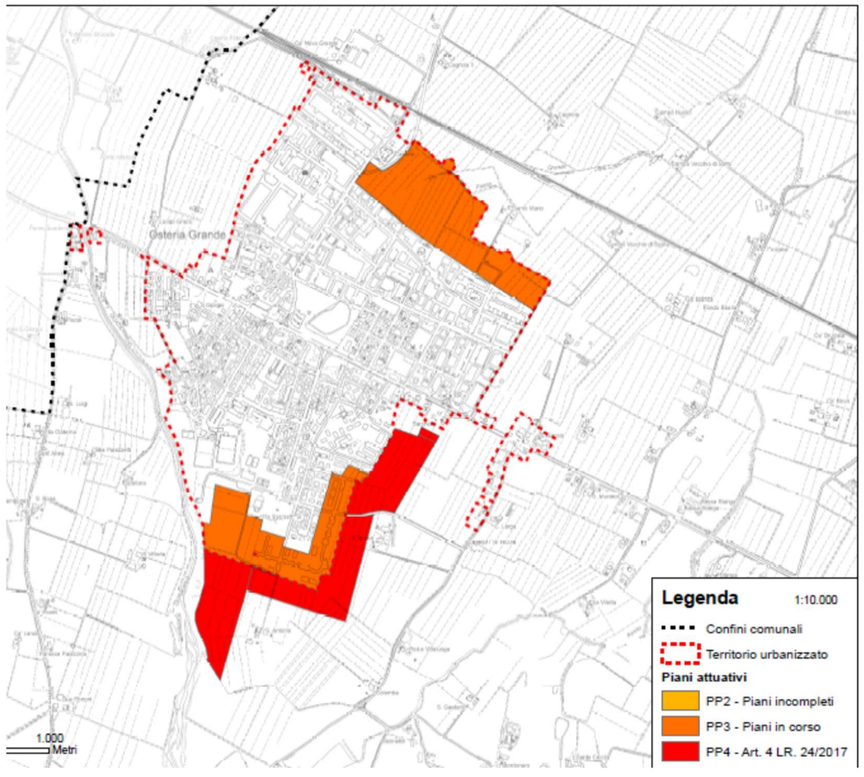
| COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | 32.488 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 55.417mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 2.197 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **90.102 mq** |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | 16.717 mq |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI VIGENTI | 540.423 mq |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 329.416 mq |
| **TOTALE ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA** | **869.839 mq** |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA IN PREVISIONI DECADUTE | 147.384 mq |

Il Comune di Castel San Pietro Terme ha avviato quasi integralmente le previsioni di espansione del PSC sia residenziali che produttive/terziarie. Per queste ultime nell'Hub San Carlo si tratta di previsioni del POC che si sono potuti attuare solo a seguito dell'accordo di programma per la realizzazione delle opere in recepimento del PUMS e PTM sulla grande logistica specializzata pertanto non si configurano aree ancora disponibili per ulteriori futuri insediamenti.






San Carlo

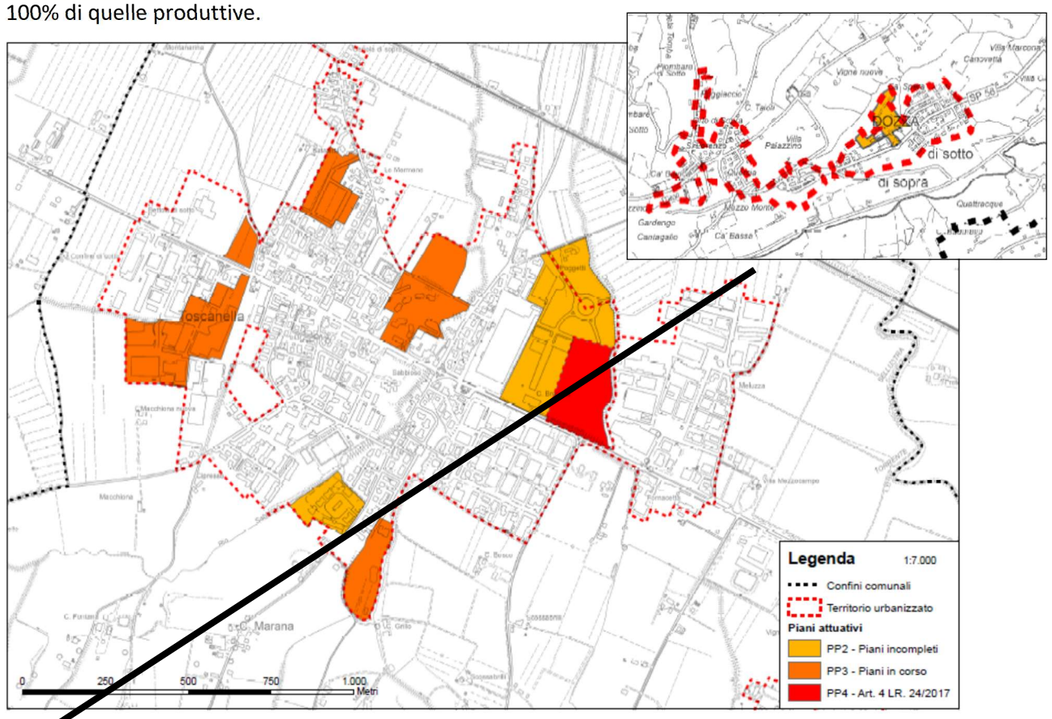


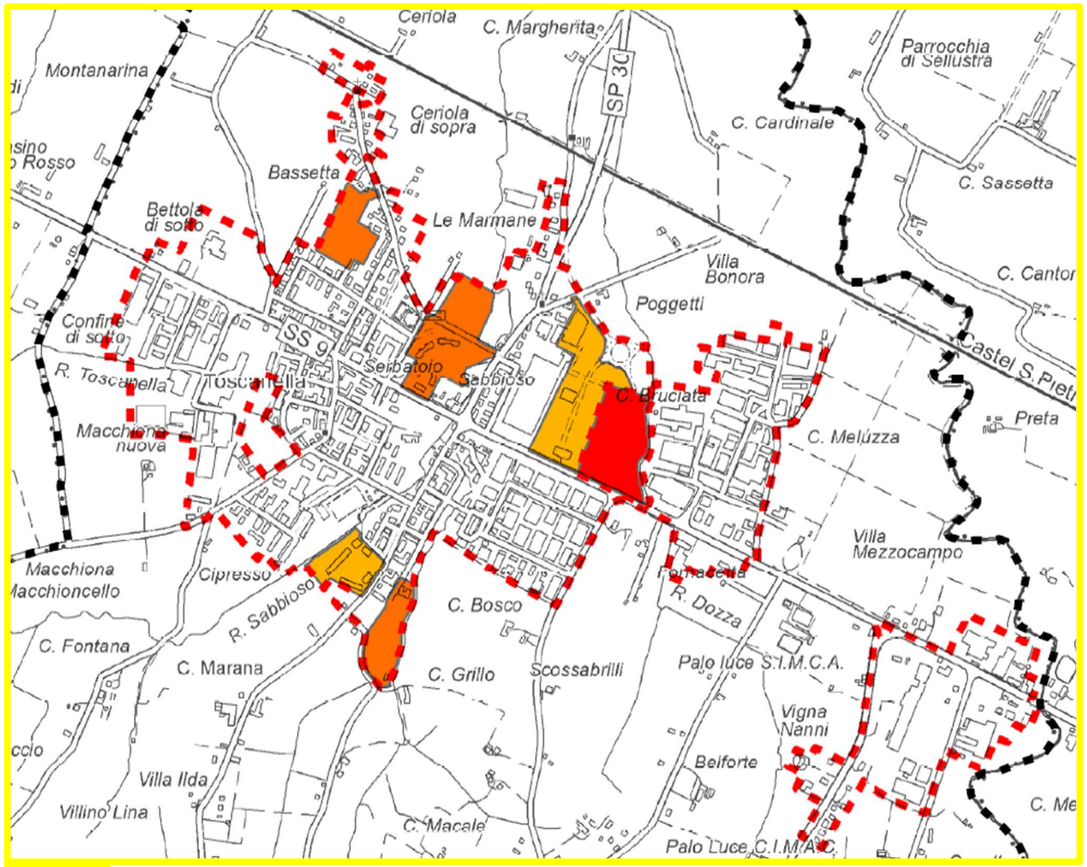

Osteria Grande

| COMUNE DI DOZZA | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI E PDC CONV | ~~13.186,08~~ 13.526,08 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 0 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | ~~1.889~~ 1.549 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **15.075,43 mq** |
| SU RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DECADUTE | 7.000 mq |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | ~~18.810~~ 17.100 mq |
| ST PRODUTTIVA RESIDUA PROCEDIMENTI AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 40.833 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | **82.710 mq** |
| ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE | 28.200 mq |

Il Comune di Dozza, come Castel del Rio, si caratterizza per non aver avviato alcuna ulteriore previsione di espansione né residenziale né produttiva del PSC, avendo ancora a disposizione aree residue sia negli ambiti produttivi/terziari già urbanizzati da tempo sia nei Piani particolareggiati residenziali degli abitati di Dozza e di Toscanella. Non è stato dato avvio alla riqualificazione dell'area dismessa all'interno della frazione di Toscanella attestata sulla via Emilia, al momento oggetto di sola demolizione dei fabbricati preesistenti. E' stato dato avvio nel periodo transitorio a un PUA produttivo in un'area libera interna al TU.

Al 31/12/2022 risultano complessivamente decadute il 100% delle previsioni di espansione residenziale e il 100% di quelle produttive.





