PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

ASSETTO E STRATEGIA LOCALE

CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

ADOZIONE – TESTO COMPARATIVO

Tecniche testo aggiunto

~~Tecniche~~ testo eliminato

Tecniche riferimento osservazione

assunzione 21/11/2023

adozione ../../….

approvazione ../../….

in vigore dal ../../….

S3.CGF_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 GUELFO DI BOLOGNA

Chiave di lettura

AZIONE 7.2.1

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

CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

Con riferimento agli orientamenti strategici e indicazioni strategiche dell'Elaborato S1 – Strategie territoriali e locali il PUG individua le seguenti azioni locali per il capoluogo, 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) IMO_134.6

Consolidamento degli ambiti produttivi comunali

Considerato che le possibilità di insediamento di nuove aziende è riservata in particolare agli HUB metropolitani dei quali uno (San Carlo) ricade nel territorio comunale di Castel Guelfo, per gli altri insediamenti artigianali e produttivi esistenti posti marginalmente al TU con adiacenti fabbricati residenziali, si prevede di consentire lo sviluppo per usi produttivi alle sole attività già insediate, prevedendo opere di mitigazione rispetto alle eventuali residenze limitrofe.
Eventuali trasferimenti di attività produttive esistenti nel territorio comunale che necessitano di ricollocazione per miglioramento funzionale e/o ampliamento dovranno insediarsi all'interno del TU o in adiacenza all'HUB metropolitano San Carlo.

AZIONE 1.2.2 (Tavola S3.1)

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. Al fine di rafforzare il contesto sociale del capoluogo, si considera strategica la possibilità di insediare limitate quote di residenza all'esterno del TU.
A tal fine si considera ammissibile il consumo di nuovo suolo nella misura massima dell'1% del TU, nel rispetto delle azioni 1.3.1 e 1.3.2, a condizione che i nuovi insediamenti concorrano alla rigenerazione urbana tramite le azioni locali delle indicazioni strategiche 7, 8, 9.

AZIONE 1.3.1 (Tavola S3.1)

Individuazione delle direttrici di possibile sviluppo in adiacenza al TU

Per Castel Guelfo di Bologna la direttrice ottimale ~~le direttrici ottimali~~ per eventuale possibile sviluppo per funzioni residenziali è individuata ~~sono individuate:~~ unicamente in posizione est rispetto al nucleo abitato, in adiacenza alla zona residenziale ambito N1 (via Volta~~) ed in continuità con l'ambito di espansione residenziale previsto dal PSC/RUE in via Nuova avviato nel periodo transitorio. Tale direttrice potrà comunque essere attivata solo ad avvenuto completamento del Piano N7 (vedere azione 2.1.2)~~ **CGF_3.1**

- ~~In posizione sud-ovest rispetto al nucleo abitato, in adiacenza alla zona residenziale dell'ambito N6. Tale direttrice potrà comunque essere attivata solo ad avvenuto completamento del Piano N6 (vedere azione 2.1.2)~~ **CGF_13.2**

L'eventuale sviluppo deve essere limitato a funzioni residenziali eventualmente integrate da funzioni terziarie di servizio e commercio di vicinato, escludendo altri usi.

AZIONE 1.3.2 (Tavola S3.1)

Elementi strutturali di limite

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

- Via Stradone che collega il capoluogo con l'hub metropolitano San Carlo, in quanto il viale alberato con pista ciclabile delimita a sud una zona agricola integra e interessata da rare abitazioni
- Via Maritano tratto sud per evitare interferenze con la residenza di previsione

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

~~AZIONE 2.1.1 (Tavola S3.1)~~ CGF_2.1

~~Completamento della previsione di espansione residenziale avviata durante il periodo transitorio di cui all'art. 4 L.R. 24/2017~~

~~Per l'ambito di espansione residenziale previsto dal PSC/RUE in via Nuova avviato nel periodo transitorio, si conferma un ambito a disciplina speciale a destinazione residenziale (**intervento B.2**).~~

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 vigente o scaduta si confermano gli ambiti a disciplina speciale (**Interventi B.1)** con possibilità di ridefinizione strategica che preveda incremento della permeabilità e delle alberature e limitate possibilità di densificazione rispetto a quanto previsto nel RUE fermo restando le altezze massime previste in considerazione delle caratteristiche del contesto edilizio circostante e a condizione che concorrano alle azioni locali delle indicazioni strategiche 7, 8, 9.

AZIONE 2.2.2 (Tavola S3.1) IMO_134.11

Qualificazione dei tessuti con possibilità di densificazione

Nel capoluogo si individuano alcune 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 nella Disciplina D1 devono concorrere alle azioni locali delle indicazioni strategiche 7, 8, 9.

