PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

ASSETTO E STRATEGIA LOCALE

CASTEL DEL RIO

ADOZIONE – TESTO COMPARATIVO

Tecniche testo aggiunto

~~Tecniche~~ testo eliminato

Tecniche riferimento osservazione

assunzione 21/11/2023

adozione ../../….

approvazione ../../….

in vigore dal ../../….

S3.CDR_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

CASTEL DEL RIO

Chiave di lettura

AZIONE 7.2.1

- **Numero dell'Azione**
- **Numero dell'Indicazione strategica**
- **Numero dell'Orientamento**

CASTEL DEL RIO

Con riferimento agli orientamenti strategici e indicazioni strategiche dell'Elaborato S1 – Strategie territoriali e locali il PUG individua le seguenti azioni locali, da attuarsi attraverso le trasformazioni di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata (accordo operativo o permesso di costruire convenzionato).

AZIONE 1.1.2 (Tavola S3.1) (CDR_4)

Consolidamento degli ambiti produttivi comunali

L'area produttiva di livello comunale è posta a nord del centro abitato ed a ovest del fiume Santerno; ai margini dell'ambito produttivo non sono presenti abitazioni pertanto non sorgono conflitti imputabili alla compresenza di usi differenti. ~~L'opportunità di sviluppo per usi produttivi è riservata alle sole~~ attività già insediate potranno ampliarsi in adiacenza al TU anche in assenza di una direttrice di possibile sviluppo; è altresì promosso ~~o a~~ il trasferimento all'interno del TU di attività produttive esistenti nel territorio comunale che necessitano di ricollocazione per miglioramento funzionale e ampliamento.

AZIONE 1.2.2 (Tavola S3.1) (CDR_4)

Possibilità di nuovi insediamenti all'esterno del TU

Il capoluogo presenta un livello di accessibilità attuale sufficiente che diventerà media con l'attuazione dello scenario PUMS. Trattandosi di ambito produttivo comunale facente parte del sistema della montagna di cui al PTM, al fine di rafforzare le attività economiche che concorrono a contrastare lo spopolamento, si considera strategica la possibilità di insediare nuove attività artigianali e produttive a basso impatto e connesse alla filiera locale all'esterno del TU anche per la valorizzazione turistica e ambientale e di servizio, compreso la promozione e commercializzazione delle produzioni agricole e zootecniche locali. A tal fine si considera ammissibile il consumo di nuovo suolo nel limite dell'1% nel rispetto delle azioni 1.3.1 e 1.3.2, a condizione che i nuovi insediamenti concorrano alle azioni locali delle indicazioni strategiche 5, 7, 8, 9.

AZIONE 1.3.1 (Tavola S3.1)

Individuazione delle direttrici di possibile sviluppo in adiacenza al TU

Per Castel del Rio le direttrici ottimali per eventuale possibile sviluppo sono individuate unicamente in adiacenza alla zona nord a margine dell'area attualmente edificata, dove la conformazione morfologica e l'assenza di elementi di rischio idraulico consentono l'insediamento senza particolari criticità ambientali.
In considerazione del vincolo ex Galasso sulle fasce di 150 m dal rio Magnola e dal Fiume Santerno, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico dei fabbricati.
Non si individuano direttrici di possibile sviluppo per funzioni residenziali poiché la conformazione della restante parte del territorio e le condizioni di accessibilità viaria non risultano idonee; inoltre nel centro abitato sono presenti ancora lotti residui in lottizzazioni derivanti dai previgenti strumenti urbanistici.

AZIONE 1.3.2 (Tavola S3.1)

Elementi strutturali di limite

Gli elementi strutturali di limite che costituiscono invarianti strutturali del PUG, sono costituiti da:

- Fiume Santerno in quanto costituisce un elemento vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso), nonché elemento della rete ecologica che presenta criticità idrauliche
- zona montuosa e boscata posta a ovest dell'abitato del Capoluogo

Tali elementi non possono essere oltrepassati per un eventuale sviluppo (azione 1.3.1) né per ampliamenti di attività esistenti.