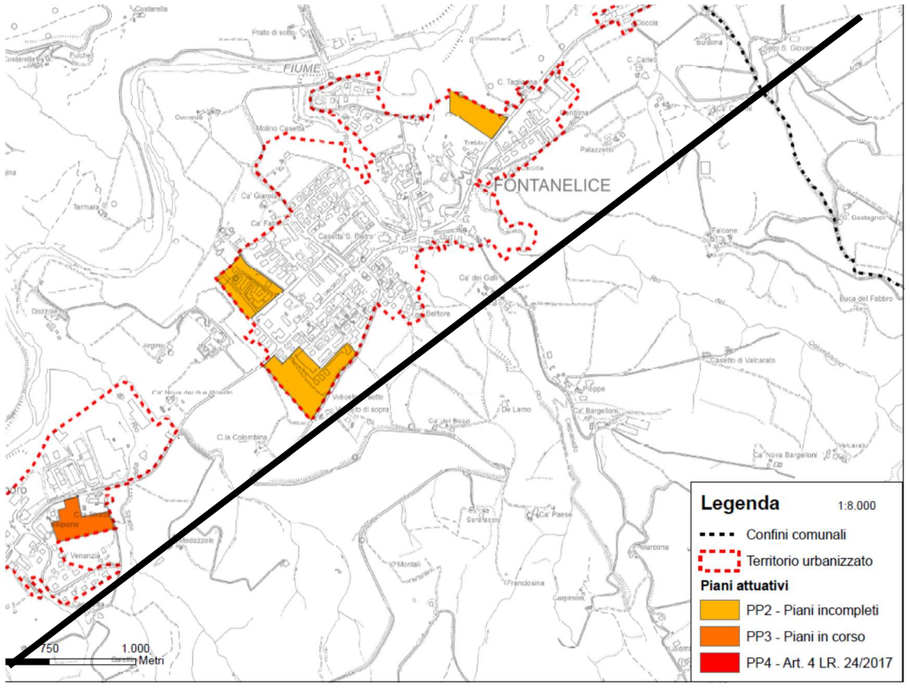

Frazione di Toscanella

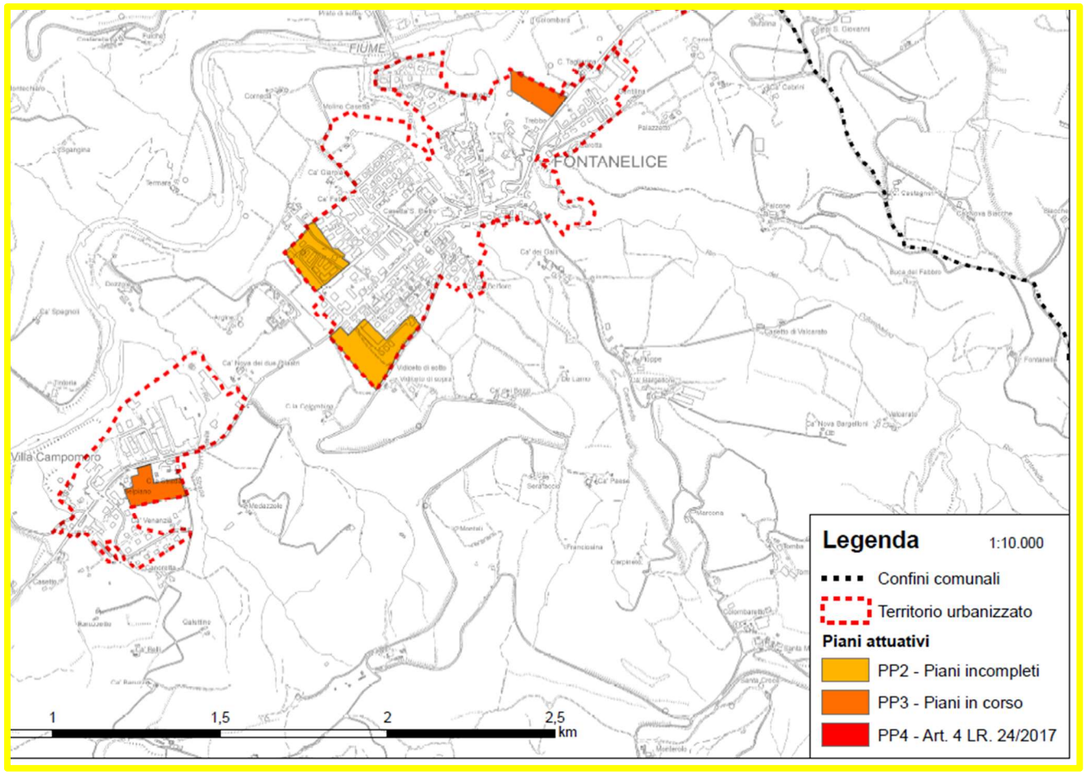
| COMUNE DI FONTANELICE | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | ~~4.469,62~~ 10.984,62 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 0 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 0 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | ~~4.469,62~~ 10.984,62 mq |
| SU RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DECADUTE | 3.742 mq |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | 7.090 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | 0 mq |
| ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE | 0 mq |

Nel Comune di Fontanelice il PSC non prevedeva espansioni per attività produttive e non sono state avviate le previsioni delle nuove tre aree residenziali in prossimità del capoluogo, né la riqualificazione a residenza dell'area ex Prosciuttificio all'ingresso del paese sulla via Montanara.

Restano realizzabili alcuni lotti residenziali in due piani particolareggiati previgenti al PSC con opere di urbanizzazione completate quasi per intero.

Al 31/12/2022 risultano complessivamente decadute il 100% delle previsioni di espansione residenziale.






| COMUNE DI IMOLA | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | 103.959 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PDC CONVENZIONATI | 18.366 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA DI RIQUALIFICAZIONI AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO (AMBITI AR1 E AR10) | 4.170 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA DI ESPANSIONI AVVIATE NEL PERIODO TRANSITORIO | ~~31.304~~ 28.822 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 7.251 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **~~165.050~~ 162.568 mq** |
| SU RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DECADUTE | 55.921 mq |
| SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE | ~~51.546~~ 54.421 mq |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI VIGENTI | 382.638 mq |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA IN PDC CONVENZIONATI | 76.959 mq |
| ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 519.219 mq |
| **TOTALE ST PRODUTTIVA/TERZIARIA RESIDUA** | **978.816 mq** |
| **ST PRODUTTIVA/TERZIARIA DI PREVISIONI DECADUTE** | **1.350.582 mq** |

Il Comune di Imola ha avviato 3 PUA residenziali nel periodo transitorio nella zona sud del Capoluogo ma dispone altresì di 2 aree assoggettate a Piani di iniziativa pubblica convenzionati con varianti in corso di approvazione con un elevato numero di alloggi ancora interamente da realizzare (di cui il 20% di edilizia convenzionata). Si aggiungono i significativi residui nei PDC convenzionati e le piccole aree da convenzionare interne al TU che, insieme alle residenze previste nelle due aree di riqualificazione in corso di attuazione, portano il numero di alloggi ancora realizzabili nel territorio comunale tra ~~1834~~ 2.295 (taglio medio alloggi da PSC 71 mq) e ~~2325~~ 1.811 (taglio medio alloggi assunto dal PUG di 90 mq).

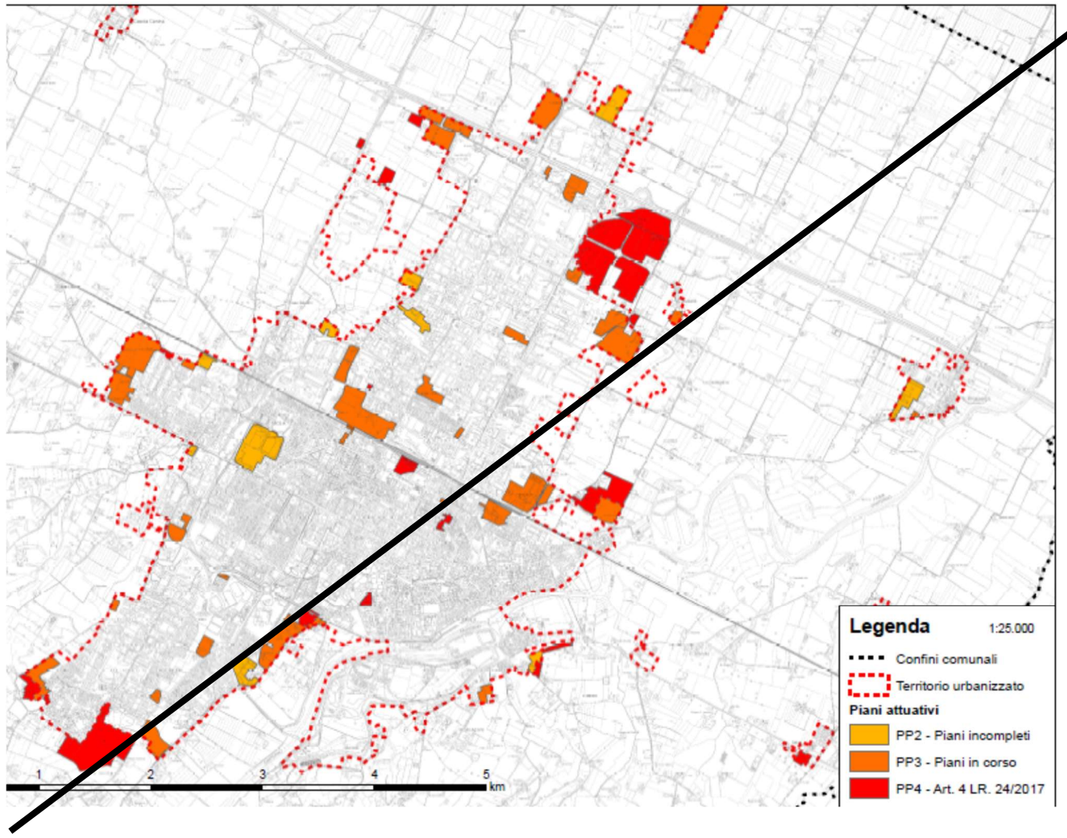
La grande maggioranza delle aree di riqualificazione interne al TU con destinazione residenziale non sono state avviate a causa dei vincoli infrastrutturali che investono ampie zone a nord della ferrovia (elettrodotti ad alta tensione).

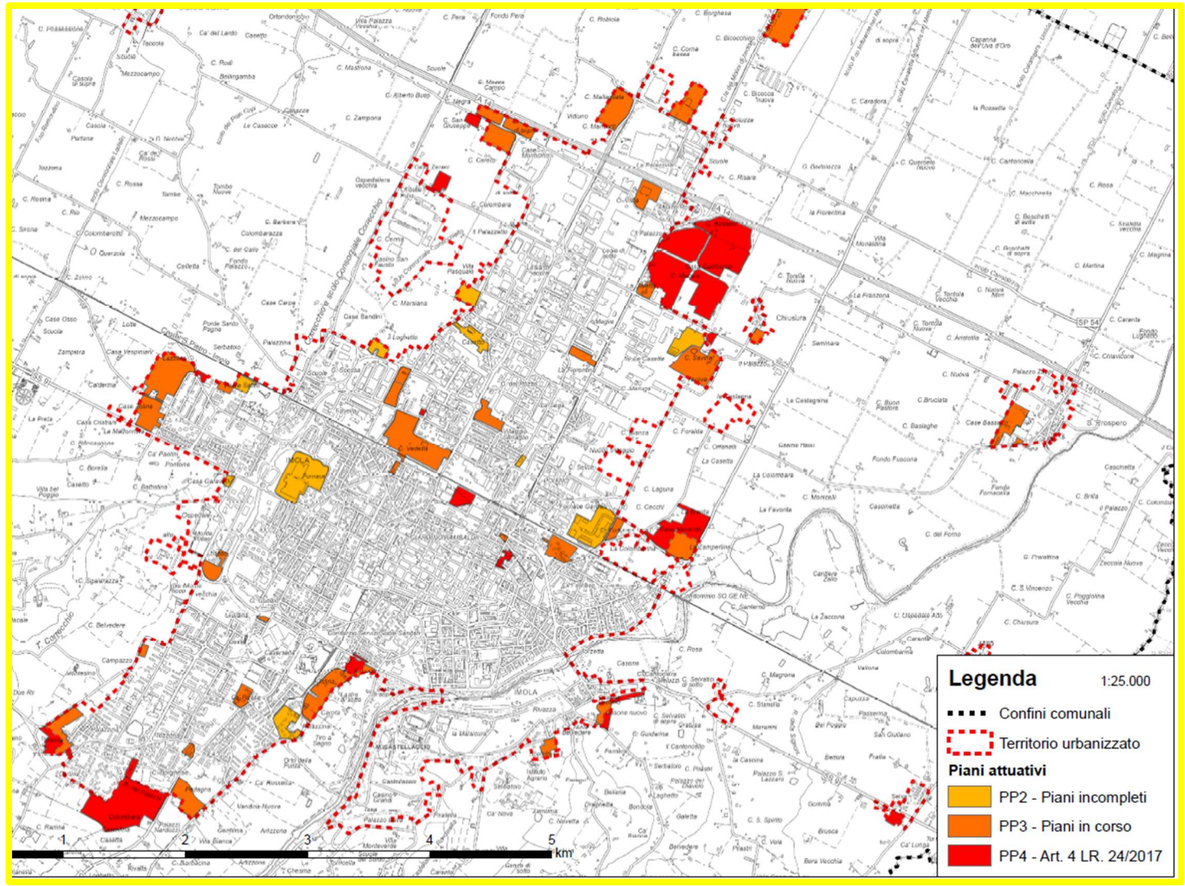
Per quanto riguarda le aree per destinazioni produttive e terziarie, risultano ancora lotti residui di medio/piccole dimensioni in piani previgenti.

