

:

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

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

Responsabile di progetto per QC e DP: Arch. Moreno Daini

Responsabile di progetto per il PSC/RUE da ottobre 2010: Arch. Ivano Serrantoni

QUADRO CONOSCITIVO

Sistema della pianificazione

La pianificazione comunale

VOLUME 4

ALLEGATO B.8

Analisi dell'evoluzione urbanistica del comune di Imola

A cura di: Dott. Lucietta Villa

novembre 2008

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Federato:

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

Collegio dei Funzionari:

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

Collaboratori e consulenti esterni:

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

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

Si ringraziano per la collaborazione fornita: Tommaso Bonino dell'Agenzia di Controllo sul TPL, la Direzione Generale del 3° Tronco della Soc. Autostrade per l'Italia, i dirigenti della AUSL di Imola, Libero Calamosca Presidente provinciale della FIAIP, Beatrice Dall'Acqua, Silvia Marchi e Francesca Cazzetta per il supporto tecnico nell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, e i tecnici dei Comuni del Circondario che hanno collaborato a fornire dati e informazioni oltre al cartografo del Comune di Imola Roberto Cenni.

INDICE

IL PRG VIGENTE	1
1. La pianificazione comunale.....	1
2. La struttura del piano	1
2.1 La componente strutturale.....	2
2.2 La componente programmatica	2
2.3 Gli ambiti di progettazione unitaria: elementi quantitativi	3
2.4 Gli obiettivi della Variante Generale	4
3. Il Sistema Naturale e Ambientale.....	4
3.1 La struttura idrogeologica.....	5
3.2 Le altre componenti del sistema ambientale.....	5
4. Il sistema insediativo.	6
4.1 La struttura insediativa del Comune.	6
4.2 Analisi degli edifici.....	7
4.3 Il territorio urbano.	7
4.4 Previsioni insediative residenziali.....	8
5. Il territorio non urbano.	10
5.1 Insediamenti e nuclei extra-urbani.....	11
5.2 Possibilità di intervento edilizio in zone agricole.	11
6. Il sistema economico e sociale.	11
6.1 La struttura demografica e sociale	12
6.2 Il sistema produttivo	13
6.3 Previsioni insediative produttive.....	13
7. Il bilancio strutturale: sistema delle dotazioni e dei servizi	15
7.1 Il bilancio programmatico: sistema delle dotazioni e dei servizi	16
8. L'assetto infrastrutturale e la mobilità.....	17
8.1 la rete ciclo-pedonale.	17
9. Le varianti parziali successive alla terza Variante Generale del 1999	18
LA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.....	18
10. Il PRG di primo impianto.....	18
11. La prima Variante Generale del 1973.....	19
12. Il Piano del Centro Storico	20
13. La seconda Variante Generale del 1975.....	20

IL PRG VIGENTE.

1. La pianificazione comunale

Il PRG attualmente vigente nel Comune di Imola si configura come "Terza Variante Generale al PRG" del 1955 (di seguito denominata Variante Generale).

Il piano è stato elaborato con l'obiettivo di cancellare le incertezze della Seconda Variante del 1985, che era giunta a rapida saturazione delle sue potenzialità di edificazione residenziale e produttiva.

Infatti questa, pur avendo individuato correttamente i problemi da affrontare per alcune aree urbane particolarmente significative (Osservanza, Lungofiume, Stazione, etc ...), non aveva fornito risposte alla città in termini di dotazione funzionale.

Il nuovo PRG si è trovato quindi a affrontare problemi vecchi e nuovi relativi alle infrastrutture e alle aree da trasformare. Quindi doveva fornire per questi temi soluzioni aggiornate e convincenti, che possedessero un carattere strategico e che conservassero validità negli anni futuri.

Prima dell'approvazione della Terza Variante Generale nel 2001, con apposite varianti sono stati anticipati alcuni passaggi preliminari (intesi come conformi al nuovo contesto in elaborazione) per la realizzazione dell'Area Programma A e per il recupero dell'"Ex Cogne".

Il nuovo piano viene elaborato in un periodo (anni '90) in cui si affrontano e discutono i temi dell'ecologia ambientale e della sostenibilità dello sviluppo, in cui si riorganizza la struttura e le competenze dell'A.M.I., in cui si organizza e potenzia la struttura tecnica del Circondario.

Contemporaneamente viene approvata la Legge 142/90, di riforma degli assetti delle istituzioni locali.

Il nuovo piano venne adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 29/04/1999 e successivamente approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione della Giunta Provinciale n. 488 del 17 dicembre 2001.

Questo nuovo piano accoglie le indicazioni di riforma promosse dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, già alla base di alcune leggi regionali, tra cui la L.R. 20/2000.

Al centro di questo contenuti vi è la consapevolezza che le linee tracciate dai piani non possono mai prefigurare tutte le evenienze che in seguito si concretizzeranno.

A fronte di questa consapevolezza, fu costituito presso il Servizio Programmazione e Pianificazione del Comune di Imola l'Ufficio di Piano, che insieme all'avvio dell'allestimento di un nuovo SIT (Sistema Informativo Territoriale) realizzeranno le premesse necessarie ad un nuovo tipo di pianificazione, che si pone come "processo" nella quotidianità e non più come elaborazione di alcuni momenti.

Prima di giungere all'elaborazione della Terza Variante Generale i tecnici dell'Ufficio di Piano hanno provveduto ad esplorare la situazione urbanistica del Comune (analisi speditiva del sistema insediativo), a valutare i vincoli e gli indirizzi derivanti dalla pianificazione sovracomunale vigente e in formazione, ed analizzare sommariamente le condizioni del territorio (analisi speditiva del sistema ambientale) e quelle delle strutture operative dell'Amministrazione.

2. La struttura del Piano

La Variante Generale si compone di:

- relazione generale e appendice quantitativa: che illustra il percorso seguito;
- relazione geologica: che contiene le indicazioni relative agli aspetti geomorfologici;
- tavole relative alle disposizioni strutturali: 1a, 1b, 1c, 1d;
- tavole relative alle disposizioni programmatiche: 2a, 2b;

- apparato normativo: composto da norme e definizioni (N.T.A.) e quattro

Appendici:

Appendice 1: gli ambiti di progettazione unitaria;

Appendice 2: unità di spazio componenti l'insediamento urbano;

Appendice 3: unità di spazio di interesse storico site nel territorio urbano, ma al di fuori dell'insediamento urbano storico;

Appendice 4: unità di spazio di interesse storico site nel territorio non urbano.

La Variante Generale è articolata in due componenti:

- strutturale;
- programmatica.

La componente strutturale contiene le scelte riguardanti la tutela dell'integrità e dell'identità culturale del territorio e quelle concernenti le opere e gli interventi di carattere strategico, che hanno cioè bisogno di tempi lunghi per la loro attuazione. Essa è valida a tempo indeterminato e le sue modifiche devono seguire le procedure della "variante".

La componente programmatica contiene le scelte relative alle priorità sociali, agli investimenti pubblici e privati realisticamente attivabili nel breve periodo, alle opere e agli interventi concretamente fattibili nel medesimo periodo. Essa è valida per cinque anni.

2.1 La componente strutturale

Le trasformazioni fisiche disciplinate dalla componente strutturale del piano comprendono tutta la gamma delle trasformazioni che possono essere indotte nelle unità edilizie e nelle altre unità di spazio (negli edifici e negli altri manufatti, nei lotti e nelle altre parti del territorio), dalla conservazione assoluta, al ripristino della situazione preesistente, al restauro, alla ristrutturazione edilizia, alla nuova edificazione e alla costruzione di opere e manufatti, alla ristrutturazione urbanistica e così via.

Nella componente strutturale del piano si definiscono le trasformazioni fisiche che sono ammissibili (e cioè che si possono fare o non fare), in funzione dell'esigenza di tutelare e valorizzare, o ripristinare, o migliorare, la qualità e la funzionalità degli elementi del territorio.

Le utilizzazioni compatibili disciplinate nella parte strutturale del piano comprendono tutta la gamma delle utilizzazioni, indicate in un larghissimo "menu" delle attività considerate nelle classificazioni dell'ISTAT, che hanno incidenza sulle funzioni urbane e territoriali.

Nella componente strutturale del piano si definiscono, per ciascun elemento del territorio, tutte le utilizzazioni che sono compatibili: una gamma che, per ciascun elemento del territorio, è più o meno ampia ma sempre più estesa delle «destinazioni d'uso» normalmente disciplinate dai PRG. Queste ultime, ossia la scelta, all'interno della gamma delle utilizzazioni compatibili, degli usi di cui ottenere l'attivazione, ovvero degli usi di cui è consentita l'attivazione nel quinquennio considerato, sono indicate, se necessario, nella componente programmatica del piano.