AZIONE 2.1.2 (Tavola S3.1)

Completamento dei PUA e dei PdC convenzionati derivanti da pianificazione previgente

Per gli ambiti oggetto di PUA o PDC convenzionato in corso di attuazione con convenzione scaduta si confermano gli ambiti a disciplina speciale con limitate possibilità di densificazione rispetto a quanto previsto nel RUE fermo restando le altezze massime previste e le quote permeabili (**Intervento B.1)** in considerazione delle caratteristiche del contesto edilizio circostante e a condizione che concorrano alle azioni locali delle indicazioni strategiche 5, 7, 8, 9.
Per l'ambito destinato a PEEP di via Giovanni XXXIII si prevede la possibilità di ridefinizione strategica dell'area per realizzare ERS di varie tipologie come indicato nella scheda di disciplina speciale

AZIONE 2.2.2 (Tavola S3.1) IMO_134.11

Qualificazione dei tessuti con possibilità di densificazione

Nel territorio urbanizzato di Castel del Rio si individuano unicamente porzioni di tessuto urbano prevalentemente residenziale da disciplinare in via ordinaria come **tessuti con possibilità di densificazione (TU2).** Tramite accordo operativo sono ammissibili altezze superiori a quelle della disciplina ordinaria al fine di incrementare ulteriormente la permeabilità del lotto. E' ammessa ~~e~~ densificazione ulteriore derivante da:
a) demolizione di edifici residenziali, agricoli o produttivi dismessi o incongrui in territorio rurale in quota parte
b) trasferimento di Su da ambiti a disciplina speciale.
~~Gli accordi operativi~~ Le trasformazioni complesse come definite dalla Disciplina D1, devono concorrere alle azioni locali delle indicazioni strategiche 5, 7, 8, 9.

AZIONE 2.2.3 (Tavola S3.1)

Mantenimento del tessuto urbano pianificato

Si individuano alcune porzioni di tessuto urbano prevalentemente residenziale da disciplinare in via ordinaria come tessuto urbano pianificato da mantenere (TU3) in quanto presenta condizioni di equilibrio tra spazi aperti pubblici e privati, spazi di pertinenza e aree permeabili.

AZIONE 4.1.1 (Tavola S3.2)

Tutela e valorizzazione dei centri e nuclei storici

L'azione intende conservare l'impianto urbanistico e i caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti che si sono conservati, in tutto o in parte, o che risultano comunque tuttora riconoscibili quale condizione di ogni trasformazione, fisica o funzionale.

AZIONE 5.2.2 (Tavola S3.2)

Riqualificazione degli spazi identitari nelle aree fragili

Nel centro storico del Capoluogo, si prevede prioritariamente di intervenire nell'area verde posta sul retro del Palazzo Alidosi **(intervento C.1)** quale luogo privilegiato per l'incontro, l'identità collettiva e gli eventi di maggiore attrazione turistica, attraverso interventi di implementazione delle alberature esistenti, in continuità con le alberature presenti su via II giugno.
Si prevede inoltre il recupero e valorizzazione del fabbricato "ex Macello", posto a sud del capoluogo al quale si accede da via Toscana, per usi pubblici e sedi di associazioni **(intervento C.2)**.
Questa azione concorre con l'azione 4.1.5 (miglioramento della qualità degli spazi pubblici scoperti) e con l'azione 4.1.6 (Miglioramento della qualità percettiva della città storica e attrattività dei punti di accesso)

AZIONE 5.2.3 (Tavola S3.2)

Mantenimento servizi scolastici e sportivi nelle aree fragili

Il mantenimento in efficienza e la cura degli spazi del piccolo centro scolastico del capoluogo in via IV novembre costituisce fattore prioritario per garantire servizi di qualità alle famiglie residenti fino alla scuola secondaria di primo grado, evitando le necessità di spostamento. Risultano prioritari interventi di manutenzione ed efficientamento.
Costituisce altresì azione prioritaria per garantire servizi ai residenti e occasioni di incontro e aggregazione giovanile la valorizzazione degli impianti sportivi di via Giovannini.

