

## disciplina

---

# AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Castel del Rio

---

assunzione ..../...

adozione ..../...

approvazione ..../...

in vigore dal ..../...

---

# D2.CDR

---

Città Metropolitana di Bologna

---

**BORGHI TOSIGNANO ■ 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, Presidente Nuovo Circondario Imolese, Sindaco del Comune di Imola

Beatrice Poli, Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese, Sindaco del Comune di Casalfiumanese

Matteo Montanari, Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese, Sindaco del Comune di Medicina

Mauro Ghini, Sindaco del Comune di Borgo Tossignano

Alberto Baldazzi, Sindaco del Comune di Castel del Rio

Claudio Franceschi, Sindaco del Comune di Castel Guelfo

Fausto Tinti, Sindaco del Comune di Castel San Pietro Terme

Luca Albertazzi, Sindaco del Comune di Dozza

Gabriele Meluzzi, Sindaco del Comune di Fontanelice

Nicola Tassinari, Sindaco del Comune di Mordano

### Assessore delegato all'Urbanistica per il Nuovo Circondario Imolese

Michele Zanelli, Comune di Imola

### Ufficio di Piano – Collegio dei dirigenti

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese - Comune di Imola, Responsabile del Procedimento del PUG

Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme

Sisto Astarita, Comune di Medicina

### Ufficio di Piano – Garante per la comunicazione e la partecipazione

Simonetta D'Amore, Nuovo Circondario Imolese

### Coordinamento scientifico e metodologico del Piano

Mauro Baioni (determinazione di incarico n. 210/2021)

### Ufficio di Piano – Coordinamento gruppo di lavoro

Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese - Comune di Imola

### Ufficio di Piano – Gruppo di lavoro intercomunale

Rachele Bria, Comune di Medicina

Emanuela Brintazzoli, Comune di Dozza

Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio

Alfonso Calderoni, Comune di Mordano

Mirko Martignani, Comune di Fontanelice

Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme

Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese

Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese

Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese

Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano

Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese

Roberta Querzè, Comune di Imola

Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo

Valeria Tarroni, Comune di Imola

Lucietta Villa, Comune di Imola

### Tecnici comunali collaboratori

Susi Angelini, Comune di Imola

Fulvio Bartoli, Comune di Imola

Benedetta Caleffi, Comune di Mordano

Annalisa Caprara, Comune di Imola

Roberto Cenni, 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

Laura Mazzini, Comune di Imola

Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme

Simone Pisano, Comune di Imola

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 di incarico n. 256/2021)

#### Suolo, sottosuolo, acqua, rischio idraulico, sismica, servizi ecosistemici e paesaggio

Valeriano Franchi (determinazione di incarico n. 255/2021)

#### Supporto al Garante del Piano e al Percorso Partecipativo del PUG

Elena Farnè (determinazione di incarico n. 234/2021)

#### Archeologia

Lorenza Ghini (determinazione di incarico n. 233/2021)

Laura Mazzini, Comune di Imola

#### Mobilità

Area Blu spa (Società in house del Comune di Imola)

Polinomia srl (determinazione di incarico n. 75/2022)

#### Supporto grafico alla strategia

INOUT architettura (determinazione di incarico n. 321/2022)

#### Sito web e comunicati stampa del Piano

Vinicio Dall'Ara, Laura Suzzi, Maria Bianconi - Ufficio Comunicazione Comune di Imola

Daniele Bonello, Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese

## indice

N1 – AMBROSINI DI LA' .....	4
N2 – VIA GIOVANNI XXIII .....	5
N3 – MONTE PRATOLUNGO .....	6

## N1 – AMBROSINI DI LA'

### DATI GENERALI

<b>STUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Piano particolareggiato di iniziativa privata
<b>APPROVAZIONE</b>	delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 05.08.1993
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	autenticata nelle firme dal notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 20.09.1995 n. 43468/18796 di rep.
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	20.09.2000
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Attuato parzialmente
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Si rimanda al piano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 05.08.1993 ed alla convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 20.09.1995 n. 43468/18796 di rep.

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	3.847 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	10 m
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Soddisfatte, ovvero 923 mq verde pubblico e 577 mq parcheggi pubblici, per un totale di 1.500 mq

### CONDIZIONI PER VARIANTI

Definizione tramite Accordo Operativo con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale

## N2 – VIA GIOVANNI XXIII

### DATI GENERALI

<b>STUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PEEP)
<b>APPROVAZIONE</b>	delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.06.2007
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	autenticata nelle firme dal notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 02.03.2009 rep. n. 5863/2993
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	02.03.2012
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente con un insediamento di edilizia economica popolare
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Si rimanda al piano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25.06.2007 ed alla convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 02.03.2009 rep. n. 5863/2993

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	882,67 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	10 m
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	967 mq di cui 693 mq verde pubblico e 274 mq parcheggi pubblici

### CONDIZIONI PER VARIANTI

Definizione tramite Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ridefinizione strategica dell'area per realizzazione di alloggi ERS di varie tipologie

## N3 – MONTE PRATOLUNGO

### DATI GENERALI

<b>STUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Piano particolareggiato di iniziativa privata
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	<p>L'attività può utilizzare per le proprie finalità la Su degli immobili esistenti (nel rispetto degli eventuali valori culturali e ambientali) anche mediante interventi di RE; è inoltre possibile la realizzazione di una Su aggiuntiva ad uso dell'attività stessa (e quindi non relativa agli usi "a1" e "a2") fino ad un massimo di 250 mq da realizzarsi con manufatti ecologicamente compatibili con l'ambito sia sotto il profilo dei materiali (legno, componenti riciclabili, strutture smontabili e simili) sia in relazione alla loro collocazione e articolazione (Hmax = 1 piano). Negli immobili esistenti è realizzabile un alloggio (uso consentito "d9") per il custode e/o il manutentore dell'impianto, di Su &lt; 90 mq.</p> <p>Poiché l'area risulta completamente interessata dal sistema forestale e boschivo, da aree di alimentazione delle sorgenti e di ricarica della falda, da zone di tutela naturalistica, oltre che da zone di particolare problematicità in materia di rischio sismico, l'ammissibilità di tale previsione è subordinata al rispetto di tali tutele, anche mediante elaborazione di apposita Valutazione di Sostenibilità</p>
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	-
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Esercizi pubblici e attività di ristorazione; Attività ricreative, sportive e turistiche, con esclusione delle attività di spettacolo; Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche, limitatamente alle attività salutistiche; attività e le produzioni agricole e connesse con l'agricoltura

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	

### CONDIZIONI PER VARIANTI

--	--

## N4 – AREA PUBBLICA “Buca dei Pirati”

### DATI GENERALI

<b>STUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Esercizi pubblici e attività di ristorazione; Attività ricreative, sportive e turistiche, con esclusione delle attività di spettacolo; Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche, limitatamente alle attività salutistiche; attività e le produzioni agricole e connesse con l'agricoltura

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	

### CONDIZIONI PER VARIANTI

--	--