2.2 La componente programmatica

La componente programmatica indica quali sono le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni che, nel periodo considerato, sono consentite o prescritte in relazione ai medesimi elementi territoriali. Essa quindi non considera tutte le unità di spazio e tutti gli elementi del territorio, ma solo quelli per i quali, nel quinquennio di riferimento, si intende:

- operare, mediante trasformazioni (fisiche, funzionali o patrimoniali) prodotte dalla pubblica amministrazione o dagli operatori privati;

- selezionare le possibilità operative (fisiche e/o funzionali) consentite dalla componente strutturale.

In particolare, la componente programmatica indica:

- gli immobili (aree ed edifici) da utilizzare come spazi pubblici e/o d'uso collettivo confermando le utilizzazioni attuali oppure previa trasformazione fisica e/o funzionale oppure previa acquisizione organizzati nel Piano dei Servizi;
- gli strumenti urbanistici attuativi da predisporre, distinguendo quelli d'iniziativa pubblica e quelli d'iniziativa privata;
- le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi già formati, o in corso di formazione, che si intende siano realizzate nel periodo considerato;
- gli interventi da operare nel settore delle infrastrutture, ivi comprese le infrastrutture da realizzare, da ristrutturare, da trasformare nelle caratteristiche fisiche, funzionali, patrimoniali.

La componente programmatica definisce altresì quali trasformazioni fisiche (tra quelle indicate ammissibili) e quali trasformazioni funzionali (tra quelle indicate come compatibili) sono attivabili nel periodo considerato mediante concessioni o autorizzazioni edilizie o altri provvedimenti abilitativi.

2.3 Gli ambiti di progettazione unitaria: elementi quantitativi

Il piano individua nelle tavole di PRG i perimetri degli ambiti di progettazione unitaria, disciplinati da piani attuativi, o da progetti di sistemazione (sostanzialmente progetti di opere pubbliche), le cui disposizioni sono dettate dalle schede che compongono l'Appendice 1 (una per ogni ambito).

Ognuna di tali schede reca essenzialmente:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'ambito interessato;
- il tipo di piano attuativo, o di progetto di sistemazione, previsto;
 - le condizioni per l'effettività delle trasformazioni e le verifiche necessarie per garantire il controllo dell'impatto delle trasformazioni sul sistema ambientale e sul sistema della mobilità;
 - le direttive per la definizione del piano attuativo, o del progetto di sistemazione, riguardanti le trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte e le utilizzazioni compatibili e/o prescritte nell'ambito, che dallo strumento di pianificazione urbanistica devono essere previste e disciplinate;
 - l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali effettuabili prima dell'entrata in vigore definizione del piano attuativo, o del progetto di sistemazione.

Le disposizioni delle norme relative agli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi vigenti si limitano a ribadire la validità di tali strumenti.

Quando saranno state realizzate le trasformazioni previste, le nuove parti di città saranno disciplinate dalle disposizioni dettate dal nuovo PRG per il tipo di area urbana che le trasformazioni avranno configurato.

Nel piano sono individuati 78 ambiti di cui:

- 23 di tipo R (aree da ristrutturare);
- 35 di tipo N (aree di nuovo impianto);
- 78 di tipo PSU (aree con progetto di sistemazione unitaria).

Nella tabella 1 che segue sono riportate le quantità edilizie degli ambiti di progettazione unitaria inseriti nella componente strutturale. Sono indicate le superfici utili previste per ciascun ambito di trasformazione, distinte fra:

- superfici previste dal precedente piano che vengono confermate e superfici aggiuntive previste dal nuovo PRG;
- superfici destinate a residenza, terziario/commerciale e industria.

Sigla	Denomin.	S.U. Confer. Resid. (mq)	S.U. confer. Terz. Comm. (mq)	S.U. confer. Industr. (mq)	S.U. nuove Resid. (mq)	S.U. nuove Terz. Comm. (mq)	S.U. nuove Industr. (mq)
N	Aree di nuovo impianto	21.100	0	145.900	114.050	24.350	397.250
R	Aree da ristrutturare	<u>9.330</u>	<u>27.000</u>	<u>11.500</u>	<u>71.245</u>	<u>7.125</u>	<u>0</u>
	Totale	30.430	27.000	156.500	185.295	31.475	397.250

Tab. 1 - Quantità edilizie degli ambiti della componente strutturale

2.4 Gli obiettivi della Variante Generale

La Variante Generale si era posta come obiettivo quello di riordinare e verificare criticamente le decisioni sul territorio espresse negli strumenti urbanistici vigenti o in fieri per tradurle, con le necessarie modifiche e integrazioni, in un atto di pianificazione che non sia fine a se stesso.

La Variante Generale doveva essere la base, e il primo momento, di un processo di pianificazione continuo e sistematico, capace di coniugare flessibilità e coerenza, di rispondere tendenzialmente in tempo reale alle dinamiche della società e all'evolversi delle esigenze, e di essere gestito con la massima autonomia e nella massima trasparenza del processo delle decisioni dalle strutture del potere locale.

Doveva essere, infine, un atto di pianificazione che assumesse, come priorità logica e culturale, l'individuazione delle qualità e delle risorse del territorio, della loro tutela e valorizzazione, e l'introduzione di nuove qualità sia morfologiche che funzionali.

Infatti la pianificazione deve proporsi, tra l'altro, di far sì che la città e le sue trasformazioni forniscano una offerta di spazi adeguata alle esigenze della prevedibile domanda di spazi, con il ragionevole margine (un misurato eccesso di offerta rispetto alla domanda) che è necessario per tener conto della maggiore o minore realizzabilità, in tempi certi, delle previsioni della pianificazione, soprattutto in quei settori in cui l'intervento è determinato dalle iniziative di singoli operatori privati.

Ma essa deve proporsi anche di far sì che la soddisfazione delle esigenze di spazio non contraddica l'esigenza di tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio.

Per fare ciò è essenziale lavorare contemporaneamente lungo due direzioni: da un lato, valutare e "misurare", con il massimo rigore, le diverse componenti della domanda di spazi. Dall'altro lato, determinare con il massimo rigore le condizioni che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni.

3. Il sistema naturale ed ambientale

Il territorio comunale di Imola si caratterizza per la sua grande varietà: esso, infatti comprende al suo interno una parte collinare, una valliva e una pianeggiante.

Dal punto di vista geologico il comune imolese può essere suddiviso in fasce sostanzialmente parallele alla linea di demarcazione fra collina e pianura o alla via Emilia, che sono in successione:

- le formazioni argillose;
- le formazioni sabbiose (le sabbie gialle);
- la fascia pedemontana dei conoidi;
- la pianura alluvionale.

Trasversalmente a questo sistema si collocano le vallate dei fiumi appenninici (Sillaro e Santerno), caratterizzati dalla successione dei terrazzi alluvionali, fino allo sbocco in pianura attraverso i conoidi, che costituiscono quindi un importante elemento di giunzione.

Dal punto di vista paesaggistico possiamo rileggere la stessa successione utilizzando differenti denominazioni:

- la collina dei calanchi;
- la prima quinta collinare;
- il sistema dei centri urbani lungo la via Emilia;
- la campagna centuriata;
- le vallate.

La presenza di differenti formazioni geologiche ha fortemente influenzato anche i caratteri degli insediamenti umani.

3.1 La struttura idrogeologica

Il Comune è interamente compreso nel bacino idrografico del fiume Reno, ed è percorso dai torrenti Sillaro e Santerno, entrambi affluenti di destra.

In particolare il Comune comprende la parte terminale della vallata del Santerno, che ha inizio in territorio toscano, una cinquantina di chilometri a monte della città.

La Variante Generale, al fine di salvaguardare le caratteristiche fisiche del territorio ed al fine di ridurre i rischi derivanti dai fenomeni di origine naturale, detta specifiche disposizioni riferite alle condizioni di:

- pericolosità geomorfologica;
- pericolosità idraulica;
- vulnerabilità idrogeologica.

