

COMUNE DI IMOLA

Sindaco	Daniele Manca
Segretario Comunale	Simonetta D'Amore
Assessore all'Urbanistica	Davide Tronconi
Dirigente Servizio Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente	Michele Zanelli

VARIANTE 1 AL RUE

RUE	ALLEGATO 1 AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE	TOMO III
------------	---	---------------------

SCHEDA N60 OGGETTO DI VARIANTE
controdedotta

N 60: VIA I MAGGIO (ADOTTATA)

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Strumento di attuazione: Piano particolareggiato di iniziativa privata

Approvazione: C.C. n. 50 del 18/04/2012

Convenzione: Notaio Barisone rep. 45671/9899 del 29/05/2015

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Realizzare un ambito **in parte AUC_A4 e in parte ASP_C** che consenta di completare il quartiere a nord della ferrovia con un insediamento caratterizzato dalla presenza di funzioni abitative/commerciali (nella parte sud dell'ambito), di attività produttive (nella parte nord dell'ambito) e di spazi verdi attrezzati (nella parte ovest).
- Aumentare spazi di sosta e le aree verdi del quartiere a nord della ferrovia, in connessione con il sistema del verde previsto dagli ambiti ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.
- Realizzare un collegamento ciclopedonale tra la via I° Maggio e l'ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.

PARTE II – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEI PARAMETRI

Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)	da realizzare	da monetizzare
- verde pubblico (U1)	9.000 mq	3.500 mq
- parcheggi pubblici (P1)	1.940 mq	0
- parcheggi pertinenziali	come da RUE	0

Superfici (mq)	SU	SU + SA
- abitazioni	1.540 mq	2.710 mq
- utilizzazioni terziarie/commerciali	2.200 mq	3.000 mq
- utilizzazioni produttive	4.352 mq	5.005 mq

Altezze massime	m	Piani fuori terra
- edifici residenziali	12,60 m	3
- edifici specialistici	$D/H \geq 0,35$	

Verifiche richieste

Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Bilancio ambientale: verifica del clima acustico prodotto in seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

1. Nuova costruzione, nella parte sud dell'ambito con distanza minima dai confini di 5 m, di edifici residenziali o edifici specialistici con esclusione dell'uso b5);
2. Nuova costruzione, nella parte nord dell'ambito con distanza minima di 10 m dalla strada di futura penetrazione cui al punto 3) delle "Dotazioni e infrastrutture", di edifici specialistici nel rispetto dei parametri fissati dal RUE.
3. Realizzazione dei parcheggi pertinenziali, in prossimità dell'accesso all'ambito;
4. Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% permeabili o sistemati a verde. Nelle aree pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza nella parte sud (AUC_A4) e nella parte nord (ASP).
5. È prescritto l'allacciamento al teleriscaldamento nelle aree già servite. Nelle aree non servite è prescritto l'uso di sistemi di riscaldamento ad alta efficienza energetica;
6. È prescritto l'uso di materiali per le finiture ecocompatibili.
7. È prescritta la realizzazione di una fascia verde con funzione di schermatura degli edifici specialistici lungo il lato sud dell'ambito.

Dotazioni e infrastrutture

1. Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza all'area a verde pubblico

- dell'ambito ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO, per una superficie non inferiore a ~~±0.000~~ 9.000 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale.
2. Monetizzazione di aree a verde pubblico per una superficie non inferiore a 3.500 mq.
 3. Realizzazione della viabilità a servizio esclusivamente del nuovo insediamento residenziale e specialistico con accesso dalla rotatoria di Via I° Maggio di sezione complessiva pari a 12,5 m;
 4. L'accesso agli edifici di nuova realizzazione dovrà avvenire dalla strada di cui al punto 3). E' ammesso un solo ulteriore accesso per carico/scarico merci da via I° Maggio;
 5. La viabilità di nuova realizzazione dovrà avere le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia per le strade di tipo locale urbano (F). Nel tratto interessante l'insediamento residenziale dovranno essere adottate misure per la moderazione del traffico;
 6. Realizzazione di percorso ciclopedonale alberato di larghezza non inferiore a 5,50 m, che colleghi la via I° Maggio con le vie Togliatti e Piazza Romagna e che prosegua a fianco della rotatoria;
 7. Realizzazione in sede propria dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 1.940 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE.

Usi ammessi

1. Per gli **edifici residenziali**:

<p>RESIDENZA a1) Residenza ordinaria</p> <p>FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia</p>
--

2. Per gli **edifici specialistici**:

<p>FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA ⁽¹⁾</p> <p>b1) Esercizi commerciali di vicinato b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione b4) Artigianato di servizio b5) Artigianato laboratoriale</p> <p>FUNZIONI TERZIARI E COMMERCIALI c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq</p> <p>FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI d2) Commercio all'ingrosso</p>
--

⁽¹⁾ Sono escluse aziende che prevedono emissioni in atmosfera o attività rumorose

PARTE III - TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI PRIMA
DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione.

