PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

ASSETTO E STRATEGIA LOCALE

FONTANELICE

ADOZIONE – TESTO COMPARATIVO

Tecniche testo aggiunto

~~Tecniche~~ testo eliminato

Tecniche riferimento osservazione

assunzione 21/11/2023

adozione ../../….

approvazione ../../….

in vigore dal ../../….

S3.FON_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

FONTANELICE

Chiave di lettura

AZIONE 7.2.1

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

FONTANELICE

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)

Consolidamento degli ambiti produttivi comunali

L'area produttiva di Fontanelice è posta a sud-ovest lungo la via Montanara separata dal centro abitato del capoluogo; ai margini dell'ambito produttivo sono presenti abitazioni sparse in ex corti agricole e un piano particolareggiato residenziale in corso di attuazione.
L'opportunità di sviluppo per usi produttivi in adiacenza al TU è riservata alle sole attività già insediate, in considerazione della conformazione dell'area, della vicinanza al fiume Santerno e della commistione con ambiti residenziali, al fine di limitare possibili conflittualità tra funzioni.

AZIONE 1.2.2 (Tavola S3.1) IMO_154.23

Possibilità di nuovi insediamenti all'esterno del TU

In considerazione dell'elevata quota di potenzialità residua residenziale derivante dai piani previgenti in corso di attuazione, in rapporto alla popolazione residente non si prevedono ulteriori insediamenti residenziali all'esterno del TU. Eventuali insediamenti di attività artigianali e di servizio per la valorizzazione turistica e ambientale, compreso la promozione e commercializzazione delle produzioni agricole e zootecniche locali di modesta entità possono insediarsi in adiacenza al TU in contiguità a tessuti con destinazioni analoghe e nel rispetto dell'azione 1.3.2, fermo restando il limite complessivo dell'1% del TU, a condizione che concorrano alle azioni locali delle indicazioni strategiche 5, 7, 8, 9.

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 sud dell'abitato del Capoluogo, particolarmente interessate dagli eventi franosi del maggio 2023

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 vigente o 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.

AZIONE 2.2.2 (Tavola S3.1) IMO_134.11

Qualificazione dei tessuti con possibilità di densificazione

Nel territorio urbanizzato di Fontanelice si individuano porzioni di tessuto urbano prevalentemente residenziale da disciplinare in via ordinaria come **tessuti con possibilità di densificazione (TU2).** ~~Tramite accordo operativo~~ È ammissibile una densificazione ulteriore, ~~rispetto alla disciplina ordinaria,~~ derivante da:
a) demolizione di edifici residenziali, agricoli o produttivi dismessi 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

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 2.2.4 (Tavola S3.1)

Sostituzione urbana nell'area ex prosciuttificio

Si individua un'area di riqualificazione dei tessuti comprendente lo stabilimento ex prosciuttificio attestato sulla via Montanara a nord del capoluogo, l'ex distributore di carburante e l'area libera interclusa tra questi due elementi **(Intervento B.2)**.
~~Tramite accordo operativo~~ nell'area (o parte di essa) potrà essere realizzato un insediamento residenziale anche con soluzioni abitative specifiche per anziani e giovani coppie. IMO_134.12
In considerazione della posizione dell'area, la progettazione dovrà curare particolarmente la realizzazione di un'area verde pubblica a servizio delle residenze, l'inserimento paesaggistico dei fabbricati e l'accesso all'area dalla via Montanara e/o dalla viabilità residenziale adiacente.
Si previsa che l'intervento dovrà rispettare i parametri descritti nell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Pier Ugo Toschi il 31.03.2009 n. 6114 di rep., ovvero Su pari a 3742 mq e opere di urbanizzazione secondo gli standard di legge. FON_10

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 4.1.4 (Tavola S3.2) FON_8

Mantenimento dei percorsi commerciali

Nel centro storico di Fontanelice si individua la via Mengoni quale percorso che storicamente ospita con sostanziale continuità attività commerciali al piano terra per i quali si favorisce attraverso le disposizioni della disciplina il permanere di tale caratteristiche al fine di mantenere l'attrattività del centro storico come centro commerciale naturale.