Rispetto alla pericolosità geomorfologica vengono individuate le seguenti categorie di aree:

- aree ad elevata pericolosità geomorfologica: le frane attive e le fasce ad esse circostanti;
- aree caratterizzate da fragilità intrinseca: le frane quiescenti e le fasce ad esse circostanti;
- aree a forte rischio di instabilità: le scarpate fluviali rocciose e le fasce a monte del ciglio delle scarpate, anch'esse caratterizzate da un'elevata instabilità;
- aree a scadente qualità geotecnica: soggette nel passato ad escavazioni o a movimenti di terra, per le quali possono verificarsi problemi connessi alla scarsa capacità portante;

Rispetto alla pericolosità idraulica vengono individuate le seguenti categorie di aree:

- aree ad elevato rischio di allagamento: nelle quali le esondazioni dei fiumi e dei canali esistenti si manifestano in modo più intenso e frequente;
- aree a medio rischio di allagamento: nelle quali sono più consistenti i tempi di ritorno delle esondazioni e meno elevata l'intensità dei fenomeni;

Rispetto alla vulnerabilità idrogeologica il piano individua un'area ad alta vulnerabilità idrogeologica: la porzione di territorio in cui sono concentrate le più importanti vie di alimentazione dell'acquifero sotterraneo da parte delle acque del Santerno.

3.2 Le altre componenti del sistema ambientale

La Variante Generale detta specifiche disposizioni riferite alla salvaguardia dei materiali archeologici.

Le aree di interesse archeologico sono classificate in base alla rilevanza dei ritrovamenti già effettuati, al fine di conservare i siti, e in base alla potenzialità di rinvenimento di altre testimonianze.

Inoltre sono tutelati gli elementi delle centuriazioni, per i quali è prescritto il mantenimento delle essenziali caratteristiche configurative.

Poiché le caratteristiche di naturalità debbono essere mantenute ove sussistenti, e debbono essere ripristinate ove scomparse, la Variante Generale al PRG esclude

trasformazioni urbanistiche e limita fortemente quelle edilizie negli elementi e complessi di interesse naturalistico, così individuati:

- zone di tutela naturalistica: Boschi della Frattona e delle Quaranta Grotte;
- altri boschi;
- elementi vegetazionali di pregio: singole alberature, piantate, siepi e filari;
- calanchi;
- salse.

Inoltre sono stati individuati, ed assoggettati a disciplina specifica, nel territorio extraurbano anche i seguenti elementi:

- impianti di lavorazione degli inerti;
- discariche;
- bacini di accumulo delle acque meteoriche.

4. Il sistema insediativo

La città di Imola è situata lungo la via Emilia e fa parte di un sistema di città ed insediamenti commerciali che costituiscono un'unica grande città lineare, che si propaga da Bologna fino alla riviera romagnola, con poche soluzione di continuità.

Questa città lineare si caratterizza per la presenza di una serie di polarità urbane (Imola, Faenza, Forlì, Cesena, Rimini) di media grandezza (fra i 50mila e i 100mila abitanti), poste ad una quindicina di chilometri l'una dall'altra, allo sbocco di una o più vallate, che coincidono grosso modo con i rispettivi ambiti di influenza. In particolare Imola costituisce il centro capoluogo dei comuni delle vallate del Sillaro e del Santerno (nove comuni in tutto).

Le dinamiche delle trasformazioni del territorio e della struttura socio-economica dipendono in larga misura dal doppio ruolo territoriale svolto dalla città: da un lato centro principale di riferimento per un circondario di circa 100mila abitanti, dall'altro appendice estrema dell'area metropolitana di Bologna.

L'effetto cumulativo di questi due ruoli porta ad una concentrazione della popolazione e delle attività nella città di Imola.

4.1 La struttura insediativa del Comune

Il Comune di Imola si estende su una superficie di circa 204,94 Kmq, comprende oltre alla città anche i centri abitati di: Casola Canina, Chiusura, Fabbrica, Giardino, Linaro, Montecatone, Piratello, Ponticelli, San Prospero, Sasso Morelli, Selva, Sesto Imolese, Spazzate Sassatelli e Zello.

I dati salienti riguardanti la distribuzione della popolazione nel Comune di Imola sono sintetizzati nella tabella 2 che segue.

	1971		1981		1991	
Capoluogo	74%	42.111	78%	47.365	80%	50.294
Centri	6%	3.152	6%	3.663	6%	3.949
Nuclei	3%	1.574	1%	805	2%	1.164
Case sparse	18%	10.387	14%	8.728	11%	7.160
Totale	100%	57.224	100%	60.661	100%	62.567

Tab. 2 - Popolazione residente in centri, nuclei e case sparse: raffronto storico e percentuale

Come si evince dalla tabella 5 la maggior parte della popolazione residente è concentrata nel capoluogo. All'esterno del centro di Imola la popolazione è distribuita in modo sparso sia in piccoli nuclei di modesta consistenza (meno di 100 abitanti), sia nella case sparse.

Fanno eccezione i soli centri di Sasso Morelli, Ponticelli e Sesto Imolese, che per caratteristiche fisiche e dimensioni sono gli unici in grado di avere forma e funzioni urbane, sia pure in modo limitato.

All'interno del Comune di Imola sembra riflettersi una tendenza al progressivo accentramento della popolazione nel capoluogo, che, di conseguenza, amplia sempre di più le sue dimensioni, quali che siano gli indicatori che vogliamo considerare (superficie, popolazione residente, unità locali).

4.2 Analisi degli edifici

A supporto del PRG sono stati effettuati due censimenti relativi agli edifici di interesse storico testimoniale siti nel territorio extraurbano e nel territorio urbano.

Questi ultimi sono costituiti dalle unità edilizie che compongono il centro storico e dagli altri edifici di interesse storico testimoniale situati al di fuori del perimetro delle mura.

La ricognizione effettuata si è basata sulla seguente cartografia storica:

- Catasto Pontificio Gregoriano 1817-1835;
- Cartografia I.G.M. d'impianto del 1892;
- Catasto Italiano 1921-34.

Ci si è avvalsi anche della documentazione relativa al precedente censimento effettuato nel 1973 e successivamente aggiornato nel 1985.

La consultazione della cartografia storica ha portato alla costruzione di una mappa dei siti rurali che a partire dalla prima metà dell'ottocento risultavano edificati. I siti così individuati sono stati oggetto della successiva schedatura propedeutica alla classificazione tipologica degli edifici, dalla quale discende in modo diretto la disciplina di piano.

Nel centro urbano sono stati condotti i sopralluoghi necessari per individuare gli edifici di interesse testimoniale siti all'esterno del perimetro delle mura, da schedare e classificare attraverso l'analisi tipologica.

4.3 Il territorio urbano

Il territorio urbano è articolato, ai fini della sua disciplina, in funzione di due criteri, i quali, sovrapponendosi e incrociandosi, determinano le regole per la graduale costruzione del futuro assetto fisico e funzionale della città.

Tali criteri sono:

- struttura dell'organizzazione morfologica delle varie parti della città, cioè l'assetto fisico così come si è venuto a determinare per effetto dei modi in cui l'urbanizzazione è avvenuta;
- carattere della trasformazione dell'organizzazione morfologica che si desidera, e che quindi si prescrive o si consente.

I due criteri sopra indicati determinano diversi tipi di zone, ciascuna delle quali è quindi caratterizzata da un determinato assetto attuale e da una determinata tendenza dinamica.

L'organizzazione morfologica del territorio urbano è definita nelle seguenti categorie:

- zone a organizzazione morfologica complessa;
- zone a organizzazione morfologica specialistica.

Le zone a organizzazione morfologica complessa sono le aree propriamente urbane, caratterizzate da una compresenza di funzioni diverse, da tipologie insediative differenti ma sempre connotate dalla dominanza di edilizia «di base» (e cioè derivata dall'archetipo più consolidato: la «casa») e dalla contemporanea presenza di tipologie edilizie specialistiche e di spazi pubblici di vario tipo.

Sono a loro volta articolate in:

- insediamenti urbani storici, intesi come le zone urbane di conformazione pre-otto novecentesca che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali,

tipologiche e formali delle unità edilizie e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

- zone ad impianto modulare, con tessuto compiuto e con tessuto incompiuto: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, deriva dalla progressiva lottizzazione del territorio; sono distinte in funzione del differente grado di consolidamento dell'organizzazione morfologica;
- zone ad impianto singolare, laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, deriva da una progettazione unitaria che abbia conferito a ciascuna delle parti individuate caratteristiche peculiari.