AZIONE 2.2.3 (Tavola S3.1)

Mantenimento del tessuto urbano pianificato

Nel capoluogo 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 2.2.5 (Tavola S3.1)

Tessuti misti con possibilità di conversione a residenza

Nelle zone artigianali miste, al fine di ridurre la conflittualità tra usi, è possibile la sostituzione anche integrale degli usi produttivi con usi residenziali ~~tramite accordo operativo~~, riducendo le condizioni di conflittualità tra usi e introducendo gli elementi di mitigazione ambientale necessari a confine con le zone produttive. L'incremento degli usi residenziali è comunque assoggettata a intervento diretto convenzionato come indicato nella Disciplina.

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 4.1.5 (Tavola S3.2)

Miglioramento della qualità degli spazi pubblici scoperti

Al fine di migliorare la percezione e la fruizione degli spazi collettivi, si prevede di valorizzare la via Zacchiroli, la piazza Zacchiroli (attualmente parcheggio) e parte di via 2 giugno, attraverso interventi di arredo urbano in continuità con il sistema murario del centro storico **(Intervento C.2)**, implementazione della infrastruttura verde attraverso l'inserimento di nuovi alberi e completamento dei percorsi ciclopedonali.
Questa azione concorre con l'azione 4.1.6 (Miglioramento della qualità percettiva della città storica e attrattività dei punti di accesso)

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 (Ospedale, istituti di istruzione superiore), il PUG individua come azione prioritaria l'incremento della frequenza delle corse del TPL tra Castel Guelfo ed Imola.

AZIONE 5.4.4 (Tavola S3.2) CGF_2.2
Completamento degli elementi strutturali della rete di mobilità locale
Al fine di ridurre il traffico di attraversamento dell'abitato sulla direttrice Imola - S.Vitale, e per un migliore collegamento con l'area scolastica e sportiva, si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di collegamento tra via Nuova e la parte terminale nord di via Volta ~~e via Molino che crei una circonvallazione a ovest e a nord dell'abitato~~ **(Intervento A.1)**, sul quale si possono attestare eventuali nuovi insediamenti residenziali. ~~da connettere alla viabilità residenziale di via Volta **(Intervento A.2).**~~
Allo stesso scopo si prevede un nuovo tratto di viabilità e implementazione dell'esistente, che colleghi via Maritano e via Massarenti (**intervento A.~~3~~ 2**).

AZIONE 7.1.1 (Tavola S3.3)
Adeguamento sismico ed energetico e qualificazione funzionale delle dotazioni pubbliche
L'azione prevede il restauro e risanamento conservativo del fabbricato ex macello (in via Nuova – **Intervento C.1**) e della Chiesa della Compagnia (in via Mura – **Intervento C.3**) per usi collettivi e dotazioni pubbliche.
E' inoltre prevista una riqualificazione dei fabbricati di edilizia popolare che si attestano su via Roma **(Intervento E.1)**.

AZIONE 7.1.2 (Tavola S3.3)
Ampliamento delle dotazioni
Nella zona sud del capoluogo si prevede di creare un nuovo complesso di dotazioni per la terza età, consistente in una residenza protetta e soluzioni abitative collettive per anziani autosufficienti (co-housing) **(Intervento E.2).**
Nell'area comunale in prossimità del polo scolastico si prevede la realizzazione del nuovo campo sportivo che nell'attuale posizione non dispone di spazi adeguati **(Intervento E.3)**

AZIONE 7.2.1 (Tavola S3.3) CGF_3.1, IMO_154.28
Incremento della disponibilità di alloggi in locazione
Al fine di favorire l'accesso alla casa per lavoratori fuori sede e giovani~~, gli accordi operativi~~ negli interventi di NC che prevedono la realizzazione di più di 1800 mq di nuova SU residenziale ~~20 nuovi alloggi,~~ anche tramite ~~ristrutturazione edilizia, devono garantire~~ è fatto obbligo di riservare tramite convenzione una quota di alloggi ~~non inferiore al 20% da riservare a~~ da destinare a varie forme di locazione a prezzo convenzionato permanente, temporanea per almeno 12 anni o con riscatto come definito nella Disciplina D1.

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.