AZIONE 5.2.2 (Tavola S3.2) FON_8

Riqualificazione degli spazi identitari nelle aree fragili

Nel centro storico di Fontanelice, si promuove la riqualificazione degli spazi identitari e si prevede prioritariamente di intervenire nella piazza Roma quale luogo privilegiato per l'incontro, l'identità collettiva e gli eventi di maggiore attrazione turistica, attraverso interventi di implementazione delle alberature esistenti, riqualificazione della via Mengoni, asse principale di collegamento tra la via Montanara ed il nucleo storico **(Intervento C.1).**
Risulta inoltre prioritario valorizzare l'area attestata sulla via Montanara quale porta di accesso al nucleo storico e luogo in cui sono presenti le principali attività economiche del capoluogo: si prevede quindi di

mettere in sicurezza l'attraversamento della via Montanara e implementare l'arredo urbano per una migliore fruibilità dell'area e percezione dell'invito ad accedere al nucleo storico **(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 centro scolastico del capoluogo (in Corso Europa e via VIII Dicembre 1944) 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 realizzazione di un nuovo impianto sportivo (**intervento E.2)** a nord – ovest dell'abitato in sostituzione dell'impianto esistente in via VIII Dicembre 1944 che, essendo intercluso tra le abitazioni e le scuole e servito da strada a fondo cieco, non consente margini di adeguamento funzionale e ampliamento**.**

AZIONE 5.2.6 (Tavola S3.2)
punti di accoglienza e ristoro nelle aree fragili
L'abitato di Fontanelice costituisce il fulcro di un'area a forte rilevanza naturalistica; in area lungofiume transita la ciclovia del Santerno, che entra nel centro abitato per proseguire in direzione di Castel del Rio, senza attraversare il nucleo storico.
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, per ristoro e attività didattiche in prossimità della ciclovia.

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 giovane della popolazione, il PUG individua come azione prioritaria l'incremento della frequenza delle corse del TPL tra Castel del Rio e Imola, traendone vantaggio anche Fontanelice.

AZIONE 7.1.1 (Tavola S3.3)
Adeguamento sismico ed energetico e qualificazione funzionale delle dotazioni pubbliche
L'azione intende agire sulla qualità delle dotazioni esistenti tramite la riqualificazione del municipio, delle scuole, ex sede della Comunità Montana, il museo Mengoni, il ristorante nell'area della piscina comunale, l'ex macello, il chiosco sul lungofiume, la Caserma dei Carabinieri, la bocciofila ed il magazzino comunale.

AZIONE 7.1.2 (Tavola S3.3)
Ampliamento delle dotazioni
Al fine di ridurre l'utilizzo della centrale Piazza Roma come parcheggio auto e implementare le aree di sosta a servizio degli eventi di maggiore attrattività turistica, si prevede la realizzazione di parcheggio pubblico integrato nel verde nella nord del capoluogo, con accesso pedonale al nucleo storico **(Intervento E.1)**.

AZIONE 7.2.2 (Tavola S3.3) IMO_154.32
Riqualificazione anche attraverso demolizione e ricostruzione degli edifici ERP
Si promuove la riqualificazione anche tramite demolizione e ricostruzione degli edifici ERP esistenti nel capoluogo e nelle frazioni al fine di favorire la qualità dell'abitare nel territorio anche per fasce deboli della popolazione.

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 in Corso Europa, posto direttamente sulla via Montanara e con creazione di percorsi ciclopedonali sicuri dalle zone residenziali e di una zona di rispetto davanti alle scuole via VIII Dicembre 1944 da cui siano escluse o limitate le auto private, almeno nei momenti più sensibili della giornata **(Intervento F.1)**.

AZIONE 8.2.1 (Tavola S3.3)
Completamento della rete ciclopedonale urbana nelle strade residenziali
Per una maggiore attrattività del centro storico e per migliorare la fruizione naturalistica del territorio, è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la ciclovia del Santerno ed il centro storico attraverso la via Andrea Costa varcando la "porta dei due leoni" **(Intervento I.1).**
Per una migliore connessione ciclopedonale tra Fontanelice e Borgo Tossignano, si prevede la realizzazione di percorso ciclabile in sede propria in parallelo alla via Montanara **(Intervento I.2).**

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 di migliorare le condizioni di attraversamento e percorribilità in sicurezza della via Montanara **(Intervento F.2)**.