Le zone a organizzazione morfologica specialistica sono le aree il cui impianto urbanistico è stato progettato e realizzato in vista di una determinata funzione, che possiede un carattere prevalente e talvolta esclusivo. Sono a loro volta articolate, a seconda delle caratteristiche dell'impianto, in:

- zone ad impianto modulare e zone ad impianto variabile: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, derivano dalla progressiva lottizzazione del territorio, avvenuta secondo gli schemi tipici delle zone industriali, artigianali e simili, distinte a seconda del differente grado di consolidamento della organizzazione morfologica;
- zone ad impianto singolare: laddove l'organizzazione dell'assetto urbano, della rete viaria, dell'impianto fondiario, del rapporto fra spazi edificati e scoperti, derivano da una progettazione unitaria che abbia conferito a ciascuna delle parti individuate caratteristiche peculiari; sono distinte in relazione alle specifiche funzioni per le quali sono state progettate e configurate: produzione di beni, erogazione di servizi di interesse generale, attrezzature tecnologiche;
- zone con dominanza di spazi scoperti: la cui configurazione è caratterizzata dalla larga prevalenza di consistenti spazi non edificati; presentano una coerente utilizzabilità per la fruizione collettiva, potendo però indifferentemente essere di proprietà e/o di gestione pubblica o privata. A loro volta sono distinti in relazione al ruolo prevalente che esercitano all'interno della città: la fruizione collettiva o la rigenerazione biologica.

4.4 Previsioni insediative residenziali

Nella elaborazione della Variante Generale è stata posta molta attenzione anche al bilancio tra l'offerta di spazi e la domanda di spazi.

L'offerta di spazi è fornita dalla disponibilità delle unità di spazio (zone, lotti, edifici, altri manufatti) a essere trasformati per essere adibiti a vari tipi di utilizzazioni. Della offerta di spazi fanno perciò parte le utilizzazioni e le destinazioni d'uso cui le diverse unità di spazio sono adibibili, le limitazioni e i vincoli che condizionano l'utilizzabilità, le trasformazioni fisiche necessarie perchè le utilizzazioni possano aver luogo, le procedure prescritte perchè le trasformazioni siano effettuate e le utilizzazioni poste in essere. Di essa fanno parte anche gli elementi che condizionano l'effettiva disponibilità degli spazi, quali le disponibilità finanziarie, le situazioni patrimoniali, gli incentivi e disincentivi di vario ordine e così via.

La domanda di spazi è costituita dalle diverse esigenze, espresse dalla società, che richiedono, per la loro soddisfazione, unità di spazio idoneamente attrezzate. Costituiscono la domanda di spazio di alloggi necessari per la residenza, le aree e i capannoni necessari per le attività produttive di beni e servizi, gli spazi e le attrezzature necessarie per soddisfare le esigenze collettive dell'istruzione, dello sport, della ricreazione, della cultura ecc., gli spazi necessari perchè si svolgano le relazioni tra luoghi e funzioni (strade, ferrovie, ecc.). Naturalmente anche la domanda di spazio sarà in larga misura determinata dalle condizioni dei soggetti, dalla loro disponibilità finanziaria, dalla loro effettiva propensione a intervenire e così via. Nelle analisi socio-

economiche a supporto della Variante Generale al PRG sono state calcolate separatamente la quota di fabbisogno che deriva da condizioni di disagio abitativo e la quota che deriva dall'evoluzione della domanda solvibile espressa dalle famiglie ipotizzabile nel prossimo decennio. Il traguardo temporale per le previsioni relative alla dinamica della popolazione e, di conseguenza, alla relativa domanda di abitazioni, è stato fissato al 2011. Sono stati elaborati due scenari distinti: nel primo si sono proiettate le condizioni abitative attuali, considerando unicamente i cambiamenti nel numero e nella composizione dei nuclei familiari;

	Abitazioni	Stanze	SU (mq)
Scenario tendenziale 1996-2011	3.974	14.803	256.052

nel secondo si è ipotizzato un processo tendenziale di miglioramento delle condizioni abitative.

	Abitazioni	Stanze	SU (mq)
Scenario con adeguamento dei modelli abitativi 1996-2011	4.084	17.754	362.364

Nel dimensionamento del PRG, per tenere conto in misura adeguata delle dinamiche del mercato abitativo, si è scelto di utilizzare il secondo scenario. Pertanto il fabbisogno residenziale relativo al periodo 1996-2011 è determinato dalla somma del fabbisogno sociale e del fabbisogno relativo al secondo scenario. Il fabbisogno totale è stimato in 394.000 mq.

	Abitazioni	Stanze	SU (mq)
Fabbisogno sociale	514	1.448	31.636
Scenario con adeguamento dei modelli abitativi 1996-2011	<u>4.084</u>	<u>17.754</u>	<u>362.364</u>
Fabbisogno totale	4.598	19.202	394.000

Tab. 3 - Fabbisogno totale

Per determinare l'offerta di abitazioni che deve essere reperita dalla Variante Generale occorre innanzitutto detrarre dal fabbisogno 1996-2011 le quote di abitazioni realizzate fino al 1997. Per effettuare questa valutazione si è fatto riferimento ai dati relativi all'attività edilizia, riferiti al periodo 1996-1997. Una parte del fabbisogno di spazi può essere soddisfatta inoltre dall'offerta residua del vecchio PRG. Nella tabella 4 sono indicate oltre alle quote di abitazioni realizzati al 1997, le superfici delle abitazioni da ultimare in aree in corso di realizzazione e delle abitazioni previste nelle aree ricomprese in ambiti soggetti a piani attuativi che vengono riconfermati dal PRG.

	SU (mq)
Fabbisogno di spazi	394.000
Attività edilizia 1996-1997	- 31.027
Aree in corso di realizzazione (da ambiti V)	- 140.786
Aree da realizzare	- <u>30.430</u>
Quantità da reperire con il nuovo PRG	191.757

Tab. 4 - Quantità di SU da reperire con il nuovo PRG

Le superfici da destinare a residenza che devono essere reperite con il PRG ammontano pertanto a mq 191.757.

L'offerta aggiuntiva della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 5 che segue:

Sigla	Denominazione	PRG (mq)
N	Aree di nuovo impianto	114.050
R	Aree da ristrutturare	<u>71.245</u>
	Totale	185.295

Tab. 5 - SU previste residenziale (componente strutturale - anno 2011)

Come si vede dalla tabella 8 è prevista la seguente ripartizione:

- 80.000 mq circa in ambiti di progettazione unitaria da ristrutturare;
- 110.000 mq circa in ambiti di progettazione unitaria di nuovo impianto.

Una parte di questi ultimi (di poco inferiore al 30%) è localizzata in aree libere comprese all'interno del territorio urbanizzato. Perciò nelle vere e proprie aree di espansione sono previsti, all'incirca, mq 80.000 (mq 30.000 nelle frazioni e 50.000 mq circa nel capoluogo).

A questi vanno aggiunte le quote derivanti dalle possibilità di ampliamento e nuova edificazione consentite dalle normative nei lotti liberi ricadenti all'interno delle aree urbane. Tali quantità non sono indicate nel bilancio, in quanto la loro attuazione non può essere programmata.

Infine una parte delle superfici aggiuntive, corrispondente a poco più di mq 30.000, dovrà soddisfare le esigenze di tipo sociale e di conseguenza sarà attuata con interventi di edilizia sovvenzionata promossi dallo IACP e da altri soggetti.

In relazione alla componente programmatica l'offerta della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 6 che segue:

Sigla	Denominazione	PRG (mq)
N	Aree di nuovo impianto	90.200
R	Aree da ristrutturare	<u>55.745</u>
	Totale	145.945

Tab. 6 - Sup. coperta prevista produtt. (componente programmatica - anno 2006)

5. Il territorio non urbano

Il nuovo piano individua nel territorio non urbano:

- *le componenti della morfologia di origine naturale*, cioè, oltre agli invasi ed alvei di corsi d'acqua, laghi e bacini, le zone agricole, articolate in funzione degli obiettivi di tutela dei caratteri del paesaggio;
- *gli elementi e complessi di interesse naturalistico*, quali aree boscate, calanchi, salse, e simili;
- *le altre componenti territoriali*, quali i bacini di accumulo delle acque meteoriche, le discariche, gli impianti di lavorazione degli inerti.

Per ciascuna zona e per ogni categoria di elementi sono previste specifiche disposizioni, che sviluppano e precisano le norme della pianificazione paesistica regionale.

I due obiettivi fondamentali che la Variante generale si pone per il territorio extraurbano sono la tutela dell'identità culturale e la salvaguardia delle potenzialità produttive primarie.

Per questo si prevede di orientare l'offerta di spazi all'interno delle strutture insediative già esistenti, ammettendo la formazione di nuovi "insediamenti rurali" soltanto in presenza di aziende agricole con superficie coltivabile di entità tale da garantirne la vitalità economica.

La Variante Generale al PRG prevede la seguente articolazione del territorio extraurbano:

- zone agricole di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone agricole di tutela dei caratteri del paesaggio collinare;
- zone agricole perturbane;
- zone agricole di tutela di elementi della centuriazione;
- zone agricole di preminente interesse produttivo.