Nel 2021 è stato siglato un nuovo Accordo Territoriale che ha integrato e sostituito il precedente Accordo per il polo funzionale Multisala: il nuovo Accordo Selice-A14 comprende i 4 ambiti tra Selice, Lasie e A14 e ridefinisce l'assetto complessivo ridistribuendo le funzioni commerciali originariamente previste nel solo ambito Multisala e introducendo possibilità di funzioni logistiche.

Complessivamente attraverso il POC nel capoluogo sono state avviate nel periodo transitorio 5 nuove aree produttive e sono in corso 3 Accordi di Programma per variare la destinazione da terziaria a logistica di due ambiti già pianificati ma non attuati in prossimità del casello autostradale (di cui 2 ricadenti nell'Accordo Territoriale di cui sopra).

Al 31/12/2022 risultano complessivamente decadute il 62% delle previsioni di espansione residenziale e il 72% di quelle produttive.


Legenda
1:25.000
Confini comunali
Territorio urbanizzato
Piani attuativi
PP2 - Piani incompleti
PP3 - Piani in corso
PP4 - Art. 4 LR. 24/2017
1
2
3
4
5
km

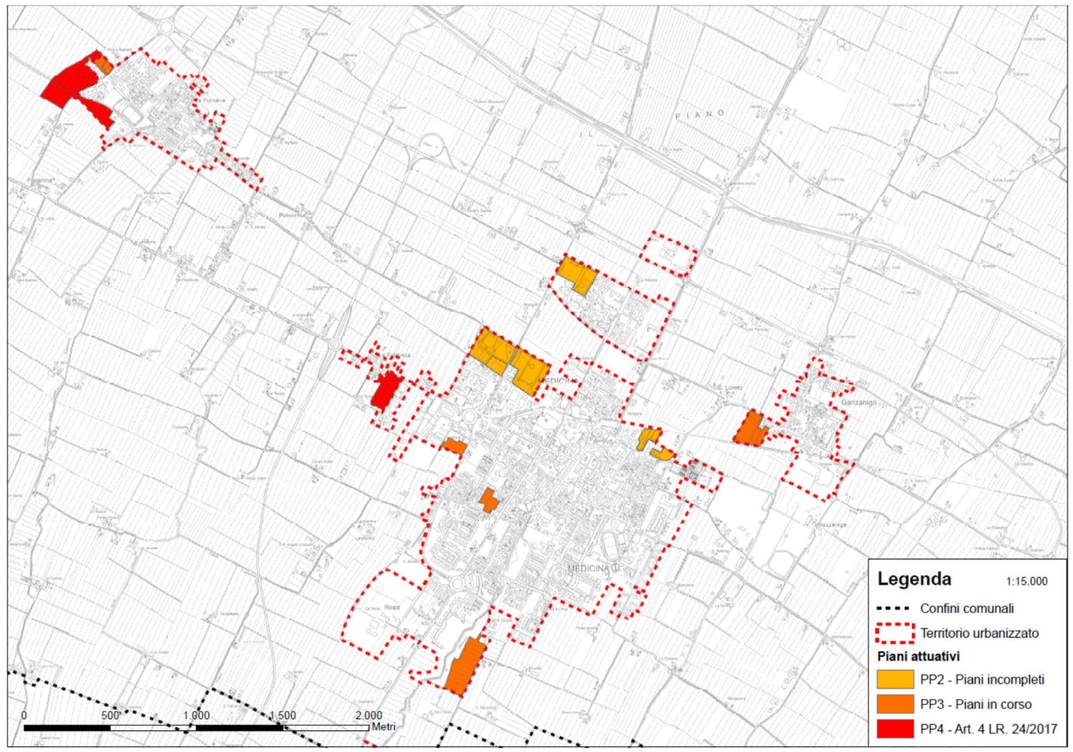

Legenda
1:25.000
Confini comunali
Territorio urbanizzato
Piani attuativi
PP2 - Piani incompleti
PP3 - Piani in corso
PP4 - Art. 4 LR. 24/2017
1
2
3
4
5
km

| COMUNE DI MEDICINA | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI VIGENTI | 18.277,10 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 17.000 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | 18.478 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | **53.755,10 mq** |
| **SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE** | 59.672 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA** | 0 mq |
| **ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE** | 455.000 mq |

Non si rilevano lotti residui per usi produttivi mentre nei Piani vigenti e nelle aree da convenzione interne al TU sono ancora realizzabili circa 400 alloggi.

Il Comune di Medicina non ha dato attuazione ad alcuna previsione di espansione produttiva del PSC che risultano pertanto tutte decadute, mentre nel periodo transitorio sono state avviate due espansioni residenziali (una nel capoluogo e una nella frazione di Villafontana) per ulteriori 200 alloggi circa.

Complessivamente sono decadute il 100% delle previsioni di espansione produttiva e il 77% di quelle residenziali.

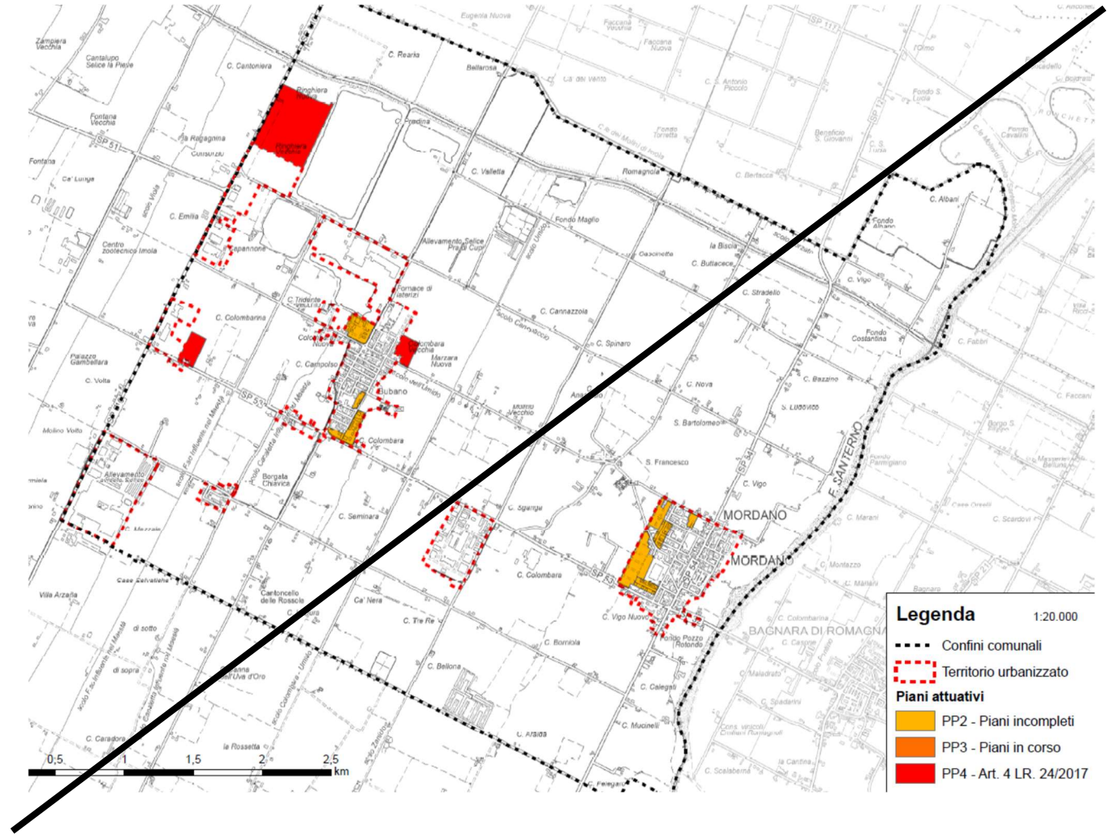


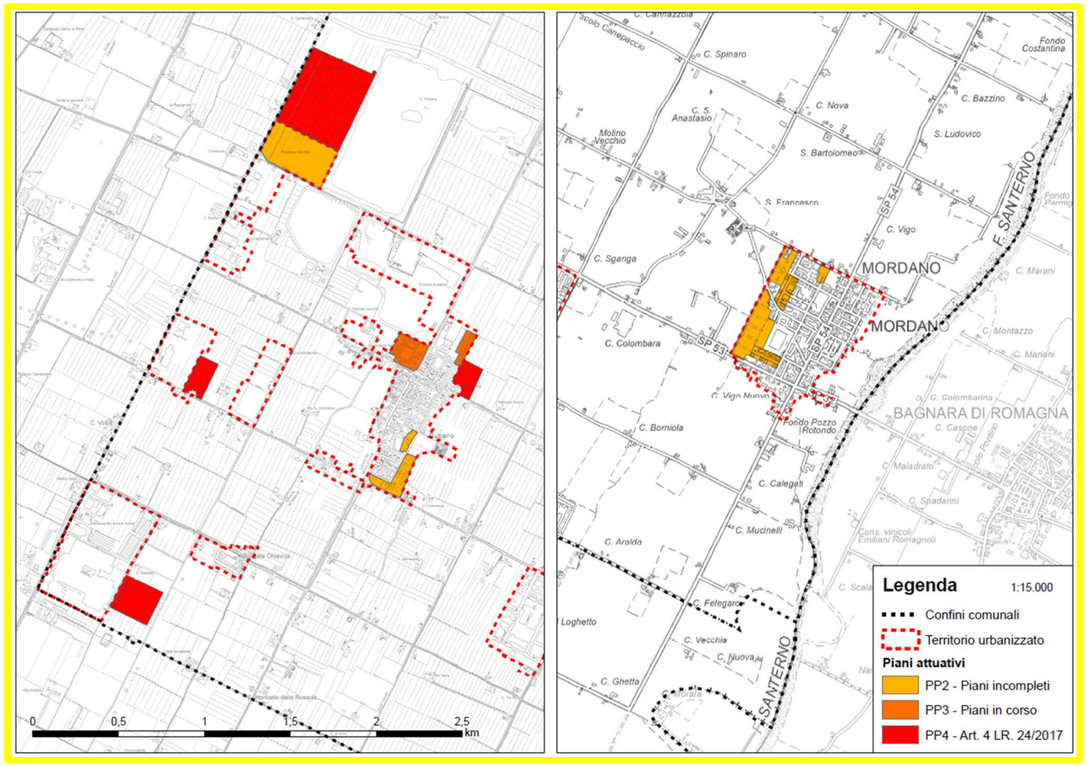

| COMUNE DI MORDANO | |
|---|---|
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PIANI PARTICOLAREGGIATI | ~~16.255,12~~ 16.816,12 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN PUA AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 3.139,50 mq |
| SU RESIDENZIALE RESIDUA IN AREE DA CONVENZIONARE INTERNE AL TU | ~~0~~ 1.944 mq |
| **TOTALE SU RESIDENZIALE RESIDUA** | ~~**19.394,62**~~ **21.899,62 mq** |
| **SU RESIDENZIALE IN PREVISIONI DECADUTE** | 33.979,2 mq |
| ST PRODUTTIVA RESIDUA PROCEDIMENTI AVVIATI NEL PERIODO TRANSITORIO | 274.760 mq |
| **ST PRODUTTIVA RESIDUA TOTALE** | 305.760 mq |
| **ST PRODUTTIVA IN PREVISIONI DECADUTE** | 53.566 mq |

Il Comune di Mordano presenta residui residenziali realizzabili in linea con gli altri Comuni di piccole dimensioni e una significativa quota di produttivo non realizzato in ambiti vigenti.

Gli ampliamenti produttivi hanno riguardato negli ultimi anni soprattutto aziende già insediate.

Complessivamente risulta decaduto il 91% delle previsioni residenziali e il 22% di quelle produttive.