AZIONE 9.1.2 (Tavola S3.4)
Riqualificare e potenziare l'infrastruttura verde e blu
Al fine di migliorare l'efficienza e la qualità ambientale del rio Chiusura attualmente tombato, si prevedono interventi di rinaturalizzazione del corso d'acqua **(Intervento H.1)** e sistemazione delle rive fino al fiume Santerno, ripristinando un corridoio ecologico interno all'abitato.
Si prevede altresì la creazione di un parco urbano nell'attuale campo sportivo, integrando le alberature e inserendo un'area parcheggio, anche al fine di incrementare i luoghi ricreativi e di socializzazione connessi alla presenza delle vicine scuole **(Intervento G.3)**.
La strategia prevede inoltre la valorizzazione e integrazione dei servizi esistenti su aree comunali (piscina Conca Verde e ristorante) attraverso la riqualificazione degli spazi verdi presenti **(Intervento G.1).**
L'area lungofiume, sita a nord del Santerno, ha un'importante funzione naturalistica: si prevede di rafforzarla, proteggerla e valorizzarla promuovendo funzioni ricreative e di fruizione dell'ambiente naturale, considerando anche che la ciclovia del Santerno interseca l'area **(Interventi G.2)**.

AZIONE 9.2.1 (Tavola S3.4)

Tutela e rafforzamento dei luoghi di eccellenza della rete ecologica

L'azione persegue la tutela e valorizzazione della Zona di protezione speciale e Sito di importanza comunitaria che lambisce parte del territorio di Fontanelice ad ovest del fiume Santerno, preservando le aree limitrofe da qualsiasi insediamento e infrastruttura salvo opere pubbliche che costituiscano servizi essenziali.

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 10.2.3 (Tavola S3.4)

Riduzione delle condizioni di pericolosità idraulica

L'azione è volta a ridurre le condizioni di pericolosità idraulica connesse con il reticolo naturale, interessato da diffuse criticità e garantire maggiori e migliori condizioni di sicurezza del territorio e delle persone, con riferimento ai corsi d'acqua naturali a rischio di esondazione. L'attuazione di questa azione richiede la collaborazione e l'accordo con l'Autorità idraulica competente.

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 Fontanelice 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
   B.2 - Rigenerazione dell'ex fabbricato prosciuttificio e la relativa area di pertinenza

C. **Riqualificazione / potenziamento di assi e spazi identitari**
   C.1 - Valorizzazione di via Mengoni e Piazza Roma
   C.2 – Valorizzazione e messa in sicurezza dell'accesso al nucleo storico attestato sulla via Montanara

D. **Messa in sicurezza del territorio**

E. **Riqualificazione / potenziamento dei servizi**
   E.1 - Realizzazione di una nuova area di parcheggio, con creazione di un passaggio pedonale, a servizio del centro storico
   E.2 - Potenziamento (integrando e ampliando) il campo sportivo e l'area circostante come spazio per eventi e altri usi collettivi, migliorandone la qualità ambientale

F. **Adeguamento dei percorsi stradali e ciclopedonali**
   F.1 - Messa in sicurezza dell'area circostante le strutture scolastiche, proteggendola dal traffico veicolare e promuovendo l'accessibilità ciclopedonale
   F.2 - Miglioramento delle condizioni di percorribilità in sicurezza della via Montanara nel tratto urbano

G. **Riqualificazione / potenziamento dell'infrastruttura urbana verde e blu**
   G.1 - Realizzazione di un parco urbano in zona limitrofa alla piscina Comunale
   G.2 - Riqualificazione dell'area Lungofiume
   G.3 - Convertire l'attuale campo sportivo in un parco urbano, con incremento degli spazi verdi a servizio della scuola ed implementazione di parcheggi

H. **Riqualificazione / potenziamento della rete ecologica metropolitana**
   H.1 - Riqualificazione, potenziamento e valorizzazione dell'infrastruttura blu (ora tombata) attestata sul lato ovest del centro storico

I. **Nuovi tratti della rete ciclabile metropolitana /di integrazione**
   I.1 - Realizzazione di percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il centro storico e la ciclovia del Santerno (attraversando la porta dei due leoni)
   I.2 - Realizzazione di percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Fontanelice e Borgo Tossignano in parallelo alla via Montanara.