Sono stati individuati nel territorio extraurbano anche i seguenti elementi:

- Impianti di lavorazione degli inerti
- Discariche
- Bacini di accumulo delle acque meteoriche.

Il nuovo PRG conferma le disposizioni del vigente Piano comunale delle attività estrattive (P.A.E.), del quale vengono condivisi obiettivi e contenuti.

5.1 Insediamenti e nuclei extraurbani

La maggior parte della popolazione risiede nel centro urbano.

Il rimanente è distribuito in modo sparso sul territorio e nessuno dei nuclei e delle frazioni possiede caratteristiche veramente urbane.

Oggi il territorio si presenta composto da una serie di piccoli e piccolissimi centri, e da una zona agricola fortemente infrastrutturata. I caratteri di questa infrastrutturazione derivano solo in parte dalle regole insediative storiche; anzi, le trasformazioni indotte dalle esigenze produttive e il susseguirsi di interventi grandi e piccoli di trasformazione edilizia, in alcuni tratti, rischiano già di confondere o di cancellare la trama insediativa ereditata dal passato.

Per la Variante Generale al PRG è stato effettuato uno studio specifico del territorio extraurbano.

5.2 Possibilità di intervento edilizio in zona agricola

La Variante Generale prevede il sostanziale mantenimento delle caratteristiche fisiche e funzionali delle zone agricole nel loro complesso e la tutela degli elementi specifici, che caratterizzano le diverse parti del territorio.

In particolare il piano propone di limitare fortemente le possibilità di incremento degli spazi destinati alla residenza, per contrastare la tendenza alla dispersione delle abitazioni nel territorio.

Al fine di incentivare il riutilizzo degli edifici esistenti sono definite possibilità differenziate di trasformazione e di utilizzazione per gli edifici abitativi e per gli edifici specialistici. In via generale, è prevista la possibilità di interventi di ristrutturazione, senza realizzare nuove unità edilizie e incrementare le unità immobiliari.

Per gli edifici specialistici sono previste utilizzazioni per attività produttive anche differenti da quelle in atto, ed è tassativamente escluso il riuso per funzioni abitative. Infine, ad alcune categorie di edifici è concesso un limitato incremento edilizio, in ampliamento.

6. Il sistema economico-sociale

Per la sua collocazione geografica, per le sue caratteristiche fisiche ed economiche e per le sue vicende storiche il territorio imolese costituisce un sottosistema del più grande sistema territoriale facente capo a Bologna.

Il ruolo della città rispetto a questo sistema non è univoco, ed assume più o meno importanza a seconda degli indicatori presi a riferimento.

Per i servizi alle imprese Imola dipende in larga misura da Bologna, per il mercato del lavoro ha un duplice ruolo di serbatoio nei confronti del capoluogo e di attrazione nei confronti del circondario e delle zone limitrofe situate anche al di fuori della provincia (il Lughese e il Faentino), per i servizi alle famiglie costituisce un polo autonomo

rispetto a Bologna, ma sostanzialmente paritario nei confronti di Faenza e Lugo, esercitando la propria influenza solamente all'interno del circondario.

Per l'elaborazione della Variante Generale è stato condotto un'attenta analisi socio-economica i cui risultati sono stati pubblicati nel 1998.

L'analisi ha indagato:

- le caratteristiche della popolazione insediata, e le prevedibili dinamiche evolutive della struttura demografica;
- le caratteristiche dei settori economici presenti, le prevedibili loro dinamiche evolutive, le possibilità insediative di attività appartenenti a settori non presenti, o scarsamente presenti;
- le quantità e le caratteristiche della domanda di spazi, in essere e prevedibile, per le diverse funzioni, abitativa, produttiva di beni, erogatrice di servizi.

6.1 La struttura demografica e sociale

Imola appartiene all'insieme dei comuni che registrano una crescita sistematica fino all'ultimo rilevamento effettuato che risale al 1991, come si evince dalla tabella 7.

	1971	1981		1991	
Bologna	490.528	459.080	- 6%	404.378	- 12%
Borgo Tossignano	2.618	2.574	- 2%	2.602	1%
Casalfiumanese	2.342	2.440	4%	2.587	6%
Castel del Rio	1.331	1.153	- 13%	1.095	- 5%
Castel San Pietro	13.808	15.648	13%	17.922	15%
Dozza	2.751	4.043	47%	4.943	22%
Fontanelice	1.616	1.560	- 3%	1.621	4%
Imola	57.224	60.661	6%	62.567	3%
Medicina	12.727	12.580	- 1%	12.066	- 4%
Mordano	3.667	3.782	3%	3.834	1%

Tab. 7 - Raffronto della popolazione residente fra Bologna ed il Circondario

Imola si pone in controtendenza rispetto alle altre città medie e grandi collocate sulla via Emilia.

Per i capoluoghi di provincia e per i centri maggiori ad una notevole crescita avvenuta fino al 1971 ha fatto seguito una stasi e poi una diminuzione negli anni '80.

La crescita della popolazione di Imola però non è avvenuta ai danni dei centri minori e del suo comprensorio, compresi quelli situati nella vallata del Santerno, che presentano una certa stabilità, con l'eccezione di Castel del Rio.

Alla fine del 1996 la popolazione residente nel Comune di Imola ammontava a 63.825 unità, pari al 55% di quella del Circondario. Rispetto alla rilevazione censuaria del 1991 si è avuto un incremento del +2% circa, dovuto interamente al contributo positivo fornito dalla componente migratoria, che è riuscita a compensare un saldo naturale costantemente negativo.

Anche la struttura per età della popolazione ha subito significative modificazioni nel decennio 1981-1991: diminuiscono i giovani con meno di 15 anni, aumentano gli ultrasessantacinquenni e cresce in misura contenuta la fascia intermedia.

L'analisi dello scenario tendenziale della popolazione evidenzia una dinamica positiva dovuta alla componente migratoria che è in grado di compensare il saldo naturale negativo.

6.2 Il sistema produttivo

Lo scenario del sistema produttivo può essere compreso solamente travalicando i confini comunali. Per ciò che riguarda le imprese imolese possono essere sinteticamente evidenziati i seguenti punti di forza:

- attenzione alle innovazioni di prodotto;
- disponibilità ad investire nella ricerca e nello sviluppo;
- buona dinamicità delle piccole e medie imprese rispetto alle dinamiche del mercato.

Costituiscono invece segnali di debolezza:

- la dipendenza rispetto alle funzioni finanziarie, commerciali e direzionali nei confronti di Bologna;
- l'influenza del mercato dei suoli;
- la potenzialità di valorizzazione immobiliare;

L'industria del distretto imolese è caratterizzata da produzioni orientate ad una forte specializzazione del settore meccanico e ad una organizzazione della produzione suddivisa per fasi produttive che ha dato origine alla diffusione di imprese specializzate, a processi di decentramento e sub-forniture. In base ai dati del Censimento dell'Industria e dei Servizi del 1991 il settore industriale contava complessivamente 1.153 unità locali, pari al 25,6% delle imprese che operavano nel territorio comunale imolese. Il settore manifatturiero è l'asse intorno al quale ruota l'intero sistema produttivo industriale imolese. Nel corso del decennio 1981-1991 la superficie coperta utilizzata dalle attività produttive nel territorio imolese ha fatto registrare un incremento di oltre il + 48%. L'analisi dei fabbisogni di spazi per attività produttive ha evidenziato una domanda aggiuntiva di spazi di circa 560.000 dovuti ad un incremento stimato del + 14,4% di unità occupate.

6.3 Previsioni insediative produttive

Nelle analisi socio-economiche, a supporto della Variante Generale al PRG, il fabbisogno di spazi per le attività produttive è stato calcolato sulla base di due esigenze distinte del mondo produttivo:

- la crescita e lo sviluppo dei settori produttivi esistenti sul territorio;
- la necessità di razionalizzare gli spazi già a disposizione delle imprese.

Il fabbisogno di spazi è dato dalla somma della componente di crescita e sviluppo e dall'applicazione della componente di razionalizzazione. In pratica si prevede che il nuovo piano consenta alle imprese esistenti di razionalizzare la propria produzione in parte ampliandosi nel lotto di pertinenza e in parte attraverso l'utilizzo di nuove aree.