In via prioritaria si prevede la riqualificazione dell'edificio sede di alloggi ERS di palazzo Zacchiroli in centro storico **(Intervento C.2)**

AZIONE 8.1.2 (Tavola S3.3) CGF_13.3
Protezione delle zone scolastiche
~~Al fine di risolvere la situazione di insicurezza~~ L'azione promuove il miglioramento della sicurezza per la percorrenza ciclopedonale nell'intorno dei plessi scolastici; in particolare si prevede la riorganizzazione della zona di accesso alla scuola dell'infanzia parrocchiale (paritaria), proteggendola dal traffico veicolare **(Intervento F.2)**

AZIONE 8.2.1 (Tavola S3.3)
Completamento della rete ciclopedonale urbana
Per promuovere l'accessibilità ciclopedonale al polo scolastico e realizzare percorsi protetti per la fruizione sportiva e del tempo libero, si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale sul margine nord dell'abitato che connetta la pista esistente sul retro di via Volta con la via Molino **(Intervento F.3).**

AZIONE 8.3.1 (Tavola S3.3) IMO_156.5
Messa in sicurezza dei tratti urbani della viabilità principale
Al fine di limitare il rischio di incidenti nel tratto urbano, evitare la congestione veicolare nelle ore di punta e valorizzare il principale accesso al centro storico, si prevede la riqualificazione di Piazza Dante Alighieri con riorganizzazione della circolazione veicolare anche nelle strade afferenti **(Intervento F.1)**

AZIONE 9.1.2 (Tavola S3.4)
Riqualificare e potenziare l'infrastruttura verde e blu
Al fine di migliorare le occasioni di socializzazione, la dotazione di verde pubblico e ridurre l'isola di calore urbana si prevede la trasformazione dell'attuale campo sportivo adiacente il centro storico in un nuovo parco urbano con incremento delle alberature e inserimento dell'arredo urbano. Una porzione dell'ara dovrà contribuire all'incremento degli spazi per la sosta a servizio del centro storico **(intervento G.1)**.

AZIONE 9.3.1 (Tavola S3.4) IMO_154.29
Integrazione della rete ciclabile del PUMS
Il PUG promuove la valorizzazione e miglioramento delle connessioni alla rete ciclabile del PUMS (Bicipolitana).

AZIONE 10.2.4 (Tavola S3.4)
Riduzione della pericolosità idraulica del reticolo di pianura
L'azione ha il fine di ridurre le pressioni delle aree urbanizzate sui corsi d'acqua della rete di scolo, attuabile mediante la laminazione delle portate meteoriche nel rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica, da conseguire attraverso l'impiego preferenziale di Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibili (SUDS);

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 di Castel Guelfo di Bologna 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

A.1 - nuovo tratto di viabilità per collegamento tra la via Nuova, ~~a completamento del PUA avviato nel periodo transitorio con~~ la zona scolastica e dotazioni sportive

~~A.2 - nuovo tratto di viabilità per collegamento a completamento del PUA avviato nel periodo transitorio~~ **CGF_2.2**

A.3 - nuovo tratto e adeguamento dell'esistente di via Felice Maritano per collegamento con la dotazione di previsione e via Massarenti

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

~~B.2 - dare attuazione alla ricucitura del tessuto urbano attestato su via Nuova tramite il PUA avviato nel periodo transitorio~~ **CGF_2.1**

C. Riqualificazione / potenziamento di assi e spazi identitari

C.1 - Riqualificazione e valorizzazione del fabbricato ex macello su via Nuova

C.2 - valorizzazione di via Zacchiroli, della piazza Zacchiroli (attualmente parcheggio) e parte di via 2 giugno per una migliore percezione di accesso al centro storico creandone un'identità unitaria, completando e adeguando il sistema di percorsi ciclopedonali e riqualificazione edilizia di Palazzo Zacchiroli

C.3 - Riqualificazione della Chiesa della Compagnia (in via Mura) per usi collettivi

D. Messa in sicurezza del territorio

E. Riqualificazione / potenziamento dei servizi

E.1 - Riqualificazione dei fabbricati di edilizia popolare che si attestano su via Roma

E.2 - Realizzazione di nuova residenza per anziani in via Giuseppe Massarenti

E.3 - Potenziamento dei servizi sportivi nell'area verde adiacente al polo scolastico

F. Adeguamento dei percorsi stradali e ciclopedonali

F.1 - Messa in sicurezza e riqualificazione della piazza Dante Alighieri, quale nodo veicolare e principale accesso al centro storico

F.2 - Messa in sicurezza dell'area circostante la scuola dell'infanzia parrocchiale (paritaria), proteggendola dal traffico veicolare e promuovendo l'accessibilità ciclopedonale

F.3 – completamento pista ciclopedonale zona nord

G. Riqualificazione / potenziamento dell'infrastruttura urbana verde e blu

G.1 - Convertire l'attuale campo sportivo in un parco urbano, con parcheggi sul lato est

H. Riqualificazione / potenziamento della rete ecologica metropolitana

I. Nuovi tratti della rete ciclabile metropolitana /di integrazione