AZIONE 5.2.6 (Tavola S3.2)
Punti di accoglienza e ristoro nelle aree fragili
L'abitato di Castel del Rio costituisce il fulcro di un'area a forte rilevanza naturalistica e storica (Museo della Guerra e linea gotica); in area limitrofa allo storico Ponte degli Alidosi, termina la ciclovia del Santerno e tramite il ponte stesso, si può raggiunge il centro abitato, oppure proseguire con altri percorsi ciclabile in direzione della Toscana.
Al fine di promuovere le attività economiche legate alla fruizione di tale patrimonio, tramite accordo operativo, si prevede la possibilità di realizzare nuove aree di accoglienza turistica all'aperto, ristoro e finalità didattiche.

AZIONE 5.2.7 (Tavola S3.2)
Ripristino e messa in sicurezza dei collegamenti stradali intervallivi nelle aree fragili
Gli eventi franosi avvenuti nel mese di maggio 2023 hanno pesantemente danneggiato la viabilità secondaria del capoluogo, interrompendo i collegamenti con abitazioni, attività produttive dislocate nel territorio rurale e località sparse; il rispristino e la messa in sicurezza dei collegamenti stradali intervallivi, nonché l'individuazione di eventuali percorsi alternativi a seguito dell'accertamento delle condizioni di sicurezza dei versanti, risultano prioritari per contrastare lo spopolamento.

AZIONE 5.4.3 (Tavola S3.2)
Miglioramento dei collegamenti del TPL
Al fine di favorire il raggiungimento dei servizi che non possono trovare risposta nel capoluogo ed evitare quindi l'abbandono in particolare da parte della fascia giovani della popolazione, il PUG individua come azione prioritaria l'incremento della frequenza delle corse del TPL tra Castel del Rio e Imola.

AZIONE 7.1.1 (Tavola S3.3) IMO_154.29
Adeguamento sismico ed energetico e qualificazione funzionale delle dotazioni pubbliche
L'azione prevede il restauro e risanamento conservativo in particolare delle botteghe artigiane (in via IV Novembre n .27 – **Intervento C.3**), dell'edificio sede del laboratorio per la pasta e la castagna (in via Resistenza n. 10 – I**ntervento C.4**) e la Caserma dei Carabinieri ~~Forestali~~ (~~in via IV Novembre n. 31 – **Intervento C.5**~~) che costituisce un importante presidio di sicurezza pubblica che concorre a sostenere l'attrattività del capoluogo dal punto di vista residenziale e turistico.

AZIONE 7.1.2 (Tavola S3.3)
Ampliamento delle dotazioni
Al fine di ridurre l'utilizzo della centrale Piazza della Repubblica come parcheggio auto e implementare le aree di sosta a servizio degli eventi di maggiore attrattività turistica, si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici integrati nel verde nella zona centrale del capoluogo, in prossimità di Palazzo Alidosi **(Intervento E.1)**.

AZIONE 7.2.2 (Tavola S3.3) IMO_154.32
Riqualificazione alloggi ERP
Riqualificazione anche attraverso demolizione e ricostruzione degli edifici ERP caratterizzati da obsolescenza edilizia e/o inadeguatezza degli spazi abitativi e comuni in rispondenza ai nuovi bisogni sociali nella logica dei Programmi PINQUA.

AZIONE 8.1.2 (Tavola S3.3)
Protezione delle zone scolastiche
Al fine di risolvere la situazione di insicurezza per la percorrenza ciclopedonale, si prevede la riorganizzazione della zona di accesso al polo scolastico di via IV Novembre posta direttamente sulla via Montanara **(Intervento F.3)**.

AZIONE 8.3.1 (Tavola S3.3)
Messa in sicurezza dei tratti urbani della viabilità principale di attraversamento (via Montanara)
Al fine di limitare il rischio di incidenti nel tratto urbano, si prevede ridefinire gli incroci di via Ponte Alidosi e viale II Giugno con la via Montanara, modificare la pavimentazione, inserire un dispositivo di "zona 30" e completare il percorso pedonale protetto fino alla località San Miniato e fino al cimitero del capoluogo **(intervento F.1)**; all'intersezione sp.610-sp.15 (accessi alle due aree produttive), si prevede un intervento di rafforzamento della segnaletica **(Intervento F.2).**
La via degli Alidosi che collega la via Montanara con lo storico ponte degli Alidosi, attualmente è sprovvista di marciapiede, è presente unicamente la banchina stradale, pertanto si prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale, possibilmente in propria sede **(Intervento F.4)**