	Sup. coperta (mq)
Fabbisogno da razionalizzare	266.618
Fabbisogno da crescita sviluppo	559.993
Spazi da reperire per rilocalizzazioni	39.837
Spazi legati allo scalo merci	<u>30.000</u>
Totale	896.448

Tab. 8 - Fabbisogno di spazi per att. produttive al 2006

Sulla base delle ipotesi di evoluzione demografica è stato possibile ricostruire la popolazione attiva nel «bacino» al 2011 e, da questo dato, risalire al numero di ipotetici addetti. Ipotizzando che il peso percentuale del polo produttivo imolese all'interno del distretto produttivo corrispondente al bacino occupazionale non sia destinato a variare in modo significativo, così come sembra emergere dalle tendenze in atto, è possibile stimare che il fabbisogno massimo di spazi al 2011 si attesti

attorno a 900.000 mq. Il dato non si discosta molto da quello stimato al 2006 e prefigura una dinamica del fabbisogno di spazi aggiuntivi che tende a rallentare nel tempo, andamento confermato dalle rilevazioni relative agli ultimi anni. Analogamente a quanto effettuato per la residenza, per determinare l'offerta di spazi che deve essere reperita dalla Variante Generale, occorre innanzitutto detrarre dal fabbisogno stimato per il periodo 1991-2006 le superfici realizzate finora. Per effettuare questa valutazione si è fatto riferimento ai dati relativi all'attività edilizia, riferiti al periodo 1992-1995. La capacità residua del PRG è stata calcolata considerando le aree ancora da realizzare, per le quali è altamente probabile una riconferma, e quelle realizzate dopo il 1995. In questo modo i dati seguenti possono essere sommati ai dati relativi all'attività edilizia 1992-1995. Sulla base dei dati indicati nelle tabelle precedenti è possibile quantificare la parte della domanda di spazi che deve essere soddisfatta dal nuovo PRG.

	Sup. coperta (mq)
Fabbisogno di spazi	896.448
Quantità realizzate 1992-1995	- 59.610
Quantità in corso di realizzazione (da ambiti V12, V13, V14, V15, V16, V17, V18 e attuazione diretta)	- 343.200
Quantità da realizzare (area programma D3, Ampliamento Sacmi, area D1 - via Poiano, area D1 - via Poiano, ambito via Turati, Pip Pasquala, Ambito Scalo Merci - var. 45)	- <u>146.600</u>
Quantità da reperire con il nuovo PRG	347.038

Tab. 9 - Quantità da reperire con il nuovo PRG

Secondo le stime devono essere reperite dal PRG, entro l'orizzonte temporale del 2006 circa 347.000 mq di superficie coperta, corrispondenti a circa 900.000 mq di superficie territoriale. L'offerta aggiuntiva della Variante Generale al PRG è indicata nella tabella 13 che segue:

Sigla	Denominazione	PRG (mq)
N	Aree di nuovo impianto	361.200
R	Aree da ristrutturare	<u>5.625</u>
	Totale	366.825

Tab. 10 - Sup. coperta prevista terz./comm. - produtt. (componente programmatica - anno 2006)

In relazione alla componente strutturale, a queste quantità può essere aggiunto un incremento stimato in circa 60.000 mq, la cui attuazione può essere differita al secondo quinquennio.

Sigla	Denominazione	PRG (mq)
N	Aree di nuovo impianto	421.600
R	Aree da ristrutturare	<u>7.125</u>
	Totale	428.725

Tab. 11 - Sup. coperta prevista terz./comm. - produtt. (componente strutturale - anno 2011)

7. Il bilancio strutturale: sistema delle dotazioni e dei servizi

La legge urbanistica della Regione Emilia Romagna (L.R. 47/1978) imponeva di commisurare l'entità delle aree da riservare per attrezzature di interesse collettivo agli abitanti teoricamente insediabili negli spazi messi a disposizione dal PRG, secondo indici astratti definiti per legge. Le superfici sono riferite agli abitanti teorici, mentre più correttamente la previsione dovrebbe fare riferimento alla popolazione effettivamente prevista, di gran lunga inferiore. Pertanto, per ovviare a ciò il nuovo PRG opera un bilancio distinto per la componente strutturale e per la componente programmatica. L'art. 46 della L.R. 47/1978 e succ. modifiche e integrazioni prevede che il PRG assicuri una dotazione minima di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo negli insediamenti residenziali pari a 30 mq per abitante teorico.

Per il calcolo della capacità insediativa è stato utilizzato un indice di affollamento pari a 0,75 abitanti teorici per stanza, secondo quanto stabilito per legge.

L'offerta di spazi della Variante Generale al PRG assomma a 185.779 mq di superficie utile (compresa l'edilizia sovvenzionata); da questo si può dedurre che a tale superficie corrispondano 9.298 stanze, equivalenti a 6.973 abitanti teorici.

Pertanto la capacità insediativa teorica così calcolata risulta:

Componente	Stanze	Abit. Insediabili
Abitaz. realizzate fino al 1997	119.630	89.772
Abitaz. in corso di realizzazione o confermate da realizzare	8.560	6.420
Fabbisogno da reperire con il nuovo PRG	<u>9.298</u>	<u>6.973</u>
Totale	137.488	103.165

Tab. 12 - Capacità insediativa teorica

Per effettuare correttamente il bilancio del piano, in relazione alle attrezzature di quartiere, si è ritenuto opportuno suddividere il territorio comunale in macrozona. Nel territorio extraurbano le macrozone (Forese nord, Forese sud) corrispondono alle principali frazioni, per le quali il piano individua una gamma di attrezzature sufficientemente ampia e articolata. Il territorio urbano è suddiviso in 4 porzioni (Centro est, Ovest, Sud, Ovest), ciascuna delle quali comprende una parte delle addizioni urbane di impianto più antico e una parte delle aree urbane più recenti.

Utilizzando i parametri previsti dalla legge regionale (stanze e indice di affollamento), è possibile stimare l'entità della popolazione teoricamente insediabile in ciascuna macrozona, e il conseguente fabbisogno di spazi per attrezzature di interesse collettivo.

Nella tabella 13 che segue sono riepilogati, distinti per macrozona le quantità complessive delle attrezzature per interesse collettivo.

Standard	Macrozona						Totale
	CENTRO EST	OVEST	SUD	NORD FERROVIA	FORESE NORD	FORESE SUD	
Scuola obbligo	91.730	125.070	110.930	22.390	63.980	17.500	431.600
Inter. comune	50.820	80.280	44.095	49.520	32.149	15.970	272.834
Strutt. Religiose	49.900	32.640	28.500	24.530	56.310	37.540	229.420
Aree verdi /sportive	448.035	386.985	833.775	426.090	287.215	91.140	2.473.240
Parcheggi	166.165	90.940	140.345	272.545	40.770	61.210	771.975

Tab. 13 - Capacità insediativa teorica

La tabella 14 riassume i dati relativi alla componente strutturale del PRG e verifica il soddisfacimento degli standard riferiti ai 103.165 abitanti teorici insediabili nelle stanze esistenti e previste dal piano.

Il valore indicato nella colonna deficit/surplus rappresenta la differenza fra il fabbisogno e il totale della tabella 13.

Tipologia	Standard (mq/ab)	Fabbisogno	Deficit/surplus (mq)
Scuola obbligo	6	618.990	- 187.390
Interesse comune	2,8	288.862	- 16.028
Strutture religiose	1,2	123.798	105.622
Aree verdi/sportive	16	1.650.640	822.600
Parcheggi	4	412.660	359.315
Istruzione superiore	1,5	154.748	432.563
Attrezzature ospedaliere	1	103.165	227.155
Parchi urbani	15	1.547.475	350.925

Tab. 14 - Verifica degli standard rispetto agli abitanti teorici (componente strutturale)

7.1 Il bilancio programmatico: sistema delle dotazioni e dei servizi

Per la Variante Generale è stato effettuato un bilancio distinto per la componente programmatica. Esso fa riferimento alla popolazione teoricamente insediabile in ciascuna delle macrozone in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Per effettuare il bilancio si sarebbe dovuto fare riferimento alla popolazione stimata attraverso le indagini socio-economiche, e pari a 65.310 abitanti al 2006. Ciò perché la componente programmatica assume come obiettivo prioritario il soddisfacimento degli standard con riferimento agli abitanti effettivamente presenti a quella data.

Nelle tabelle di verifica, prudenzialmente, si è assunto come valore di riferimento la popolazione calcolata sommando agli abitanti presenti (pari a 63.132 al 31.08.97) gli abitanti teorici insediabili nelle stanze in corso di realizzazione e previste negli ambiti di attuazione prioritaria, per un totale di 73.749 abitanti.

