



**PUG**

PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE



NUOVO  
CIRCONDARIO  
IMOLESE

## disciplina

---

# AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE - Medicina

---

assunzione ..../...

adozione ..../...

approvazione ..../...

in vigore dal ..../...

---

# D2.MED

---

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, 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

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

INOOUT 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 –FASANINA (ANS C1.2).....	4
N2 –LA FABBRICA (ANS C2.1) .....	5
N3 –BERGIANTI (C2-15) .....	6
N4 – SAN PAOLO (C2-16) .....	7
N5 – VIA RIZZOTTO (U27) .....	8
N6 – VIA ROSLE’ (ART.53 MEGAN S.R.L.) .....	9
N7 – PARTECIPANZA AGRARIA (S1) .....	10
N8 – VIA DELLA COOPERAZIONE (B1.1) .....	11
N9 – EX MULINO GORDINI.....	12
N10 – VIA PIAVE (capannoni dismessi) .....	14
N11 – VIA ARGENTESI .....	16
N12 – VIA TOGLIATTI .....	18
N13 – VIA PIAVE (proprietà comunale) .....	20
N14 – VIA CADUTI DI CEFALONIA .....	22
N15 – EX MACELLO COMUNALE (attuale sede VV.FF. volontari) .....	24
N16 – VIA DEL CANALE (zona San Rocco) .....	26
N17 – PALAZZO ALBERGATI .....	28
N18 – VIA GANZANIGO .....	30
N19 – CROCETTA .....	32
N20 – FIORENTINA - LOCALITA’PALAZZO .....	34
N21 – VIA FIORENTINA .....	36
N22 – SANT’ANTONIO - VIA BONORA.....	38
N23 – SANT’ANTONIO – EX-DISTRIBUTORE .....	40
N24 – FOSSATONE – EX-AGIP NUCLEARE .....	42
N25 – FOSSATONE – EX CAMPO PRODUZIONE CONCI AV .....	44
N26 – RADIOTELESCOPIO .....	46

## N1 –FASANINA (ANS C1.2)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Accordo operativo
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di CC n.90 del 28/12/2020
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	Rogito del notaio Errani Rep. 179 del 07/01/2021
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	Validità di 5 anni per la parte di opere pubbliche e per l'ERS e di ulteriori 5 anni per la parte di edilizia privata a decorrere dalla data di stipula.
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Permessi di costruire per le OO.PP. e per la nuova costruzione degli edifici residenziali non presentati.
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completamento del margine ovest con usi residenziali e compatibili con la residenza e realizzazione di opere pubbliche extra comparto: adeguamento via Fasanina, collegamenti ciclabili verso la linea 14 della Bicipolitana, ampliamento dotazione di verde pubblico.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3). Nei lotti liberi si applicano le norme dell'AO.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Vedi Accordo Operativo

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	14.500 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Vedi Accordo Operativo
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	22.168 mq

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N2 –LA FABBRICA (ANS C2.1)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Accordo operativo
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di CC n.77 del 20/10/2021
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	Rogito Rep. 43136 del 29/10/2021
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	29/10/2026. Proroga al 29/10/2027, Legge 20 maggio 2022 n.51.
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Permessi di costruire per le OO.PP. e per la nuova costruzione degli edifici non presentati.
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completamento del centro abitato della Fabbrica per usi residenziali con realizzazione di un ampio parco pubblico, realizzazione della pista ciclabile fino al congiungimento con la ciclabile esistente lungo la via San Vitale, direzione capoluogo, e riqualificazione della fermata TPL.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3). Nei lotti liberi si applicano le norme dell'AO.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Vedi Accordo operativo

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	2.500 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Vedi Accordo operativo
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	2.796 mq

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N3 –BERGIANTI (C2-15)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Piano particolareggiato di iniziativa privata
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di CC n. 95 del 2/10/2006
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	Rogito del notaio Cenni Rep. 10800 del 7/12/2006 Rogito del notaio Cioffi Rep. 36863 del 19/10/2023 completamento delle opere di urbanizzazione e diversa suddivisione lotti residui
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	19/10/2026
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Presentato permesso di costruire convenzionato Prot. n. 23140 del 28/12/2021 per completamento delle opere di urbanizzazione e diversa suddivisione lotti residui.
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completamento residenziale del margine ovest della frazione di Ganzanigo.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3). Nei lotti liberi si applicano le norme del piano particolareggiato.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	Vedi convenzione urbanistica

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	5.874 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	11.091 mq

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N4 – SAN PAOLO (C2-16)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Piano particolareggiato di iniziativa privata
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di CC n. 130 del 3/12/2007, variante non sostanziale Delibera di Giunta n. 74 del 5/7/2013, variante non sostanziale delibera di Giunta n. 124 del 9/10/2015.
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	Rogito del notaio Zaniboni Rep. 12246 del 18/01/2016
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	18/01/2026
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Realizzazione di un comparto residenziale al margine sud del capoluogo
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3). Nei lotti liberi si applicano le norme del piano particolareggiato.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	8.400 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	10.080 mq

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N5 – VIA RIZZOTTO (U27)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto
<b>APPROVAZIONE</b>	Permesso di costruire n.1 del 11/1/2021
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	-
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	-
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completamento del tessuto residenziale
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	800 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Vedi PdC
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Parcheggio pubblico e tratto di pista ciclabile con tombamento del fosso su via Fasanina, in adiacenza al lotto, sono da realizzare nell'ambito dell'attuazione dell'Accordo Operativo ANS_C1.2 Fasanina.