*Residenza – residui al 31.12.2022*

In sintesi, al 31.12.2022 complessivamente nel Nuovo Circondario Imolese si registrano residue potenzialità edificatorie residenziali ancora realizzabili secondo la pianificazione previgente come segue:

| Comune | SU residua in PUA/PDC già convenzionati all'1.1.2018 | Su residua in ambiti avviati nel periodo transitorio (extra TU, art. 4) | Su residua in ambiti interni al TU non convenzionati | TOTALE Su residua (mq) |
|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 7.280 | 1.100 | 433 | 8.813 |
| Casalfiumanese | 20.618 | 2.220 | 2.117 | 24.955 |
| Castel del Rio | ~~4.718~~ 2.069 | 0 ~~1.329~~ | 466 ~~0~~ | ~~6.047~~ 2.535 |
| Castel Guelfo di Bologna | ~~33.005~~ 24.715 | 2.240 | 0 | ~~35.245~~ 26.955 |
| Castel San Pietro Terme | 32.488 | 55.417 | 2.197 | 90.102 |
| Dozza | ~~13.186~~ 13.526 | 0 ~~1.889~~ | 1.549 ~~0~~ | 15.075 |
| Fontanelice | ~~4.469,62~~ 10.985 | 0 | 0 | ~~4.470~~ 10.985 |
| Imola | 122.325 | ~~35.474~~ 33.435* | 7.251 | 163.011 ~~165.050~~ |
| Medicina | 18.277 | 17.000 | 18.478 | 53.755 |
| Mordano | ~~16.255~~ 16.816 | 3.140 | ~~0~~ 1944 | ~~19.395~~ 21.900 |
| **TOTALE mq** | | | | ~~422.907~~ **418.086** |

*comprende due aree di riqualificazione interne al TU per una Su di 4.170 mq

~~Considerato che l'alloggio medio del Nuovo Circondario Imolese, secondo i dati riportati nel QC è di circa 90 mq di Su, si può stimare un residuo complessivo di circa 4.700 alloggi realizzabili all'interno delle aree già convenzionate, in avvio o in corso di realizzazione, nonché in PUA anche scaduti ma con urbanizzazione completate e lotti residui. Applicando il parametro del PSC (75 mq) il numero di alloggi ancora realizzabili si attesterebbe 5.600 unità circa.~~

~~**Riprendendo quanto esposto nel paragrafo 1.1, è prevedibile un incremento di abitanti anche temporanei in conseguenza delle possibilità di sviluppo degli HUB metropolitani e sovracomunali: pertanto, l'attuale disponibilità di aree edificabili per residenza, potrebbe soddisfare un fabbisogno stimato di 200-230 alloggi all'anno, per un periodo di circa 20 anni (4700 alloggi ancora realizzabili/230 alloggi annui di fabbisogno)**~~

*Aree produttive/terziarie – residui al 31.12.2022*

In sintesi, al 31.12.2022 complessivamente nel Nuovo Circondario Imolese si registrano residue potenzialità edificatorie produttive/terziarie ancora realizzabili secondo la pianificazione previgente come segue:

| Comune | St residua (ettari) |
|---|---|
| Borgo Tossignano | 0 |
| Casalfiumanese | ~~8,13~~ 7,70 |
| Castel del Rio | 0 |
| Castel Guelfo di Bologna | ~~36,32~~ 35,62 |
| Castel San Pietro Terme | ~~86,31~~ 86,98 |

~~La disponibilità residua di aree per attività produttive negli ambiti comunali e nell'Hub metropolitano di Imola consentirà il parziale soddisfacimento della futura domanda di aree per nuove attività (in particolare di dimensioni medie e piccole) e per l'ampliamento di attività esistenti.~~
~~Risultano invece in esaurimento le aree di grandi~~

| | | |
|---|---|---|
| Dozza | 8,27 | ~~dimensioni in quanto per esse sono in corso Accordi di Programma per insediamento di attività di grande logistica.~~ |
| Fontanelice | 0 | |
| Imola | 97,88 | |
| Medicina | 0 | |
| Mordano | 30,57 | |
| **TOTALE ettari** | ~~267,48~~ **267,02** | |

*Ambiti di espansione avviati nel periodo transitorio – esito del procedimento alla data del 3.5.2024*

| Comune | Ambito | SU (mq) | St (ettari) | destinazione | Atto approvazione | Data stipula convenzione urbanistica | note |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | ANS_C1.3 via Rineggio | 1.100 | 0,53 | residenziale | - | - | area inclusa nel TU |
| Casalfiumanese | ANS_C2.1 San Martino in Pedriolo | 2.220 | 1,90 | residenziale | C.C. n. 1 del 02/05/2024 | - | Accordo Operativo sottoscritto il 3.5.2024 |
| Castel Guelfo di Bologna | ANS_C2.1 | 2.240 | 1,98 | residenziale | - | - | Previsione decaduta |
| Castel Guelfo di Bologna | D4 San Paolo e ASP_AN2.2 | | 27,40 | produttivo | Atto Sindaco Metropolitano n. 20 del 20/10/2023 | 23/11/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.1 Tanari | 1.500 | 1,63 | residenziale | GC n. 173 del 29/10/2020 | 26/01/2021 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.3 Panzacchia 3 | 14.000 | 9,05 | residenziale | GC n. 81 del 16/05/2023 (PARTE A) GC n. 123 del 01/08/2023 (PARTE B) | 31/11/2023 15/12/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.4 Collina 2 | 9.827 | 2,46 | residenziale | CC n. 125 del 24/10/2023 | 14/12/2023 | Approvata per 1.940 mq Previsione decaduta per 7.887 mq |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.5 Il Portone | 13.867 | 8,82 | residenziale | GC n. 180 del 14/11/2023 | 14/12/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.6 Quaderna nord | 8.223 | 5,42 | residenziale | GC n. 124 del 01/08/2023 | 15/12/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.7 Quaderna sud | 8.000 | 6,73 | residenziale | CC n. 118 del 30/11/2022 | 11/12/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ANS_C2.9 Borgo nord | | 6,42 | terziario | GC n. 188 del 21/11/2023 | 15/12/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ASP_AN1.1 Cà Bianca 5 | | 13,69 | produttivo | CC n. 133 del 28/09/2021 | 31/01/2022 | |
| Castel San Pietro Terme | ASP_AN2.1 Cà Bianca 7 | | 12,21 | produttivo | GC n. 63 del 18/04/2023 | 20706/2023 | |
| Castel San Pietro Terme | ASP_AN2.2 Cà Bianca 6 * | | 37,90 | produttivo | GC n. 88 del 11/06/2020 | 29/06/2020 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * Ambito interamente attuato al 31.12.2022 e pertanto non conteggiato nei residui | | | | | | | |
| Dozza | Via Emilia ASP_C3 | | 4,08 | produttivo | - | - | Previsione decaduta |
| Imola | ANS_C1.1 Pirandello | 2.400 | 1,49 | residenziale | G.C. n. 371 del 07/12/2023 | 27/12/2023 | |
| Imola | ANS_C2.5 Carlina - Montanara | 16.671 | 17,49 | residenziale | G.C. n. 369 del 05/12/2023 | 30/01/2024 | |
| Imola | N123 Selva | 1.080 | 1,05 | residenziale | - | - | Previsione decaduta |
| Imola | N124 Linaro* | 550 | 0,50 | residenziale | | 12/03/2018 | |
| * Ambito interamente attuato al 31.12.2022 e pertanto non conteggiato nei residui | | | | | | | |
| Imola | N128 Serbatoio Zolino | 1.020 | 0,40 | residenziale | | 05/09/2022 | |
| Imola | N129 Rio Palazzi | 2.470 | 0,82 | residenziale | - | - | area inclusa nel TU |
| Imola | N130 via Punta | 400 | 0,22 | residenziale | | 16/01/2024 | |
| Imola | N131 via Montericco | 2.650 | 2,04 | residenziale | Atto Commissario n. 52 del 21/12/2019 | 22/12/2020 | |
| Imola | N154 Pisacane | 1.200 | 0,95 | residenziale | 27/12/2024 | Intervento diretto | |
| Imola | N155 Bergullo sud | 930 | 0,63 | residenziale | | 21/12/2023 | |
| Imola | APF6 Polo Grande logistica | | 16,35 | produttivo | Accordo di Programma in corso | | |
| Imola | N24A Lasie-Selice | | 9,31 | produttivo | G.C. n. 71 del 28/3/2024 | 02/05/2024 | |
| Imola | ASP_AN1.8 Lughese | | 7,99 | produttivo | G.C. n. 368 del 5/12/2023 | 21/12/2023 | |
| Imola | ASP_AN2.4_1 Molino Rosso | | 1 | produttivo | - | - | Previsione decaduta |
| Imola | ASP_AN2.4_2 via Lasie | | 1,6 | produttivo | G.C. n. 14 del 15/10/2020 | 18/11/2020 | |
| Imola | ASP_AN2.7 Lasie – Casello A14 | | 7,53 | produttivo | G.C. n. 90 del 9/4/2024 | 02/05/2024 | |
| Imola | ASP_AN2.9 Lasie | | 8,14 | produttivo | G.C. n. 233 del 12/10/2021 | 24/02/2023 | |
| Medicina | ANS_C2.1 Villa Fontana | 14.500 | 5,06 | residenziale | CC n. 90 del 28/12/2020 | 7/01/2021 | |
| Medicina | ANS_C2.1 Medicina La Fabbrica | 2.500 | 1,75 | residenziale | C.C. n. 7 del 20/10/2021 | 29/10/2021 | |
| Mordano | ANS_C2.8 Bubano | 3.140 | 1,23 | residenziale | - | - | Previsione decaduta |
| Mordano | ASP_CN1.1 Bubano | - | 3,10 | produttivo | - | - | Previsione decaduta |
| Mordano | ASP_CN1.1 Bubano Via Selice | - | 19,60 | produttivo | - | - | Previsione decaduta |

Le aree corrispondenti agli Ambiti con procedimento concluso al termine del periodo transitorio sono rappresentate nell'elaborato grafico QC SA 3.1.

Gli Ambiti:

- N129 del Comune di Imola
- ANS_C1.3 del Comune di Borgo Tossignano,

il cui procedimento non si è concluso al termine del periodo transitorio, sono stati inclusi nel perimetro del TU in quanto per caratteristiche dimensionali e collocazione in aree già urbanizzate si configurano come lotti di completamento, ai sensi dell'art. 32 comma 2 lettera c) e richiedono una disciplina specifica con attuazione tramite PdC convenzionato. Le corrispondenti capacità edificatoria sono pertanto da considerarsi residui degli strumenti urbanistici previgenti.