Standard	Macrozona						Totale
	CENTRO EST	OVEST	SUD	NORD FERROVIA	FORESE NORD	FORESE SUD	
Scuola obbligo	- 31.780	31.290	41.780	1.650	- 78	- 7.394	35.468
Inter. comune	- 6.606	36.952	23.089	42.058	16.980	1.633	114.106
Strutt. Relig.	24.726	13.988	14.676	20.452	47.998	33.991	155.831
Aree verdi/ sport.	115.325	106.915	628.755	376.890	51.842	43.016	1.322.743
Parcheggi	77.055	9.505	82.915	233.220	1.438	20.634	424.767

Tab. 15 - Verifica degli standard (deficit/surplus) rispetto agli abitanti presenti al 1997 (63.132 ab.)

Standard	Macrozona						Totale
	CENTRO EST	OVEST	SUD	NORD FERROVIA	FORESE NORD	FORESE SUD	
Scuola obbligo	- 42.895	19.378	17.587	- 12.147	- 1.541	- 8.609	-28.227
Inter. comune	- 11.793	31.393	11.799	35.619	16.297	1.066	84.381
Strutt. Relig.	22.503	11.606	9.837	17.693	47.706	33.748	143.093
Aree verdi/ sport	85.685	75.150	564.240	340.098	47.942	39.776	1.152.891
Parcheggi	69.645	1.564	66.786	224.022	463	19.824	382.304

Tab. 16 - Verifica degli standard (deficit/surplus) rispetto agli abitanti teorici (73.749 ab.)

8. L'assetto infrastrutturale e la mobilità

A supporto della Variante Generale al PRG sono state effettuate elaborazioni riguardante il sistema della mobilità, in particolare:

- gli scenari della domanda e dell'offerta;
- i modelli per la definizione dell'assetto della domanda e dell'offerta;
- le caratteristiche tecniche delle infrastrutture;
- le modalità e le fonti per l'aggiornamento sistematico delle informazioni raccolte.

Contestualmente agli studi è stato redatto il Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) della città, secondo quanto disposto dall'art. 36 del Codice della Strada.

Compito di tale strumento è quello di formulare, sulla base della costruzione del quadro quantitativo della domanda e offerta di trasporto e dell'analisi diagnostica dei dati raccolti, gli interventi di riorganizzazione complessiva degli spazi per la circolazione e la sosta finalizzati al miglioramento della mobilità e dell'ambiente urbano.

L'armatura viaria prevista dalla Variante Generale al PRG resta impostata su di un'asse est-ovest a servizio sia dei movimenti di attraversamento che di scambio, e su di un'asse nord-sud efficientemente raccordato al precedente, cui resta affidata, oltre alla continuità della S.S. 610 (Selice-Montanara) la funzione di raccordo con l'autostrada e l'eventuale sistema delle complanari da e per le direttrici di maggior carico e di collegamento tra la Pedagna e la zona industriale.

Tale armatura è sostanzialmente costituita da rami di viabilità esistente (per l'asse est-ovest l'itinerario Pisacane - Resistenza - Marconi - Amendola e per l'asse nord-sud l'itinerario I° Maggio - Cooperazione - Montanara), alla quale alcuni interventi mirati garantiscono adeguate prestazioni e margini di capacità.

Accanto all'armatura viabilistica fondamentale è presente la rete stradale di supporto alla quale restano affidati importanti funzioni di connessione e distribuzione.

In questo contesto il PRG inoltre identifica i luoghi per i quali le funzioni di traffico attribuite presentano elementi di particolare conflittualità con le funzioni urbane delle strade.

Uno degli elaborati fondamentali del P.G.T.U. è la classificazione della rete stradale secondo il Nuovo Codice della Strada, che prevede tre categorie di strade urbane e cioè la classe D (strade urbane di scorrimento), la classe E (strade urbane di quartiere) e la classe F (strade urbane locali).

Accanto alla rete stradale primaria, destinata a soddisfare le necessità del traffico meccanizzato, si sono voluti anche individuare, come elemento fondativo della struttura del piano, quei tratti viari sui quali insistono importanti funzioni urbane ma che sono invece interessati da volumi di traffico elevati, incompatibili con tali funzioni.

8.1 La rete ciclo-pedonale

La Variante Generale prevede il completamento e il potenziamento della viabilità ciclopedonale, in particolare attraverso le seguenti scelte:

- incrementare il numero di sottopassi della linea ferroviaria (in corrispondenza della Stazione ferroviaria e degli ambiti di trasformazione a carattere residenziale posti a nord e sud della linea ferroviaria);
- prevedere una direttrice privilegiata Nord-Sud che attraversa il centro e si prolunga all'esterno della città lungo il Canale dei Molini;
- prevedere una serie di collegamenti trasversali fra le colline e il Santerno, anch'essa connessa con itinerari extraurbani (verso la Frattona, le quaranta Grotte, ecc.).

9. Le Varianti parziali successive alla Terza Variante Generale del 1999

Dopo l'approvazione della Terza Variante Generale del 1999 fino ad arrivare al 31/12/2006 sono state approvate 9 varianti parziali, denominate con le lettere dell'alfabeto dalla A alla I, alcuni accordi di programma in variante al P.R.G. (Osservanza, Nuova Caserma dei Vigili del Fuoco, Complesso edilizio ex Orfanotrofio maschile, ecc.) ed alcune varianti normative.

Ogni variante ha comportato modifiche cartografiche e/o normative, sia delle N.T.A. che delle sue Appendici. Tutte queste però non hanno rappresentato uno stravolgimento dell'architettura o dell'impostazione della Variante Generale, ma semplicemente l'adeguamento dello strumento urbanistico ai fini della sua concreta attuazione. Tra le varianti parziali più significative si possono ricordare la A, C, F ed I caratterizzate da una pluralità di oggetti, che hanno comportato modifiche sia normative che cartografiche. A seguito delle varianti parziali le superfici utili per gli ambiti di progettazione unitaria sono modificate.

Segue nelle tabelle 17, 18 e 19 il confronto tra i valori di SU (superficie utile) fissati con la Terza Variante Generale e quelli vigenti al 31/12/1996 rispettivamente per residenza, terziario/commerciale e industria.

Sigla	Denominazione	Variante Generale (mq)	PRG al 31.12.96 (mq)	Differenza (mq)	%
N	Aree di nuovo impianto	135.150	133.715	- 1.435	- 1,06
R	Aree da ristrutturare	<u>80.575</u>	<u>89.763</u>	<u>+ 9.188</u>	<u>+ 11,40</u>
	Totale	215.725	223.478	+ 7.753	+ 3,59

Tab. 17 - Residenza: confronto fra il pianificato dalla VG e il pianificato al 31.12.96

Sigla	Denominazione	Variante Generale (mq)	PRG al 31.12.96 (mq)	Differenza (mq)	%
N	Aree di nuovo impianto	24.350	18.350	- 6.000	- 24,64
R	Aree da ristrutturare	<u>34.125</u>	<u>20.500</u>	<u>- 13.625</u>	<u>- 39,93</u>
	Totale	58.475	38.850	- 19.625	- 33,56

Tab. 18 - Terziario/commerciale: confronto fra il pianificato dalla VG e il pianificato al 31.12.96

Sigla	Denominazione	Variante Generale (mq)	PRG al 31.12.96 (mq)	Differenza (mq)	%
N	Aree di nuovo impianto	543.150	622.550	+ 79.400	+ 14,62
R	Aree da ristrutturare	<u>11.500</u>	<u>0</u>	<u>- 11.500</u>	<u>- 100</u>
	Totale	554.650	622.550	+ 67.900	+ 12,24

Tab. 19 - Industria: confronto fra il pianificato dalla VG e il pianificato al 31.12.96

IL PRG VIGENTE.

10. Il PRG di primo impianto

Imola è stata una delle prime città a dotarsi di piano regolatore.

Il primo "Piano Regolatore Generale del Comune" di Imola fu adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 5/8/1953 ed approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 8/10/1955.

Precedentemente erano stati fatti alcuni tentativi di pianificazione costituiti da:

- *Piano di Risanamento del 1886*: elaborato a seguito della Legge n. 2892 del 15/01/1885, che era finalizzato al recupero delle parti più degradate della città;

- *Piano regolatore interno e Piano di ampliamento esterno*, entrambi del 1930: elaborati a seguito della Legge n. 2359 del 25/06/1865. Il primo prese in esame la sistemazione del centro cittadino, il risanamento di alcuni rioni e l'apertura o ampliamento di alcune strade; il secondo, invece, definiva gli interventi necessari per giungere ad un nuovo assetto urbanistico.

Alla base del Piano Regolatore Generale del 1955 fu sicuramente la nuova Legge Urbanistica nazionale (L. 1150/1942), che pur mantenendo accentrata presso il Ministero dei Lavori Pubblici l'autorità preposta all'approvazione dei piani, destinava ai Comuni il potere di regolazione dell'intero territorio sia sotto il profilo propriamente fisico e morfologico, sia sotto il profilo funzionale e, quindi sociale.