AZIONE 9.1.2 (Tavola S3.4)
Riqualificare e potenziare l'infrastruttura verde e blu
Al fine di migliorare l'infrastruttura verde lineare e l'ombreggiamento degli spazi pubblici si prevede, oltre alla tutela e ripristino delle alberature dei viali esistenti, di integrare le alberature delle principali aree per la socializzazione, principalmente l'area lungofiume **(intervento G.1 e G.2)** poiché, oltre ad essere un luogo turistico di forte rilevanza naturalistica e storica è un punto nodale per intraprendere percorsi ciclabili anche in direzione della Toscana.

AZIONE 9.3.1 (Tavola S3.4)
Integrazione rete ciclabile del PUMS con percorsi di interesse circondariale per la fruizione del territorio collinare
In conseguenza degli eventi franosi avvenuti nel mese di maggio 2023 che hanno coinvolto aree precedentemente individuate per la prosecuzione della ciclovia del Santerno, risulta prioritaria l'individuazione di un tracciato alternativo sicuro e facilmente accessibile per implementare le possibilità del cicloturismo in vallata in connessione con l'Appennino Bike Tour.

AZIONE 9.3.2 (Tavola S3.4)
Promozione della rete escursionistica
L'azione comporta la valorizzazione dei tratti di percorsi escursionistici che attraversano il centro storico in direzione delle colline circostanti, attraverso l'implementazione degli arredi e della segnaletica.

AZIONE 10.2.7 (Tavola S3.4)
Riduzione del rischio idraulico disciplinando le trasformazioni nelle aree a differente grado di pericolosità idraulica
Considerato che il territorio comunale è interessato da pericolosità idraulica, gli interventi edilizi ammessi nelle varie parti del tessuto urbano ed extraurbano sono subordinati al rispetto della specifica disciplina per ciascun grado di pericolosità individuato nella Tavola 3.4 della Strategia, nonché nella Tavola dei vincoli.

Interventi locali

Gli interventi locali descritti nelle azioni sopracitate vengono di seguito riepilogati in base al tipo di intervento:

A. **Nuovi tratti di viabilità**

B. **Riqualificazione/completamento dei tessuti urbani**
   - B.1- Completamento dei tessuti residenziali in aree urbanizzate e parzialmente edificate derivanti da pianificazione previgente con possibilità di densificazione

C. **Riqualificazione / potenziamento di assi e spazi identitari**
   - C.1 - Valorizzazione l'area verde posta sul retro del Palazzo Alidosi
   - C.2 - Riqualificazione e valorizzazione del fabbricato ex macello
   - C.3 - Riqualificazione e valorizzazione delle botteghe artigiane
   - C.4 - Riqualificazione e valorizzazione del fabbricato del laboratorio per la pasta e la castagna
   - C.5 - Riqualificazione e valorizzazione del fabbricato sede della Caserma dei Carabinieri Forestali

D. **Messa in sicurezza del territorio**

E. **Riqualificazione / potenziamento dei servizi**
   - E.1 - Realizzazione di una nuova area di parcheggio a servizio del centro storico, con anche implementazione del verde urbano

F. **Adeguamento dei percorsi stradali e ciclopedonali**
   - F.1 - Miglioramento delle condizioni di percorribilità e attraversamento in sicurezza della via Montanara nel tratto urbano
   - F.2 - Messa in sicurezza degli svincoli di accesso alla via Montanara
   - F.3 - Miglioramento della fruibilità in sicurezza dell'area scolastica
   - F.4 – Messa in sicurezza della Via Ponte Alidosi

G. **Riqualificazione / potenziamento dell'infrastruttura urbana verde e blu**
   - G.1 - Rafforzamento, protezione e valorizzazione del corridoio verde che è posto sul lato est del Comune
   - G.2 - Migliorare la fruibilità e la dotazione del verde pubblico dell'area lungofiume a fini ricreativi

H. **Riqualificazione / potenziamento della rete ecologica metropolitana**

I. **Nuovi tratti della rete ciclabile metropolitana /di integrazione**