*Residenza al termine del periodo transitorio*

Visti i vari procedimenti relativi ad ambiti di espansione residenziale che non sono giunti a termine alla data del 3 maggio 2024 (termine del periodo transitorio L.R. 24/2017), si riporta una sintesi aggiornata a tale data delle aree residue:

| Comune | Su residua (mq) al 31.12.2022 | Su in ambiti avviati nel periodo transitorio | Su procedimenti conclusi | Su decaduta (procedimenti avviati non conclusi e non includibili nel TU) | Su in corso di edificazione | Su residua al 3.5.2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 8.813 | 1.100 | 0 | 0 | | 8.813 |
| Casalfiumanese | 24.955 | 2.220 | 2.220 | 0 | | 24.955 |
| Castel del Rio | 2.535 | 0 | 0 | 0 | | 2.535 |
| Castel Guelfo di Bologna | 26.955 | 2.240 | 0 | 2.240 | | 24.715 |
| Castel San Pietro Terme | 90.102 | 55.417 | 47.530 | 7.887 | 360 | 81.855 |
| Dozza | 15.075 | 0 | 0 | 0 | | 15.075 |
| Fontanelice | 10.985 | 0 | ~~0~~ | ~~0~~ | | 10.985 |
| Imola | 162.568 | 33.541 | 29.991 | 1.080 | 799 | 160.689 |
| Medicina | 53.755 | 17.000 | 17.000 | 0 | 2.172 | 51.583 |
| Mordano | 21.900 | 3.140 | ~~0~~ | 3.140 | | 18.760 |
| **TOTALE mq** | **417.643** | | | **14.347** | **3.331** | **399.965** |

Pertanto al termine del periodo transitorio i residui effettivamente realizzabili per residenza nel NCI (comprensivi di lotti liberi in PUA previgenti e aree di espansione convenzionate nel periodo transitorio) sono circa 400.000 mq, corrispondenti a **4.444** alloggi di 90 mq di SU media teorica, in considerazione:
- dell'avvenuta decadenza di 14.347 mq dovuti alla mancata conclusione dei procedimenti avviati e non aventi le caratteristiche per l'inclusione nel TU
- dell'avvenuto rilascio di titoli edilizi per 3.331 mq di Su nelle aree con procedimenti conclusi nel periodo transitorio
- dell'irrilevanza di titoli edilizi rilasciati in lotti liberi di Piani previgenti

**Riprendendo quanto esposto nel paragrafo 1.1, è prevedibile un incremento di abitanti anche temporanei in conseguenza delle possibilità di sviluppo degli HUB metropolitani e sovracomunali: pertanto, l'attuale disponibilità di aree edificabili per residenza, potrebbe soddisfare un fabbisogno stimato di 200-230 alloggi all'anno, per un periodo di circa 20 anni (4449 alloggi ancora realizzabili/230 alloggi annui di fabbisogno)**

*Aree produttive/terziarie al termine del periodo transitorio*

Visti i vari procedimenti relativi ad ambiti di espansione produttiva che non sono giunti a termine alla data del 3 maggio 2024 (termine del periodo transitorio L.R. 24/2017), si riporta una sintesi aggiornata a tale data delle aree produttive residue, che tiene conto anche delle aree già in corso di edificazione e pertanto non più conteggiabili come residui effettivi:

| Comune | St residua (ettari) al 31.12.2022 | St procedimenti avviati nel periodo transitorio | St residua procedimenti conclusi | St procedimenti avviati ma non conclusi | St in corso di edificazione | St residua totale al 3.5.2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Borgo Tossignano | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Casalfiumanese | 7,70 | 0 | 0 | 0 | | 7,70 |
| Castel del Rio | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Castel Guelfo di Bologna | 35,62 | 27,40 | 27,40 | 0 | 27,40 | 8,22 |
| Castel San Pietro Terme | 86,98 | 32,94 | 32,94 | 0 | 25,9 | 61,08 |
| Dozza | 8,27 | 4,08 | 0 | 4,08 | | 4,19 |
| Fontanelice | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Imola | 97,88 | 51,92 | 50,92 | 1 | 1,6 | 95,28 |
| Medicina | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Mordano | 30,57 | 27,48 | 0 | 27,48 | | 3,09 |
| **TOTALE ettari** | **267,02** | | | **32,56** | **54,9** | **179,56** |

Pertanto al termine del periodo transitorio i residui effettivamente realizzabili per destinazioni produttive/terziarie (comprensivi di lotti liberi in PUA previgenti e aree di espansione convenzionate nel periodo transitorio) sono 179,56 ettari, in considerazione:
- dell'avvenuta decadenza di 31,56 ettari dovuti alla mancata conclusione dei procedimenti avviati
- dell'avvenuto rilascio di titoli edilizi per 54,9 ettari nelle aree con procedimenti conclusi nel periodo transitorio
- dell'irrilevanza di titoli edilizi rilasciati in lotti liberi di Piani previgenti

**La disponibilità residua di aree per attività produttive negli ambiti comunali e nell'Hub metropolitano di Imola consentirà il parziale soddisfacimento della futura domanda di aree per nuove attività di dimensioni medie e piccole) e per l'ampliamento di attività esistenti.**
**Risultano invece in esaurimento le aree di grandi dimensioni in quanto per esse sono in corso Accordi di Programma per insediamento di attività di grande logistica.**

*Punti di forza (emergenze)*

1. **I centri abitati dei capoluoghi ma anche numerose frazioni di maggiori dimensioni si sono sviluppati con una struttura pianificata ordinata e raramente si assiste a interventi sporadici.**
2. **Il fabbisogno di alloggi per soddisfare sia l'incremento di abitanti che l'incremento dei nuclei familiari dovuti alla suddivisione con diminuzione del numero medio di componenti, può essere soddisfatto nei prossimi 20 anni dai residui realizzabili nei piani e nelle aree convenzionate urbanizzate o in corso di urbanizzazione.**
3. **L'insediamento di attività artigianali di taglio medio-piccolo può trovare risposta negli ambiti produttivi di diversi Comuni in aree già urbanizzate. A tal fine è opportuno consentire massima flessibilità progettuale per favorire l'utilizzo dei lotti residui nel tessuto consolidato produttivo per l'ampliamento di aziende esistenti e l'insediamento di nuove attività anche adattando i contenitori dismessi.**
4. **Tramite opportune varianti è possibile risolvere criticità puntuali che hanno ritardato l'attuazione deli PUA o PDC convenzionati, per migliorare la sostenibilità ambientale degli interventi e adeguare assetto e tipologie edilizie alle mutate esigenze abitative/produttive, prevedendo possibilità di trasferimenti di volumetrie verso gli ambiti che presentano migliori condizioni di accessibilità e minori interferenze con elementi di tutela.**
5. **Le aree da riqualificare, ancora non avviate, si trovano in zone centrali facilmente accessibili con il trasporto pubblico. È necessario favorire gli interventi di organica riqualificazione delle aree dismesse con la possibilità di intervenire per stralci e consentendo usi temporanei. Eventuali modeste quote di nuovo suolo potranno essere utilizzate per residenze solo al fine di rendere sostenibili gli interventi di riqualificazione dei tessuti dismessi per l'insediamento di nuovi servizi di interesse generale.**
6. **Il consumo di nuovo suolo si limiterà alle necessità di insediamento di aziende per attività produttive che comportino alti livelli occupazionali e non possano trovare alternative localizzative all'interno del TU.**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **Le previsioni più datate ancora da realizzare sono legate ad assetti, tipologie edilizie e parametri non sempre adeguati alle attuali esigenze abitative.**
2. **L'applicazione delle norme previgenti per questi piani da completare spesso non contiene requisiti di permeabilità minima dei lotti, rischiando di portare avanti impermeabilizzazioni senza alcuna forma di compensazione/controllo.**
3. **Per il Comune di Castel del Rio si rileva una particolare stagnazione dell'attività edilizia, dovuta in parte a situazioni di fallimenti in parte all'assetto proprietario dei lotti residui che non sono disponibili sul mercato in quanto utilizzati come verde di pertinenza delle abitazioni già realizzate.**
4. **A Casalfiumanese più della metà dell'area produttiva è occupata da uno stabilimento chiuso.**

***Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG***

**2.6.1 Completare i procedimenti avviati nel periodo transitorio nei termini di legge.**

**2.6.2 Favorire il soddisfacimento della domanda di abitazioni e spazi produttivi utilizzando le potenzialità edificatorie residue in Piani attuativi e interventi diretti convenzionati,**

**consentendo la ridefinizione strategica delle parti non attuate per adeguarle alle esigenze abitative ed aziendali e contestualmente migliorare l'assetto urbano e ridurre le criticità ambientali.**

**2.6.3 favorire gli interventi di organica riqualificazione delle aree dismesse con la possibilità di intervenire per stralci e consentendo usi temporanei. Eventuali modeste quote di nuovo suolo potranno essere utilizzate per residenze solo al fine di rendere sostenibili gli interventi di riqualificazione dei tessuti dismessi per l'insediamento di nuovi servizi di interesse generale.**

**2.6.4 limitare il consumo di nuovo suolo alle necessità di insediamento di aziende per attività produttive che non possano trovare alternative localizzative all'interno del TU.**

**2.6.5 in caso di ridefinizione strategica di parti di piani vigenti ancora da completare, inserire indirizzi progettuali ed elementi prescrittivi per migliorare la permeabilità delle aree e la copertura vegetale.**

## 2.7 Le caratteristiche energetiche del parco edilizio

Una fotografia dello stato del patrimonio edilizio nei comuni del circondario può essere ricavata dai dati ISTAT, che però si riferiscono al censimento del 2011.

*Edifici residenziali per epoca di costruzione (da PAESC Circondario – AESS 2021)*



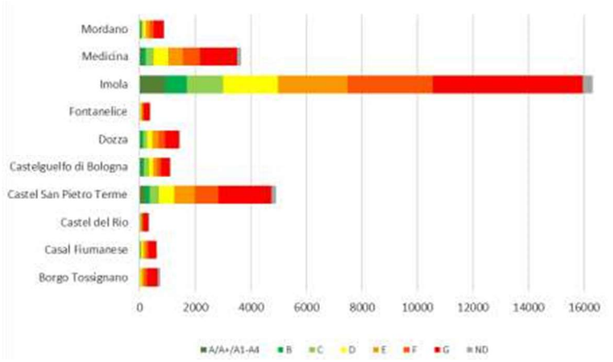

Il numero di edifici è pari a 19.554 unità, di cui il 61% costruite prima del 1970, mentre quelle realizzate nel decennio 1971-80 sono circa il 15%. Solo una piccola percentuale dell'edificato è stata realizzata negli ultimi anni applicando criteri di efficienza energetica sempre più elevati.

Oltre che per epoca di costruzione è stata effettuata un'analisi del costruito attraverso gli Attestati di prestazione energetica (APE prima ACE) del sistema regionale SACE, emessi sul territorio del Circondario. Tali dati sono inerenti al periodo dal 2009, anno d'istituzione del sistema di certificazione energetica degli edifici regionali, fino ai primi mesi del 2020. Le modalità di attribuzione della classe energetica, tuttavia, sono state modificate nel 2015, passando da classi fisse valide per tutte le categorie di edificio (definite da specifici valori di fabbisogno di energia primaria [Ep]), a classi variabili da edificio a edificio (definite in relazione all' edificio di riferimento). Anche il metodo di calcolo è stato in parte modificato, pertanto le classi energetiche "PRE 2015", non sono confrontabili con quelle "POST 2015". Complessivamente nel decennio 2009-2019 sono stati emessi 28.593 APE, di cui l'84% riferiti ad abitazioni ad uso residenziale e circa un 5% sono edifici industriali. Da gennaio a febbraio 2020 sono stati emessi 1.469 APE, di cui l'83% per abitazioni e il 5% sono per edifici industriali.