Cambi d'uso ammessi

Nessuno.

N 60: VIA I MAGGIO (COMPARATIVA)

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Strumento di attuazione: Piano particolareggiato di iniziativa privata

Approvazione: C.C. n. 50 del 18/04/2012

Convenzione: Notaio Barisone rep. 45671/9899 del 29/05/2015

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Realizzare un ambito **in parte AUC_A4 e in parte ASP_C** che consenta di completare il quartiere a nord della ferrovia con un insediamento caratterizzato dalla presenza di funzioni abitative/commerciali (nella parte sud dell'ambito), di attività produttive (nella parte nord dell'ambito) e di spazi verdi attrezzati (nella parte ovest).
- Aumentare spazi di sosta e le aree verdi del quartiere a nord della ferrovia, in connessione con il sistema del verde previsto dagli ambiti ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.
- Realizzare un collegamento ciclopedonale tra la via I° Maggio e l'ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.

PARTE II – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEI PARAMETRI

Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)	da realizzare	da monetizzare
- verde pubblico (U1)	9.000 mq	3.500 mq
- parcheggi pubblici (P1)	1.940 mq	0
- parcheggi pertinenziali	come da RUE	0

Superfici (mq)	SU	SU + SA
- abitazioni	1.540 mq	2.710 mq
- utilizzazioni terziarie/commerciali	2.200 mq	3.000 mq
- utilizzazioni produttive	4.352 mq	5.005 mq

Altezze massime	m	Piani fuori terra
- edifici residenziali	12,60 m	3
- edifici specialistici	$D/H \geq 0,35$	

Verifiche richieste

Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Bilancio ambientale: verifica del clima acustico prodotto in seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

1. Nuova costruzione, nella parte sud dell'ambito con distanza minima dai confini di 5 m, di edifici residenziali o edifici specialistici con esclusione dell'uso b5);
2. Nuova costruzione, nella parte nord dell'ambito con distanza minima di 10 m dalla strada di futura penetrazione cui al punto 3) delle "Dotazioni e infrastrutture", di edifici specialistici nel rispetto dei parametri fissati dal RUE.
3. Realizzazione dei parcheggi pertinenziali, in prossimità dell'accesso all'ambito;
4. Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% permeabili o sistemati a verde. Nelle aree pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza nella parte sud (AUC_A4) e nella parte nord (ASP).
5. È prescritto l'allacciamento al teleriscaldamento nelle aree già servite. Nelle aree non servite è prescritto l'uso di sistemi di riscaldamento ad alta efficienza energetica;
6. È prescritto l'uso di materiali per le finiture ecocompatibili.
7. È prescritta la realizzazione di una fascia verde con funzione di schermatura degli edifici specialistici lungo il lato sud dell'ambito **e a confine con gli edifici residenziali.**

Dotazioni e infrastrutture

8. Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza all'area a verde pubblico

dell'ambito ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO, per una superficie non inferiore a ~~±0.000~~ 9.000 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale.

9. Monetizzazione di aree a verde pubblico per una superficie non inferiore a 3.500 mq.
10. Realizzazione della viabilità a servizio esclusivamente del nuovo insediamento residenziale e specialistico con accesso dalla rotatoria di Via I° Maggio di sezione complessiva pari a 12,5 m;
11. L'accesso agli edifici di nuova realizzazione dovrà avvenire dalla strada di cui al punto 3). E' ammesso un solo ulteriore accesso per carico/scarico merci da via I° Maggio;
12. La viabilità di nuova realizzazione dovrà avere le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia per le strade di tipo locale urbano (F). Nel tratto interessante l'insediamento residenziale dovranno essere adottate misure per la moderazione del traffico;
13. Realizzazione di percorso ciclopedonale alberato di larghezza non inferiore a 5,50 m, che colleghi la via I° Maggio con le vie Togliatti e Piazza Romagna e che prosegua a fianco della rotatoria;
14. Realizzazione in sede propria dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 1.940 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE.

Usi ammessi

3. Per gli **edifici residenziali**:

RESIDENZA
a1) Residenza ordinaria

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

4. Per gli **edifici specialistici**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA ⁽¹⁾

b1) Esercizi commerciali di vicinato
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
b4) Artigianato di servizio
b5) Artigianato laboratoriale

FUNZIONI TERZIARI E COMMERCIALI
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq
c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d2) Commercio all'ingrosso

⁽¹⁾ Sono escluse aziende che prevedono emissioni in atmosfera o attività rumorose

PARTE III - TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione.