Il piano si componeva di:

- Relazione Illustrativa suddivisa in due parti (Stato Attuale e Situazione di PRG);
- Norme Tecniche di Attuazione (che prescrivono indici e criteri edificatori ben individuati e precisi);
- Elaborati grafici (*Allegato A* che rappresenta lo stato attuale in tavole a scala 1:2000 e 1:5000, *Allegato B* che rappresentano in 20 tavole alle scale 1:2000 e 1:5000 la pianificazione della zona urbana e quella delle frazioni nonché uno studio speciale per la regolazione del traffico di afflusso e deflusso all'Autodromo).

Il piano fu il frutto di un attento censimento, che permise l'individuazione degli insediamenti residenziali, dei nuclei suburbani, delle principali urbanizzazioni a servizio della residenza, sia esistenti che di progetto.

Caratteristica saliente del piano del 1955 fu il fatto che riguardava l'intero territorio comunale (vengono prese infatti in considerazione le maggiori frazioni del forese) specificandone sia le infrastrutture, nella loro gerarchia, sia alcuni elementi geomorfologici (zone a calanco, zone a parco).

Il piano si caratterizzava inoltre per la zonizzazione del tessuto urbano, con la collocazione delle nuove aree per l'espansione dei servizi all'interno di zone già interessate da edificazione recenti e quindi con situazioni immobiliari già consolidate e in qualche misura stabilizzate. Con questa struttura il piano si pose come finalità la compattazione e razionalizzazione dello sviluppo fino ad allora conseguito.

L'obiettivo principale infatti fu quello di attenuare il ruolo di asse accentratore della Via Emilia, allontanando da essa concentrazioni di servizi, per demandarle ad altre interne alle varie zone di espansione (sud, est e ovest).

Per quanto concerne il centro urbano il piano calcolava la presenza di 24.650 abitanti su 20.121 vani (con un indice medio di densità di 0,8 vani per abitante) ponendosi l'obiettivo di elevare tale indice al valore di 1,20 ed individuò, per il cinquantennio successivo di sua proiezione e di sua validità, un numero di abitanti totali pari a 64.683, di cui 46.013 già allora residenti e 18.670 previsti come di teorico nuovo insediamento.

Questa stima si è rivelata in sé attendibile, ma non commisurata alle successive inattese necessità relative alla quantificazione degli spazi residenziali, pubblici e di servizio, mettendo quindi in guardia da una pianificazione solo quantitativa.

11. La Prima Variante Generale del 1973

Alla fine degli anni '60 l'amministrazione comunale imolese, ritenendo ormai esaurita la funzione del precedente piano del 1955, decise di redigere la "Variante generale al Piano Regolatore Comunale", che venne adottata nel 1969 ed approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 241 del 3/7/1973, dopo un lungo iter, che è dipeso principalmente dalla costituzione delle Regioni a statuto ordinario (Regione Emilia Romagna).

Il piano si pose due obiettivi fondamentali: il contenimento della rendita fondiaria e l'ordinato sviluppo della città.

A questo fine individuò, a sud ed ad una certa distanza dal nucleo urbano esistente, un nuovo quartiere (la Pedagna), dotato di una sua centralità, di propri servizi e di autonome e moderne reti tecnologiche.

Specularmente, a nord, individuò le aree destinate alla produzione di tipo artigianale ed industriale, tra la autostrada (di nuova costruzione) e la ferrovia.

Di fondamentale importanza nella elaborazione della Variante Generale del 1973 fu la Legge n. 765 del 6/8/1967 (Legge Ponte) che introdusse per la prima volta il concetto della partecipazione dei privati alle spese per la urbanizzazione della città.

Dopo l'approvazione della Variante Generale fino ad arrivare al 1981 sono state approvate circa quaranta varianti parziali cartografiche e normative.

12. Il Piano del centro Storico

Un'analisi dettagliata del Centro storico della città nasce allorché nei primi anni '70 l'Amministrazione Comunale affidò ad un gruppo di laureandi in architettura l'incarico di rilevare tutti i dati strutturali ed i più importanti dati sociali della zona storica di Imola. La rilevazione, completa di foto, di planimetrie catastali delle unità immobiliari e delle relative schede, fu successivamente tradotta in una serie di cartografie (alla scala 1:1000) e trovò un'elaborazione sistematica in un'apposita Relazione.

Questo materiale servì da base alla elaborazione della "Variante al PRG per la disciplina particolareggiata del Centro Storico" che fu approvata (con Deliberazione dell'Ufficio di Presidenza del Comprensorio Imolese n. 10 del 6/4/1981), in conformità alla recente L.R. n. 47/78 e alla Legge n. 457/78, relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente. Essa si componeva di un apparato normativo specifico, con categorie di intervento coerenti con quelle previste dalle leggi sovraordinate.

Dopo l'approvazione del piano fino ad arrivare al 1986 sono state approvate 4 varianti.

13. La Seconda Variante Generale del 1985

Negli anni '80 il Comune di Imola elaborò la "Seconda Variante Generale al PRG" che si caratterizzò per l'inserimento delle Aree programma (A: area di nuovo impianto quale ricucitura tra la Pedagna e i Cappuccini, B: area verde di rispetto ambientale tra il Santerno e la Via Santa Lucia, C: area a parco fluviale, D: Autodromo, E: stazione ferroviaria, F: Osservanza, G: area di servizi per la zona industriale della Via Selice, H: Ospedale di Montecatone). Le volontà espresse dalla Variante furono, tra le altre, il superamento della zonizzazione esasperata del territorio, l'attenzione ai problemi di ricucitura del tessuto urbano, nonché la priorità alla qualità dell'ambiente.

La Seconda Variante Generale, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 12/03/1985, fu approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5164 del 3/11/1987. Tra i suoi meriti si ricorda quello di rimettere a fuoco gli ambiti problematici prodottisi a seguito della Prima Variante Generale. Dopo l'approvazione della Seconda Variante Generale fino ad arrivare al 2001 sono state approvate circa cinquanta varianti parziali cartografiche e normative. Le più importanti di queste sono sicuramente la Variante n. 25 del 1992, la Variante n. 30 del 1993 Disciplina delle zone territoriali omogenee A e la Variante n. 45 del 1998, che anticipa alcuni contenuti della successiva Terza Variante al PRG.

Anno	Pianificazione del Comune di Imola	Normativa vigente
1865		L. n. 2248 del 20/03/1865 <i>Disposizione sulle opere pubbliche</i> L. n. 2359 del 25/06/1865 <i>Espropriazione per causa di utilità pubblica</i>
1885		L. n. 2892 del 15/01/1885 <i>Risanamento della città di Napoli</i>
1886	Piano di Risanamento	
1930	Piano regolatore interno Piano di ampliamento esterno	
1934		R.D. n. 1265 del 27/07/34 <i>Testo unico delle leggi sanitarie</i>
1939		L. n. 1497 del 29/06/39 <i>Protezione delle bellezze naturali</i>
1942		L. n. 1150 del 17/08/42 <i>Legge Urbanistica</i>
1953-55	Piano Regolatore Generale	
1962		L. n. 167 del 18/04/62 <i>Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare</i>
1967		L. n. 765 del 6/08/67 Legge Ponte <i>Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica</i>
1968		D.I. n. 1404 del 01/04/68 <i>Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765</i> D.I. n. 1444 del 2/04/68 <i>Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765</i>
1969-73	Prima Variante Generale	L. n. 865 del 22/10/71 Legge sulla casa <i>Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942, n. 1150; L. 18 aprile 1962, n. 167; L. 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata</i>
1977		L. n. 10 del 28/01/77 <i>Norme per la edificabilità dei suoli</i>
1978		L.R. n. 47 del 7/12/78 <i>Tutela e uso del territorio</i> L. n. 457 del 5/08/78 Piano Decennale <i>Norme per l'edilizia residenziale</i>
1979-81	Disciplina particolareggiata del Centro Storico	
1985		L. n. 431 del 8/08/85 Legge Galasso
1985-87	Seconda Variante Generale	
1989		L. n. 13 del 9/01/89 <i>Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</i>
1990		L. n. 142 del 8/06/90 <i>Ordinamento delle autonomie locali</i>
1999-2001	Terza Variante Generale	L.R. n. 20 del 24/03/00 <i>Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio</i> D. Lgs. n. 267 del 18/08/00 <i>Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali</i>
2001		D.P.R. n. 380 del 6/06/01 <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia</i>

Tab. 20 - Confronto fra Pianificazione del Comune di Imola e le principali normative in materia