*Distribuzione per classe Energetica ACE/APE Circondario Imolese anni 2009-2019 (da PAESC Circondario – AESS 2021)*

| TIPOLOGIA UNITA' ABITATIVA | TIPO DI CALCOLO | n° tot APE | CLASSI ENERGETICHE | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A1 | A2 | A3 | A4 | A+ | A | B | C | D | E | F | G | ND |
| ABITAZIONI (cat E1) | PRE 2015 | 14235 | - | 3 | 9 | 2 | 165 | 377 | 850 | 1215 | 1887 | 2068 | 2102 | 5134 | 423 |
| | POST 2015 | 10887 | 116 | 113 | 140 | 219 | - | - | 163 | 423 | 965 | 1560 | 2640 | 4548 | - |
| UFFICI (cat E2) | PRE 2015 | 812 | - | 1 | 1 | - | - | 11 | 52 | 204 | 175 | 144 | 106 | 93 | 25 |
| | POST 2015 | 609 | 29 | 19 | 9 | 6 | - | - | 38 | 58 | 94 | 136 | 97 | 123 | - |
| OSPEDALI/CASA DI CURA (cat E3) | PRE 2015 | 19 | - | - | - | - | - | 3 | - | 6 | 5 | 1 | 2 | 2 | - |
| | POST 2015 | 27 | - | 1 | 2 | 3 | - | - | 2 | 3 | 7 | 4 | 2 | 3 | - |
| COMMERCIALE TERZIARIO (cat. E4-E5-E7 ) | PRE 2015 | 940 | - | - | - | - | - | 14 | 55 | 152 | 138 | 154 | 116 | 162 | 149 |
| | POST 2015 | 912 | 43 | 29 | 9 | 6 | - | - | 82 | 173 | 175 | 144 | 122 | 129 | - |
| EDIFICI SPORTIVI (cat. E6) | PRE 2015 | 21 | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 7 | 3 | 2 | 1 | 6 | - |
| | POST 2015 | 19 | 1 | - | 2 | 1 | - | - | 2 | 3 | 4 | 4 | 1 | 1 | - |
| INDUSTRIALE (cat E8) | PRE 2015 | 877 | - | 1 | - | - | - | 18 | 60 | 159 | 102 | 110 | 67 | 75 | 285 |
| | POST 2015 | 701 | 8 | 9 | 7 | 3 | - | - | 14 | 29 | 70 | 84 | 117 | 360 | - |
| TOTALE | | 30059 | 197 | 176 | 179 | 240 | 165 | 424 | 1319 | 2432 | 3625 | 4411 | 5373 | 10636 | 882 |

Nella Tabella sono riporti gli attestati emessi sul territorio del Circondario suddivisi per categorie di edificio (categorie previste dal DPR 412/1993) tenendo separati quelli emessi prima della modifica del calcolo del 2015 e quelli emessi successivamente. Le classi da A1 a A4 sono state introdotte con la nuova metodologia, mentre la classe indeterminata (ND) era prevista solo nella prima classificazione ed era attribuita alle unità immobiliare prive di impianto di riscaldamento. Considerando le sole abitazioni, possiamo affermare che il 39% (pari a 25.125) delle 65.089 abitazioni presenti nel territorio comunale sono dotate di APE e che la maggior parte di esse si colloca in classe G.




Le classi prevalenti sono la G, la F e la E che coprono il 67% dei certificati, mentre la classe A, avente efficienza maggiore, raccoglie circa il 5% degli attestati.

Nella Tabella sottostante si riporta la suddivisione degli attestati per Comune del Circondario.

*Attestati Abitazioni Circondario Imolese tra il 2009 e il 2019 (da PAESC Circondario – AESS 2021)*

| | Borgo Tossignano | Casal Fiumanese | Castel del Rio | Castel S. Pietro Terme | Castelguelfo di Bologna | Dozza | Fontanelice | Imola | Medicina | Mordano | NCI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n° TOT APE | 756 | 636 | 350 | 4.924 | 1.133 | 1.463 | 380 | 16.306 | 636 | 904 | **30.059** |
| n° APE Abitazioni | 1.664 | 543 | 316 | 4.024 | 780 | 1.180 | 334 | 13.776 | 3.128 | 761 | **25.125** |
| % Abitazioni con ape sul parco edilizio | 45% | 38% | 57% | 46% | 45% | 44% | 42% | 47% | 45% | 41% | **39%** |
| Eptot medio [kWh/m2] PRE 2015 | 210,8 | 186,2 | 194,4 | 168,8 | 126,1 | 159,3 | 216,6 | 161,1 | 169,9 | 171,6 | **163,8** |
| Eptot medio [kWh/m2] POST 2015 | 381,6 | 282,5 | 367,2 | 279,1 | 257 | 263,8 | 322 | 232,5 | 250,3 | 261,6 | **250,3** |

Tra il 2009 ed il 2019, inoltre, sono state certificate 1.625 nuove unità abitative (nuove costruzioni e interventi di demolizione e ricostruzione), 124 ristrutturazioni totali e 987 ristrutturazioni parziali o manutenzioni straordinarie. Tali numeri pur non intercettando la stragrande maggioranza delle ristrutturazioni in attività libera che non necessitano di APE, danno però conto dell'attività di costruzione ex novo nel periodo considerato.

Confrontando il valore di Eptot degli edifici esistenti con quelli oggetto di intervento, risalta in tutta evidenza come attraverso le riqualificazioni si ottenga una riduzione dei consumi variabile da un minimo del 20-30% sino ad un massimo del 75% - 80%. È del tutto evidente che la riqualificazione del comparto edilizio porterebbe quindi a notevoli risparmi dei consumi energetici e quindi di emissioni climalteranti, rispetto allo scenario attuale.

*Interventi Edilizi Circondario Imolese tra il 2009 e il 2019 (da PAESC Circondario – AESS 2021)*

| UNIONE NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FABBISOGNO MEDIO DI ENERGIA PRIMARIA Eptot | TUTTI GLI APE | SOLO ABITAZIONI | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE | NUOVE COSTRUZIONI | RISTRUTTURAZIONI TOTALI | RISTRUTTURAZIONI PARZIALI/ MANUTENZIONE STRAORDINARIA |
| Eptot medio [kWh/m2] PRE 2015 | 163,8 | 185,0 | 45,4 | 49,7 | 83,4 | 124,3 |
| Eptot medio [kWh/m2] POST 2015 | 250,3 | 229,0 | 56,3 | 51,9 | 96,0 | 180,9 |

*Punti di forza (emergenze)*

1. **attraverso interventi di ristrutturazione parziale/manutenzione straordinaria sono possibili risparmi consistenti (del 30%) in termini di riduzione dei consumi e delle relative emissioni;**
2. **Il settore pubblico, per quanto responsabile di circa l'1,5% dei consumi energetici e delle emissioni, può assumere un ruolo emblematico della possibilità di riqualificare il proprio patrimonio edilizio verso edifici ad energia zero, in cui il consumo di energia fossile sia ridotto al minimo o azzerato anch'esso, e, per contro, sia garantita la copertura mediante fonti rinnovabili. Gli interventi pubblici potrebbero essere motore di interventi di riqualificazione energetica che coinvolgano anche tessuti edilizi contermini ad essi (centrali di quartiere, fotovoltaico a servizio di comunità energetiche).**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **L'analisi svolta nell'ambito della redazione del PAESC sviluppato da AESS nel 2021, restituisce un'immagine del patrimonio edilizio, in cui i ¾ risultano essere stati edificati prima del 1980 ovvero in assenza di standard energetici significativi (legge 10 del 1991, DLgs 192 del 2005 e DAL 168 del 2008);**
2. **oltre il 50% delle unità immobiliari certificate ricade nelle classi F e G ovvero le peggiori (APE); alla luce dei recenti orientamenti normativi emersi a livello comunitario (proposta di nuova direttiva EPBD), è evidente che la qualità energetica dell'edificato, costituisce un fattore di criticità sul quale occorre intervenire per arrivare a decarbonizzare il settore delle costruzioni in accordo con gli obiettivi europei, sottoscritti a livello nazionale ma anche regionale (Patto per il lavoro e il Clima, Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile).**

***Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG***

**2.7.1** **perseguire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, attraverso meccanismi incentivanti e interventi anche di tipo compensativo.**

**2.7.2** **perseguire l'obiettivo di azzeramento dei consumi e delle emissioni del settore delle costruzioni, attivando azioni di coinvolgimento del settore pubblico e di quello privato, soprattutto società di utility, associazioni di categoria, associazioni di volontariato ambientali, e politiche di supporto alla pianificazione.**

**2.7.3** **attivare/promuovere, per quanto di competenza dello strumento urbanistico, le azioni di mitigazione implementate nel PAESC del 2021.**

# 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI

## 3.1 I servizi e le dotazioni pubbliche (*IMO_154.8)*

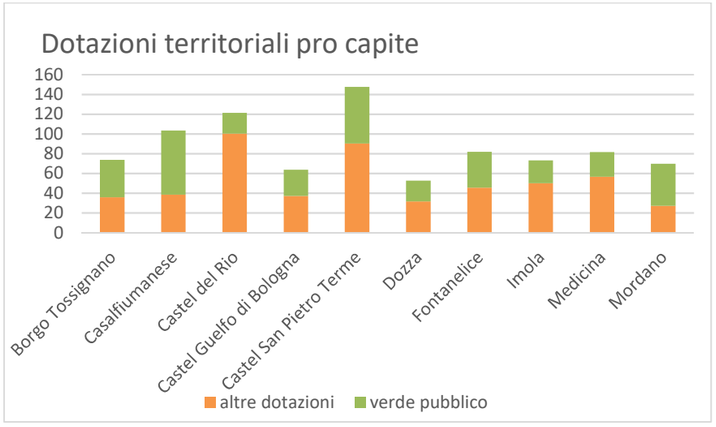
A livello quantitativo, nel territorio di ogni Comune si registrano valori per abitante molto superiori rispetto alle dotazioni minime prescritte sia dalla normativa di livello regionale, sia da quella nazionale.

Verificando anche la quota di standard dovuti per le aree produttive e terziarie, si evidenzia tuttavia che per i Comuni di Castel Guelfo di Bologna e Dozza si ha una dotazione effettiva inferiore allo standard complessivo dovuto. Ciò deriva soprattutto dalla carenza di aree verdi nelle zone produttive/terziarie e nella frazione di Toscanella in particolare per il Comune di Dozza.

A seguito dell'analisi sui vari tipi di dotazione effettuata nel Quadro Conoscitivo (**Tavole QC.SA 3.5 ed elaborato QC.SA R3.5**) si riportano i valori per ciascun Comune, con evidenziata la dotazione pro capite di verde pubblico, che costituisce un elemento di particolare significatività sia in relazione agli obiettivi PAIR sia perché costituisce una risorsa di suolo permeabile all'interno del territorio urbanizzato:

| Comune | Dotazioni territoriali pro capite (mq) | di cui verde pubblico (mq) |
|---|---|---|
| Borgo Tossignano | ~~73,65~~ 76,06 | 37,87 |
| Casalfiumanese | ~~103,31~~ 103,19 | ~~64,81~~ 54,51 |
| Castel del Rio | ~~121,27~~ 128,24 | ~~21,07~~ 24,70 |
| Castel Guelfo di Bologna | ~~63,75~~ 68,76 | ~~26,65~~ 32,75 |
| Castel San Pietro Terme | ~~147,65~~ 144,94 | ~~57,46~~ 53,59 |
| Dozza | ~~52,60~~ 50,04 | ~~20,85~~ 18,65 |
| Fontanelice | ~~81,87~~ 81,79 | 36,15 |
| Imola | ~~73,26~~ 73,33 | 23,21 |
| Medicina | ~~81,71~~ 82,29 | ~~25,03~~ 24,84 |
| Mordano | ~~69,79~~ 73,14 | ~~42,68~~ 44,89 |

Spicca la notevole ricchezza di dotazioni e in particolare di verde pubblico nei Comuni di Castel S. Pietro Terme e di Casalfiumanese, connesso sia a parchi pubblici storici sia all'acquisizione da parte del Comune di ampie aree verdi nell'ambito di piani particolareggiati residenziali.




l Comune di Castel del Rio, ancorchè il più piccolo per numero di abitanti dispone della più alta quota di altre dotazioni pro capite.

Per ciascun Comune nell'elaborato **QCD1.1.A** sono state schedate le dotazioni territoriali che a seguito della diagnosi dei tessuti presentano le maggiori criticità, classificate secondo i seguenti aspetti problematici rilevati per la loro frequenza:

- Obsolescenza edilizia
- Inadeguatezza degli spazi
- Fabbricati sottoutilizzati
- Scarsa accessibilità/sicurezza ciclopedonale

In tale schedatura sono riportati anche gli edifici di ERP per i quali si sono rilevate criticità particolari; tuttavia il tema della manutenzione/ristrutturazione degli edifici ERP è di interesse generale per tutti i Comuni.

