

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

COMUNE DI CASTEL GUELFO

Sindaco Cristina Carpeggiani

Segretario Comunale Simonetta D'Amore

Responsabile del Servizio Alessandro Costa

Adozione Delibera C.C.

Controdeduzioni Delibera C.C.

Approvazione Delibera C.C.

PSC

RELAZIONE INTEGRAZIONE

Elaborato

A.1

RESPONSABILE DI PROGETTO

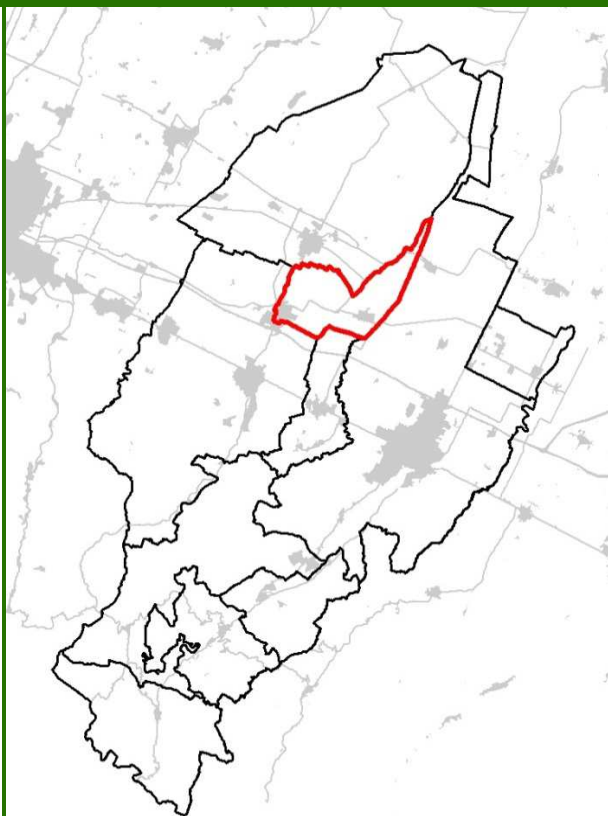
Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO

Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni



GRUPPO DI LAVORO PSC

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.07.2016

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Arch. Angelo Premi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Arch. Michele Zanelli, *Comune di Imola*
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Ing. Giulia Angelelli, *dirigente Comune di Medicina sino al 23.05.2014*
Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Roberto Cenni, *Comune di Imola*
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Saverio Orselli, *Comune di Imola*
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*
Ing. Rachele Bria, *Comune di Medicina*
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica:

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro
Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica:

AIRIS

ValSAT:

GEA Progetti
A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia:

Studio Quintili e associati

Sismica:

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio

Si ringrazia per la collaborazione:

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

INDICE

1	DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CASTEL GUELFO	Pag. 1
2	RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL P.A.I.R.	Pag. 4

1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CASTEL GUELFO

1.1. LE PREMESSE – LA SITUAZIONE AL 2013

La presente integrazione alla sezione del dimensionamento residenziale della Relazione di PSC del Comune di Castel Guelfo si rende necessaria in funzione della peculiare procedura di elaborazione dei nuovi piani urbanistici comunali (PSC e RUE), diversificata nei tempi rispetto agli altri 9 Comuni costituenti il Nuovo Circondario Imolese.

L'adozione, prevista nel corrente anno 2016, sconta un ritardo di circa 3 anni rispetto alle altre adozioni in quanto si è dovuto attendere la risoluzione di alcuni aspetti giuridico-amministrativi che solo nel 2015 hanno conseguito una loro positiva soluzione.

Tuttavia, in funzione di un allineamento complessivo dei maggiori indicatori urbanistici di un PSC federato di Circondario, alcune scelte fondanti, sia di assetto territoriale che di tipo quantitativo, sono state previste già durante la predisposizione delle prime elaborazioni del PSC complessivo: in data 13.03.2013, con la Delibera di Giunta del NCI *"Condivisione delle scelte progettuali generali ai fini dell'avvio del percorso di adozione"* i Sindaci dei 10 Comuni hanno infatti stabilito, tra gli altri indicatori e obiettivi, le quote del reciproco fabbisogno locale che concorre al fabbisogno circondariale. In tale occasione si è proceduto a una prima notevole riconsiderazione del fabbisogno previsto nel DP approvato nel 2008, con una complessiva riduzione nel NCI del 50%.

Da tali elaborazioni e condivisioni è emerso nel 2013, per Castel Guelfo, un dimensionamento di nuovi alloggi di circa 350 unità, discendente da un fabbisogno calcolato al 2024 di 419 nuovi nuclei familiari, per il resto coperto da presumibili interventi in ambiti già convenzionati e mediante recuperi e riqualificazioni nell'esistente. È importante sottolineare che le richieste del mercato immobiliare di allora attestavano la taglia dimensionale degli alloggi dei comuni "minori" del NCI intorno ai 71 mq.