Cambi d'uso ammessi

Nessuno.

N 60: VIA I MAGGIO (CONTRODEDOTTA)

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Strumento di attuazione: Piano particolareggiato di iniziativa privata

Approvazione: C.C. n. 50 del 18/04/2012

Convenzione: Notaio Barisone rep. 45671/9899 del 29/05/2015

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Realizzare un ambito **in parte AUC_A4 e in parte ASP_C** che consenta di completare il quartiere a nord della ferrovia con un insediamento caratterizzato dalla presenza di funzioni abitative/commerciali (nella parte sud dell'ambito), di attività produttive (nella parte nord dell'ambito) e di spazi verdi attrezzati (nella parte ovest).
- Aumentare spazi di sosta e le aree verdi del quartiere a nord della ferrovia, in connessione con il sistema del verde previsto dagli ambiti ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.
- Realizzare un collegamento ciclopedonale tra la via I° Maggio e l'ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO.

PARTE II – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEI PARAMETRI

Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)	da realizzare	da monetizzare
- verde pubblico (U1)	9.000 mq	3.500 mq
- parcheggi pubblici (P1)	1.940 mq	0
- parcheggi pertinenziali	come da RUE	0

Superfici (mq)	SU	SU + SA
- abitazioni	1.540 mq	2.710 mq
- utilizzazioni terziarie/commerciali	2.200 mq	3.000 mq
- utilizzazioni produttive	4.352 mq	5.005 mq

Altezze massime	m	Piani fuori terra
- edifici residenziali	12,60 m	3
- edifici specialistici	$D/H \geq 0,35$	

Verifiche richieste

Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Bilancio ambientale: verifica del clima acustico prodotto in seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

- Nuova costruzione, nella parte sud dell'ambito con distanza minima dai confini di 5 m, di edifici residenziali o edifici specialistici con esclusione dell'uso b5);
- Nuova costruzione, nella parte nord dell'ambito con distanza minima di 10 m dalla strada di futura penetrazione cui al punto 3) delle "Dotazioni e infrastrutture", di edifici specialistici nel rispetto dei parametri fissati dal RUE.
- Realizzazione dei parcheggi pertinenziali, in prossimità dell'accesso all'ambito;
- Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% permeabili o sistemati a verde. Nelle aree pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza nella parte sud (AUC_A4) e nella parte nord (ASP).
- È prescritto l'allacciamento al teleriscaldamento nelle aree già servite. Nelle aree non servite è prescritto l'uso di sistemi di riscaldamento ad alta efficienza energetica;
- È prescritto l'uso di materiali per le finiture ecocompatibili.
- È prescritta la realizzazione di una fascia verde con funzione di schermatura degli edifici specialistici lungo il lato sud dell'ambito e a confine con gli edifici residenziali.

Dotazioni e infrastrutture

- Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza all'area a verde pubblico

dell'ambito ex PSU 14: VILLAGGIO SERRAGLIO, per una superficie non inferiore a ~~±0.000~~ 9.000 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale.

2. Monetizzazione di aree a verde pubblico per una superficie non inferiore a 3.500 mq.
3. Realizzazione della viabilità a servizio esclusivamente del nuovo insediamento residenziale e specialistico con accesso dalla rotatoria di Via I° Maggio di sezione complessiva pari a 12,5 m;
4. L'accesso agli edifici di nuova realizzazione dovrà avvenire dalla strada di cui al punto 3). E' ammesso un solo ulteriore accesso per carico/scarico merci da via I° Maggio;
5. La viabilità di nuova realizzazione dovrà avere le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia per le strade di tipo locale urbano (F). Nel tratto interessante l'insediamento residenziale dovranno essere adottate misure per la moderazione del traffico;
6. Realizzazione di percorso ciclopedonale alberato di larghezza non inferiore a 5,50 m, che colleghi la via I° Maggio con le vie Togliatti e Piazza Romagna e che prosegua a fianco della rotatoria;
7. Realizzazione in sede propria dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 1.940 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE.

Usi ammessi

1. Per gli **edifici residenziali**:

RESIDENZA
a1) Residenza ordinaria

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

2. Per gli **edifici specialistici**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA ⁽¹⁾

b1) Esercizi commerciali di vicinato
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
b4) Artigianato di servizio
b5) Artigianato laboratoriale

FUNZIONI TERZIARI E COMMERCIALI
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq
c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d2) Commercio all'ingrosso

⁽¹⁾ Sono escluse aziende che prevedono emissioni in atmosfera o attività rumorose

PARTE III - TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione.

Cambi d'uso ammessi

Nessuno.