### *Punti di forza (emergenze)*

1. **Le dotazioni territoriali dal punto di vista quantitativo soddisfano ampiamente lo standard regionale e nazionale per tutti i Comuni e sono in grado di soddisfare anche l'incremento di popolazione per i prossimi 20 anni (considerato altresì che gli ambiti residenziali avviati nel periodo transitorio realizzeranno proprie aree di verde e parcheggio pubblico, attualmente non conteggiate)**
2. **Le dotazioni sono distribuite in modo equilibrato in tutto il territorio: nei centri abitati principali sono presenti tutte le dotazioni con servizi di livello sovracomunale (ospedali, teatri, musei, istituti di istruzione superiore, uffici della pubblica amministrazione). Nelle frazioni di maggiori dimensioni sono presenti scuole d'infanzia e primarie, centri sociali e impianti sportivi. I centri ricreativi di carattere religioso costituiscono luoghi di aggregazione a servizio nei nuclei abitati nel territorio rurale.**
3. **Nel Nuovo Circondario Imolese si sono sviluppati servizi di eccellenza sia pubblici che privati che lo rendono un territorio particolarmente attrattivo per la qualità dell'abitare (Sede universitaria a Imola, Ospedale di Imola e Castel San Pietro Terme, Complesso termale di Castel San Pietro, Istituto riabilitativo di Montecatone, Autodromo, Parchi territoriali, Stadio di Imola)**

### *Punti di debolezza (criticità)*

3. **La maggior parte degli edifici pubblici necessita di interventi di manutenzione straordinaria e in alcuni casi di ristrutturazione generale, in quanto obsoleti dal punto di vista energetico e sismico (con particolare riferimento alle scuole e agli edifici di edilizia residenziale pubblica)**
4. **L'entità delle dotazioni presenti comporta oneri di manutenzione a cui le amministrazioni si trovano ad adempiere con risorse spesso insufficienti e non programmabili.**
5. **Sono presenti alcuni grandi contenitori di servizi dismessi o sottoutilizzati con difficoltà di riconversione a usi collettivi, aggravata dalla presenza di vincoli storici che rendono particolarmente difficile la sostenibilità finanziaria degli interventi.**

### *Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**5.7.1 Riqualificare o ristrutturare gli edifici pubblici che presentano scarsa qualità energetica e inadeguatezza sismica con priorità alle strutture che costituiscono presidi dell'emergenza, alle strutture scolastiche e all'edilizia residenziale pubblica.**

**5.7.2 Consolidare le dotazioni presenti nel territorio rurale con particolare riferimento a quelle collocate nei nuclei abitati dell'edificato sparso e discontinuo.**

**5.7.3 Qualificare gli edifici e spazi esistenti per inclusione sociale, cultura e servizi di quartiere incanalando verso di essi le risorse derivanti dalle monetizzazioni**

**5.7.4 Diversificare sia negli interventi ordinari che negli accordi operativi la quantificazione dello standard da cedere per parcheggi pubblici e verde a favore di quest'ultimo salvo necessità specifiche.**

**5.7.5 Valorizzare i servizi di eccellenza presenti sia come poli funzionali metropolitani che come dotazioni di rango metropolitano ancorchè non riconosciuti come poli funzionali.**

## 3.2 Reti tecnologiche

*Sistema fognario*

Attualmente HERA S.p.A., nei Comuni del Nuovo Circondario Imolese, gestisce sia il sistema fognario depurativo sia il sistema di raccolta delle acque meteoriche.

La tabella sottostante contiene il quadro conoscitivo relativo agli agglomerati presenti nel territorio dei Comuni del Nuovo Circondario Imolese con indicate le necessità di adeguamento per priorità di intervento, di cui alla DGR 569-19, inserite a Piano Atersir:

| Cod. Prov. Agglomerato | Cod. Agglomerato | Agglomerato | Nome Comune | AE totali | AE progetto Agglomerato | Priorità | Adeg. Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BO | ABO0144 | San Martino in Pedriolo | Casalfiumanese | 462 | 1.000 | | |
| BO | ABO1094 | Sassoleone Borgo Vecchio - Via Martiri della Rappresaglia | Casalfiumanese | 72 | 65 | | |
| BO | ABO1093 | Sassoleone Cimitero | Casalfiumanese | 123 | 400 | | |
| BO | ABO1091 | Sassoleone Gesso - Via Cuviolo | Casalfiumanese | <50 | | | |
| BO | ABO1092 | Sassoleone Mercato - Cavaruzza | Casalfiumanese | <50 | | | |
| BO | ABO0092 | Castel del Rio - San Miniato | Castel del Rio | 862 | 2.000 | | |
| BO | ABO0248 | Belvedere di Castel del Rio | Castel del Rio | 66 | 100 | | |
| BO | ABO0249 | Moraduccio | Castel del Rio | <50 | | | |
| BO | ABO0091 | Valsalva | Castel del Rio | <50 | | | |
| BO | ABO0260 | Zona Artigianale Magnola | Castel del Rio | <50 | | | |
| BO | ABO0035 | Castel Guelfo - Area Comunale | Castel Guelfo | 3593 | 6000 | | |
| BO | ABO0006 | Castel San Pietro Terme | Castel San Pietro Terme | 17.101 | 25.000 | 1B | SI |
| BO | ABO0214 | Frassineto - Molino Nuovo | Castel San Pietro Terme | 114 | 100 | | |
| BO | ABO0002 | Imola - Bacino Santerno - Gambellara | Imola | 71.362 | 105.000 | | |
| BO | ABO0234 | Selva di Imola | Imola | 120 | 150 | | |
| BO | ABO0140 | Portonovo | Medicina | 275 | 300 | 1A | SI |
| BO | ABO0098 | Sant'Antonio | Medicina | 585 | 160 | 1A | SI |
| BO | ABO0019 | Medicina | Medicina | 11841 | 16000 | 1B | SI |
| BO | ABO0244 | Via Nuova | Medicina | 98 | 0 | 3 | |
| BO | ABO0808 | Casa Cacciatori | Medicina | <50 | | | |

Risultano terminati i lavori per:

- l'agglomerato di CASTEL SAN PIETRO TERME "ADEGUAMENTO AZOTO DEPURATORE CASTEL SAN PIETRO",
- l'agglomerato di MEDICINA "ADEGUAMENTO AZOTO DEPURATORE MEDICINA" e "ADEGUAMENTO IMPIANTO PORTONOVO E S. ANTONIO".

### *Servizio gas*

In considerazione della gara del servizio di distribuzione del gas in corso, non è stato possibile reperire informazioni di dettaglio.

### *Servizio acquedotto*

La rete esistente, gestita da HERA S.P.A., all'interno dei territori comunali del Nuovo Circondario Imolese, risulta interconnessa.
Tuttavia ogni pianificazione che comporti aumenti rispetto ai precedenti piani dovrà superare la verifica puntuale dei tre parametri riportati di seguito ed eventualmente prevedere gli adeguamenti necessari:

- disponibilità di risorsa residua;
- potenzialità degli impianti esistenti;
- capacità di trasporto delle reti locali e di sistema.

Eventuali pianificazioni di sviluppo urbanistico che comportino incrementi di consumi idrici potranno rendere necessari potenziamenti per garantire la disponibilità della risorsa idrica.
Si riportano di seguito i dati relativi ai volumi espressi in mc venduti agli utenti dei Comuni del Nuovo Circondario Imolese negli anni 2018, 2019 e 2020, suddivisi per uso domestico e non domestico.

Volumi espressi in mc venduti agli utenti del comune di 2018 2019 2020:

| volumi espressi in mc venduti agli utenti del comune | | 2018 | | 2019 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Codice ATO | Comune | Domestico | Non domestico | Domestico | Non domestico | Domestico | Non domestico |
| ATO 5 Bologna | BORGO TOSSIGNANO | 148.395 | 100.908 | 147.720 | 95.696 | 161.011 | 98.688 |
| ATO 5 Bologna | CASALFIUMANESE | 161.916 | 106.072 | 157.160 | 77.006 | 166.046 | 78.734 |
| ATO 5 Bologna | CASTEL DEL RIO | 59.873 | 22.275 | 57.546 | 21.994 | 58.475 | 18.420 |
| ATO 5 Bologna | CASTEL GUELFO DI BOLOGNA | 233.012 | 168.741 | 231.626 | 169.220 | 239.299 | 157.872 |
| ATO 5 Bologna | CASTEL SAN PIETRO TERME | 1.118.842 | 407.638 | 1.045.654 | 487.849 | 1.115.047 | 451.242 |
| ATO 5 Bologna | DOZZA | 315.410 | 117.165 | 314.628 | 114.258 | 337.821 | 104.070 |
| ATO 5 Bologna | FONTANELICE | 87.292 | 34.058 | 88.007 | 29.208 | 93.578 | 24.607 |
| ATO 5 Bologna | IMOLA | 3.251.994 | 1.498.273 | 3.138.580 | 1.719.659 | 3.334.545 | 1.530.920 |
| ATO 5 Bologna | MEDICINA | 813.867 | 145.411 | 827.662 | 149.527 | 860.600 | 153.711 |
| ATO 5 Bologna | MORDANO | 234.406 | 61.168 | 218.316 | 131.941 | 226.675 | 162.887 |
| | | | | | | | |
| Totale | | 6.425.008 | 2.661.709 | 6.226.899 | 2.996.358 | 6.593.097 | 2.781.151 |

### *Servizio rete elettrica*

Nei Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice e Medicina il Servizio Elettricità è gestito da E-Distribuzione.
Nei Comuni di Imola e Mordano è gestito da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.P.A.
Nei Comuni di Imola e Mordano la rete elettrica, completa dalle linee di media e bassa tensione, risulta servire in modo sufficiente l'intero territorio comunale. E' in corso la progettazione di 2 nuove cabine di trasformazione per la zona produttiva di Imola e la ricollocazione di 17 cabine esistenti in posizioni più idonee all'interno dell'abitato.

### *Servizio teleriscaldamento*

Nei Comuni del Nuovo Circondario Imolese il Servizio Teleriscaldamento è presente solo nel Comune di Imola.
Il sistema di teleriscaldamento di Imola utilizza come fonte la centrale di Cogenerazione ad Alto Rendimento in via Casalegno che alimenta la rete avente temperature nominali 90°C sulla mandata e 60°C sul ritorno.
A valle della centrale è presente il rilancio Mazzanti (6 pompe da 530mc/h e 55m di prevalenza), pompaggio principale di Imola attivo tutto l'anno.
Il sistema è composto anche dalla CT Montericco con funzione di stazione di rilancio nonché di CT di integrazione/emergenza per le utenze della zona Pedagna/sud Imola. Mentre la stazione di spinta Mazzanti è attiva tutto l'anno, il rilancio Montericco è utilizzato solo d'inverno, quando il carico della rete richiede integrazione idraulica.
La rete di Teleriscaldamento di Imola è composta, oltre che dalla rete principale alimentata dal Cogeneratore Casalegno, anche da tre "isole di TLR" servite da tre caldaie a gas in container. Le isole e le rispettive caldaie sono denominate Lenci, Laguna, e Giovannini. L'isola Laguna alimenta solamente utenze industriale. L'isola Lenci e Giovannini alimentano utenze domestiche.
Al momento la rete principale di Imola ha una capacità residua di circa 7 MW.
L'estensione, tutt'ora in corso, è stata progettata nell'ipotesi di eventuali ulteriori allacci sul percorso.
Sono in corso, inoltre, trattative con Enti Istituzionali e Pubblici per valutare il collegamento al Servizio TLR.
Continuano i contatti con edifici privati nell'area del centro urbano disponibili a valutare l'allaccio al servizio Teleriscaldamento.
Hera sta inoltre continuando ad allacciare al TLR le nuove urbanizzazioni in zona "Pedagna" attraverso contratti già stipulati con i soggetti attuatori.