Il dimensionamento di 350 nuovi alloggi da 71 mq. di superficie ciascuno per un totale di 24.850 mq di capacità edificatoria per i nuovi ambiti, fu confermato anche in considerazione dell'andamento della produzione edilizia, particolarmente elevato nel decennio precedente.

1.2. L'AGGRAVIO DELLA CRISI ECONOMICA E LE PRIME RIELABORAZIONI

La crisi economica intervenuta nei recenti anni e il fermo dovuto all'incertezza nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali hanno determinato:

- un forte ridimensionamento degli andamenti demografici, per il quale non è risultata sufficiente neppure la nuova immigrazione per la sua compensazione;
- la cessazione quasi totale della nuova edificazione.

Tale situazione ha determinato nel Comune di Castel Guelfo nel corso degli ultimi anni una forte residualità di aree già convenzionate che possono portare all'edificazione di circa 24.500 mq di Su nei relativi AUC_B (Ambiti Urbani Consolidati) previsti nel piano.

Assunto tale dato, si è attivata una prima revisione della bozza di PSC ipotizzata tra il 2013 ed il 2015 che prevedeva contestualmente una riduzione di alcuni ambiti di potenziale espansione residenziale (ANS), in parte in grado di assorbire i 350 alloggi del dimensionamento concordato, in particolare nel numero di:

- 155 alloggi (CEA = 11.000 mq; Uts = 0,15) nell'ANS_C2.1;
- 61 alloggi (CEA = 4.350 mq; Uts = 0,15) nell'ANS_C2.2;

per un totale di **216** alloggi. All'interno dei 350 alloggi, i restanti 134 avrebbero trovato copertura nei residui e nei recuperi.

1.3. LA SITUAZIONE ATTUALE – LA FASE DI ADOZIONE

La nuova attuale situazione di crisi imponeva una ulteriore revisione di quanto allora prestabilito, pur permanendo all'interno del dimensionamento concordato e sottoscritto da tutti i Sindaci del NCI.

Si è quindi stabilito di agire sia sulle quantità che sui tempi in relazione all'arco di validità del nuovo PSC.

In primo luogo si è proceduto a decurtare le potenzialità previste per i 2 ANS in piano (Ambiti di potenziale Nuovo Insediamento Residenziale), decrementando la loro sostenibilità edificatoria a un *range* di Uts tra 0,11 e 0,13 mq/mq rispetto a quello di 0,15 previsto nella fase di elaborazione comune preventiva del PSC nel 2013. In termini conseguenti, la capacità insediativa dei due ambiti è stata ridotta come di seguito, ottenendo una più attuale qualità delle realizzazioni e una maggiore estensione dei suoli permeabili:

- **ANS_C2.1** CEA = 8.400 mq equivalente a 118 alloggi di 71 mq
- **ANS_C2.2** CEA = 1.400 mq equivalente a 20 alloggi di 71 mq

per un totale di **138** alloggi, rispetto ai 216 previsti nella prima rielaborazione e ai 350 previsti nel 2013.

Analoghe mitigazioni potranno essere opportunamente estese dai POC anche ai comparti già convenzionati (e non realizzati) del previgente PRG mediante la possibile accettazione da parte dei privati di apposite incentivazioni. Resta inoltre da considerare che il Capoluogo di Castel Guelfo si propone come centro residenziale del Circondario, collocandosi baricentrico rispetto ai 2 Poli produttivi di sviluppo (San Carlo e Imola) e sulla direttrice mediana Nord-Sud del Circondario stesso (Sesto Imolese, Castel Guelfo, Toscanella, Dozza), che vedrà un'indicativa valorizzazione di ruolo con l'apertura del nuovo casello autostradale dell'A14 e della nuova fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano in località Toscanella di Dozza.

Tale situazione, peraltro con dinamiche già in atto da tempo e nonostante la crisi, vede l'insediamento nel Capoluogo di Castel Guelfo di alloggi che offrono una buona vivibilità e un prezzo accessibile. Risulta, pertanto, limitante pensare per tale collocazione ad alloggi dimensionati in 71 mq di Su, quando le medie in atto e le richieste si aggirano attorno ai 90 - 100 mq.

Calcolando, cautelativamente ma realisticamente, una dimensione di **90 mq** invece di 71 mq di Su per alloggio (si confrontino, ad esempio, il Pdc n. 48/2012 del 05.09.2012 e il Pdc n. 64/2013 dell'11.02.2014, tra gli ultimi rilasciati negli ambiti AUC), si ottiene un ulteriore decremento del dimensionamento del numero degli alloggi.