### *Punti di forza (emergenze)*

1. **A Imola è presente una rete di teleriscaldamento piuttosto estesa sul territorio urbano che ha portato negli anni alla riconversione di impianti condominiali obsoleti e presenta una significativa potenzialità residua.**
2. **La rete acquedottistica è interconnessa su tutto il territorio ed è stato recentemente attuato un intervento di potenziamento della rete per Mordano e la zona industriale di Imola.**

### *Punti di debolezza (criticità)*

1. **i Sono in aumento le criticità di approvvigionamento idrico dovute ai cambiamenti climatici.**
2. **In territorio rurale e nelle piccole frazioni è assente la rete fognaria nera e persistono sistemi di dispersione in acque superficiali o sub irrigazione.**
3. **In una logica di transizione energetica verso il maggior utilizzo dell'elettrico anche per la mobilità, le attuali reti e i punti di trasformazione potrebbero in breve tempo risultare sottodimensionate.**

### *Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**3.2.1 Orientare la pianificazione del territorio attraverso politiche volte al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato che in linea generale favorisce la sostenibilità anche dal punto di vista dei servizi a rete.**

**3.2.2 Promuovere il riutilizzo e risparmio idrico negli interventi edilizi.**

**3.2.3 Condizionare gli interventi di riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso in aree rurali al miglioramento dell'inserimento ambientale degli edifici dell'assetto edilizio.**

**3.2.4 Promuovere intese a accordi con gli enti gestori dei servizi e con CONAMI per attuare una programmazione dello sviluppo e riqualificazione della rete elettrica nelle zone urbane.**

## 3.3 Impianti a fonti rinnovabili

Per quanto riguarda la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile nel territorio del Nuovo Circondario Imolese al 2019 (luglio) si stima una produzione complessiva di circa 185.132 MWh. Tale valore copre circa il 12% dei consumi elettrici complessivi (1.572.869 MWh) del territorio.

La potenza di picco complessiva degli impianti FV è pari a 85,84 MW distribuita su 2.978 impianti. Territorialmente si va dai 45 impianti di Fontanelice ai 1.275 di Imola. Considerando la popolazione residente, i valori più alti (> 1 kWp/Ab) si riscontrano a Castelguelfo e Medicina.

Oltre agli impianti FV, nel territorio del Circondario, sono presenti:

- 6 impianti idroelettrici con una potenza nominale complessiva di 2,880 MW;
- 8 a biogas con una potenza nominale complessiva di 10,844 MW;
- 1 impianto eolico con 0,006 MW;
- 1 a biomassa solida con 0,160 MW.

È stata stimata la produzione elettrica degli impianti a biogas, che risulta in totale pari a 81.330 MWh, quella degli impianti idroelettrici pari a 7.289,26 MWh, quella di quello a biomassa, 1.200 MWh e infine quella dell'impianto eolico pari a 9.38 MWh.

*Impianti FER nel Circondario Imolese – fonte PAESC 2021 -AESS Modena)*

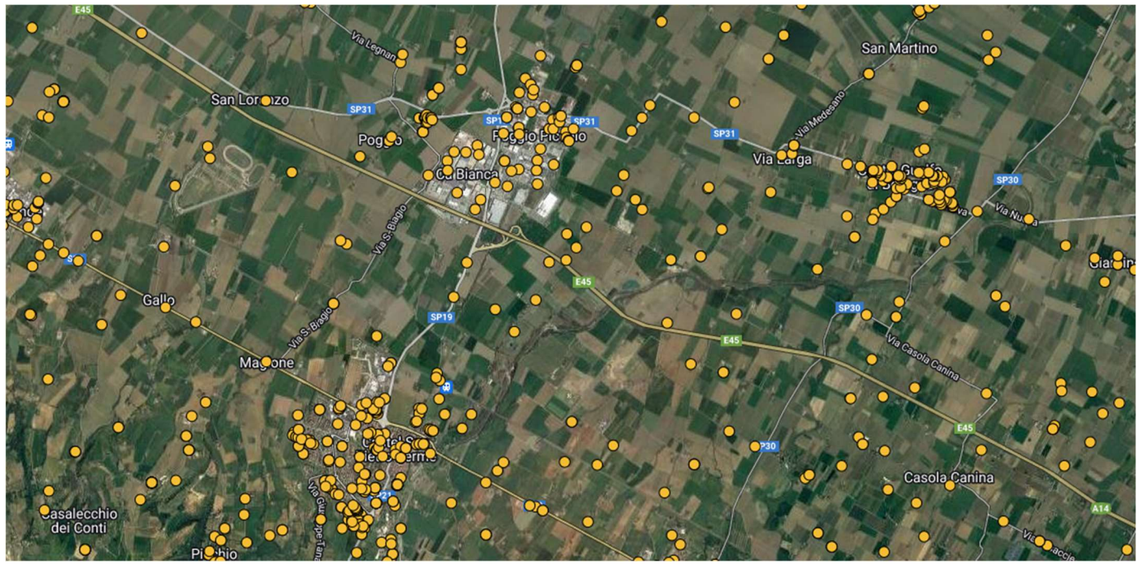
| IMPIANTI FER | PRODUZIONE STIMATA AL 2018 | |
|---|---|---|
| FOTOVOLTAICO | 89.275 | MWh |
| IDROELETTRICO | 7.327 | MWh |
| EOLICO | 6.000 | MWh |
| BIOGAS | 81.330 | MWh |
| BIOMASSA SOLIDO / LIQUIDA | 1.200 | MWh |
| **TOTALE** | 185.132 | MWh |

*Distribuzione impianti FV nei comuni del Circondario – fonte PAESC 2021 -AESS Modena)*

| IMPIANTI FOTOVOLTAICI 2019 | | | |
|---|---|---|---|
| COMUNE | POTENZA INSTALLATA [kWp] | N° impianti | POTENZA INSTALLATA PER ABITANTE [kWp] |
| Borgo Tossignano | 923 | 76 | 0,28 |
| Casalfiumanese | 3.118 | 111 | 0,91 |
| Castel del Rio | 391 | 21 | 0,32 |
| Castel Guelfo di Bologna | 5.887 | 168 | 1,30 |
| Castel San Pietro Terme | 14.151 | 486 | 0,68 |
| Dozza | 3.320 | 189 | 0,50 |
| Fontanelice | 552 | 45 | 0,28 |
| Imola | 35.040 | 1275 | 0,50 |
| Medicina | 1.8075 | 432 | 1,09 |
| Mordano | 4385 | 175 | 0,93 |

È di competenza del territorio dei Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Castel del Rio anche una quota Parco eolico "Casoni di Romagna", realizzato nel 2008 e composto da 16 pale dell'altezza di 60 metri e con pale da 53 metri di diametro. L'impianto si sviluppa per 4 km sui crinali dei comuni di Castel del Rio e Monterenzio, con l'obiettivo di fornire energia elettrica alle allora Comunità Montane "Savena – Idice" e "valle del Santerno". La produzione complessiva è stata stimata pari a 25.000 MWh/anno ed è stata ripartita sulla base della popolazione: 19 MWh Savena – Idice e 6 MWh Valle del Santerno.

*Individuazione Impianti FV sul territorio di Castel San Pietro Terme e Castelguelfo (estratto da ATLAIMPIANTI del GSE – visualizzazione febbraio 2022)*




Infine, nei territori dei Comuni del Nuovo Circondario Imolese, sono presenti 14 cogeneratori a gas, con potenze variabili da 15 kW agli 80 MW ai quali è attribuibile una quota di produzione pari a 1.455 MWh anno.

In particolare, l'impianto di Via Casalegno 1 fa parte della centrale di trigenerazione di HERA S.p.A. che, oltre a produrre energia elettrica attraverso l'uso di cogeneratori alimentati a gas metano, fornisce calore e freddo ai fabbricati ad essa allacciati mediante la rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento. La Centrale ha una potenza elettrica installata di generazione di 80 MWe, occupa una superficie di 5.000 mq.

Sotto si riporta il consumo specifico di gas, rapportato alla produzione elettrica e termica della Centrale di Cogenerazione. Come si può vedere, tale rapporto è costantemente in calo, sintomo di un progressivo efficientamento energetico dell'impianto.



*Vista Aerea centrale HERA di Via Casalegno a Imola*

*Dati di consumi di gas naturale rapportati alla produzione energetica nel periodo 2016-2020 (da Dichiarazione Ambientale EMAS dell'impianto anno 2020)*

Trattandosi di un impianto di combustione con potenza calorifica superiore a 50 MW, la Centrale di

| | Unità di misura | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gas naturale misura generale | Smc | 63.404.763 | 64.576.493 | 55.931.568 | 61.924.716 | 42.781.056 |
| Produzione EE + ET | KWh | 395.205.265 | 405.627.091 | 356.602.435 | 376.685.999 | 275.219.472 |
| consumo gas/ prod. energ. | Smc/KWh | 0,160 | 0,159 | 0,157 | 0,164 | 0,155 |

Cogenerazione rientra nell'ambito del sistema europeo Emission Trading System (EU-ETS), principale strumento adottato dall'Unione Europea per ridurre le emissioni di gas a effetto serra, in attuazione del Protocollo di Kyoto.

Sotto si riporta una tabella in cui vengono indicate le quote assegnate nel periodo 2013-2020 e le emissioni effettivamente prodotte dalla Centrale.

*Dati di consumi di gas naturale rapportati alla produzione energetica nel periodo 2016-2020 (da Dichiarazione Ambientale EMAS dell'impianto anno 2020)*

Il dato relativo al 2020 risulta in forte riduzione a causa della minore richiesta energetica imputabile alla pandemia associata al COVID-19.

| Aut. | Impianto | Quote assegnate 2013 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2014 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2015 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2016 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2017 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2018 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2019 ($tCO_2$) | Quote assegnate 2020 ($tCO_2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 33.146 | 29.663 | 26.279 | 23.000 | 19.826 | 16.754 | 13.791 | 10.916 |
| n. 1561 | CENTRALE COGEN CASALEGNO | Emissioni 2013 ($tCO_2$) | Emissioni 2014 ($tCO_2$) | Emissioni 2015 ($tCO_2$) | Emissioni 2016 ($tCO_2$) | Emissioni 2017 ($tCO_2$) | Emissioni 2018 ($tCO_2$) | Emissioni 2019 ($tCO_2$) | Emissioni 2020 ($tCO_2$) |
| | | 126.851 | 86.186 | 132.417 | 124.554 | 131.721 | 113.776 | 121.515 | 84.285 |

*Punti di forza (emergenze)*

1. **Presenza di un buon numero di impianti a fonti rinnovabili, su tipologie differenti di edifici (fonte PAESC sviluppato da AESS nel 2021).**

*Punti di debolezza (criticità)*

1. **La quota di consumi energetici coperti da fonti rinnovabili è ancora piuttosto lontana dagli obiettivi fissati a livello comunitario e ribaditi a livello nazionale ma anche regionale (Patto per il lavoro e il Clima, Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile) e locale (PAESC 2021).**

## *Elementi di sintesi finalizzati alla Strategia del PUG*

**1.3.1 promuovere lo sviluppo di impianti a fonti energetiche rinnovabili, integrando azioni di mitigazione relative alla produzione locale di energia elettrica**

**1.3.2 valorizzare il patrimonio pubblico (sia che si tratti di edifici o di aree nella disponibilità della PA), come aggregatore/promotore per la realizzazione di impianti energetici a fonti rinnovabili (FER) che si basino sulle recenti norme applicative di recepimento della direttiva europea RED II (Comunità energetiche, Autoconsumo collettivo).**

**1.3.3 Porre in campo strategie che coinvolgano il settore pubblico e quello privato, soprattutto società di utility, associazioni di categoria, associazioni di volontariato ambientale e adozione di politiche che supportino il PUG al perseguimento dell'obiettivo di azzerare i consumi dovuti a fonti non rinnovabili.**