La tabella che segue mostra l'evoluzione delle capacità edificatorie residue nelle zone di PRG che sono oggi Ambiti Urbani Consolidati (AUC):

CAPACITÀ EDIFICATORIE RESIDUE NEGLI AUC_B:

RUE	PRG PREVIGENTE	Su PROGETTO	Su RESIDUA	ALLOGGI taglio mq 71 Su	ALLOGGI taglio mq 90 Su
AUC_B1	C1 – C2	11.375	1.742 (lotto 6)	24	19
AUC_B2	C3	8.237	5.029	71	56
AUC_B3	C4	4.505	-	-	-
AUC_B4	C5	8.227	6.082	86	68
AUC_B5	C6	4.544	4.544	64	51
AUC_B6	C7	4.596	4.596	65	51
AUC_B7	C8	2.722	2.722	38	30
TOTALE			24.715	348	275

I dati parziali, dopo l'elaborazione che porta da 71 mq a 90 mq la dimensione media degli alloggi, sono:

- 275 alloggi negli AUC_B

Invece, negli ambiti per potenziali nuovi insediamenti, con alloggi di dimensione media 90 mq, i dati sono i seguenti:

- 93 alloggi nell'ANS_C2.1
- 16 alloggi nell'ANS_C2.2

mentre si mantiene fermo il numero di 29 alloggi da reperire con il recupero e con le riqualificazioni.

Il dimensionamento finale passa pertanto da 506 alloggi ad un totale di 384 alloggi.

Resta ancora da considerare un fattore determinante: le nuove aree di potenziale sviluppo insediativo, a seguito delle varie fasi di approvazione del PSC descritte, non sono "automaticamente" attuabili come era possibile con le aree di espansione residenziale (zone "C") del PRG, ma dovranno prima essere inserite in una delle diverse stesure dei Piani Operativi Comunali (POC) di durata quinquennale e, prima ancora, nel Documento di Programmazione della Qualità Urbana (DPQU)..

Tuttavia il ricorso a nuove aree appare in terza fila rispetto alla rigenerazione dell'esistente e dei completamenti già ora attuabili. Il percorso di revisione della LR (indirizzato a conseguire il "saldo zero del consumo di suolo" al 2050, in conformità alla direttiva della UE) prevede ad oggi l'elaborazione di un nuovo strumento urbanistico comunale (PUG) che comporterà comunque una rivalutazione complessiva della normativa ben prima della scadenza di vigenza del PSC.

2. RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE (P.A.I.R.)

Un'ulteriore integrazione alla Relazione di PSC si rende necessaria per definire l'attenzione prestata in fase di recente redazione del PSC al Piano Aria Integrato Regionale (PAIR), adottato con delibera di Giunta Regionale n. 1180 del 21/07/2014.

Il PAIR è lo strumento con il quale la Regione Emilia-Romagna individua le misure da attuare per garantire il rispetto dei valori limite e perseguire i valori obiettivo definiti dall'Unione Europea per il particolare aspetto tutelato (qualità e quantità delle emissioni e valutazione della salubrità atmosferica). L'orizzonte temporale massimo per il raggiungimento di questi obiettivi è fissato all'anno 2020, in linea con le principali strategie di sviluppo europee e nazionali. Il PAIR individua inoltre, in un'ottica di programmazione di lungo periodo, alcune misure da attuarsi in una fase successiva, necessarie al mantenimento dei risultati ottenuti a fronte delle prevedibili modifiche del contesto socio-economico.

É opportuno evidenziare che il PAIR è il primo piano di livello regionale elaborato in Emilia-Romagna per il risanamento e la gestione della qualità dell'aria. Le funzioni di pianificazione in materia furono infatti delegate alle Province con la L.R. 3/1999, mentre il raccordo istituzionale e il coordinamento delle azioni a livello regionale era garantito attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma per la Qualità dell'Aria, stipulato sin dal 2002 tra Regione, Province e Comuni.

In funzione della definitiva approvazione del Piano Regionale e di una conseguente più complessiva elaborazione a livello intercomunale (gli altri Comuni del NCI hanno formulato i loro strumenti urbanistici comunali federati prima dell'adozione del Piano stesso), ci si è posti l'indicazione di presa d'atto dell'adozione e di prescrivere le prime indicazioni di salvaguardia conformi alle normative sovraordinate.

In particolare si prescrivono le seguenti indicazioni normative relative agli ambiti urbanizzabili sia di tipo prevalentemente residenziale (ANS) che di tipo produttivo e terziario (ASP_N), citando esplicitamente gli adempimenti da effettuare sulla base di specifici articoli del PAIR adottato nelle Schede Vip (Schede di valutazione e di Indirizzo progettuale) dei singoli Ambiti previsti dal PSC. In dettaglio, le Schede contengono le seguenti prescrizioni:

1. ANS

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 16 "Mobilità ciclopedonale" e all'art. 17 "Ampliamento aree verdi" delle NTA del vigente PAIR 2020.

2. ASP_N

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria dovranno essere rispettate le indicazioni dettate dalle NTA del vigente PAIR 2020 di cui alla Sezione III "Misure in materia di attività produttive", in particolare all'art. 19 "Prescrizioni e altre condizioni per le autorizzazioni" e all'art. 20 "Saldo zero".