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N6 – VIA ROSLE' (ART.53 MEGAN S.R.L.)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Permesso di costruire convenzionato rilasciato nell'ambito di un Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per variante urbanistica finalizzata all'ampliamento di un'azienda esistente.
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di CC n. 21 del 31/05/2022
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	Rogito del notaio Fiammetta Costa Repertorio n. 27.330 del 18 maggio 2023
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	3 anni dal rilascio del titolo edilizio.
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Ampliamento dell'attività produttiva esistente, ampliamento parcheggio pubblico su via Maestri del lavoro e prolungamento ciclabile da via San Vitale verso via Matteotti
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TP2).
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	NC nuova costruzione d1 attività manifatturiere artigianali e industriali d3 magazzini

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	2.700 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	10 m
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Monetizzazione area per dotazioni.

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N7 – PARTECIPANZA AGRARIA (S1)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Permesso di costruire convenzionato
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera di Giunta n. 56 del 8/4/2019
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	rep. 9328 racc. 6485 stipulata in data 23/12/2021
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	23/12/2031
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	Non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Realizzazione di abitazioni per soggetti appartenenti alla Partecipanza Agraria di Villafontana
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza. Nei lotti liberi si applicano le norme della convenzione urbanistica.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	640 mq
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Area a destinazione parcheggio vicino al cimitero ceduta. Le dotazioni realizzate su via Villafontana sono private ad uso pubblico.

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N8 – VIA DELLA COOPERAZIONE (B1.1)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto (permesso di costruire)
<b>APPROVAZIONE</b>	Ambito di completamento del PRG denominato B1.1 da attuarsi previo progetto unitario
<b>STIPULA CONVENZIONE</b>	-
<b>SCADENZA CONVENZIONE</b>	-
<b>STATO DI ATTUAZIONE AL 31.12.2022</b>	1 lotto non attuato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Completamento progetto unitario
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA</b>	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI ED USI AMMESSI</b>	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Nel lotto residuo è possibile realizzare una SU max di 204,10 mq, con un max di 2 alloggi residenziali
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N9 – EX MULINO GORDINI

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area dell'ex mulino Gordini in coerenza con la Strategia di rigenerazione urbana "Lungo il Canale di Medicina" di iniziativa pubblica, approvata con Delibera di Giunta n. 133 del 10/09/2018.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	Ristrutturazione edilizia RE con modifica del sedime. Il nuovo edificio dovrà svilupparsi mantenendo un fronte continuo su via Melega. Restauro e risanamento conservativo RRC delle parti storiche dell'ex-mulino.
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq) f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Volume Lordo di progetto = Volume Lordo esistente, nei limiti dell'altezza massima
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Altezza pari a quella dell'edificio contiguo più alto
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Reperimento del 100% dei parcheggi pertinenziali. Ampliamento del verde pubblico contiguo (giardino umido del canale di Medicina), compresa la riqualificazione del tratto di Canale rientrante nell'area di intervento, con possibilità di monetizzazione parziale dell'area da cedere.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- mantenimento del valore storico-testimoniale dell'ex mulino: il progetto dovrà rendere leggibile l'impianto originario dell'edificio preservando le porzioni rimaste intatte e prevedendo la demolizione delle superfetazioni e degli elementi incongrui;

- introduzione di funzioni private e/o private convenzionate per la rifunzionalizzazione della struttura e degli spazi aperti pertinenziali circostanti;
- valorizzazione dell'asta fluviale del Canale di Medicina come elemento di qualificazione del centro storico ed elemento di connessione con il tessuto urbano circostante.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N10 – VIA PIAVE (capannoni dismessi)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area con intervento di sostituzione urbana verso edifici ad uso residenziale e funzioni complementari alla residenza, con miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RRC Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione Per l'immobile prospiciente su Via Piave è ammesso esclusivamente l'intervento di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e con mantenimento degli elementi compositivi dei prospetti.
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche <b>(a1, a2 in quantità &lt; 90% SU totale)</b>  b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq) f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI</b>	
<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	SU = 3.440 mq SA max 70% SU SA min 30%SU Q= 30%
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Reperimento del 100% dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni di verde e parcheggio in funzione degli usi.

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- La progettazione del sub-ambito dovrà prevedere due accessi uno, il principale, da via Piave mediante una opportuna apertura spaziale e visuale del varco tra gli edifici esistenti, e un secondo da via Pascoli. La progettazione dovrà perseguire l'obiettivo di creare connessioni ciclo-pedonali funzionali con il Capoluogo mediante la realizzazione di percorsi ciclopedonali sull'intero asse di Via Piave. Al fine di garantire la sostenibilità urbanistica dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra Via Piave e Via San Carlo mediante rotatoria o soluzione alternativa da valutare in sede progettuale.
- Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con i caratteri dell'edificato limitrofo e garantire più tipologie costruttive, di tipo inclusivo, poco impattanti e improntate su criteri di sostenibilità energetica.
- L'assetto del nuovo tessuto urbano si dovrà conformare per costruire spazi pubblici compatti fruibili e favorire una vita di relazioni sociali nel nuovo tessuto urbano. La dotazione di verde realizzata in loco dovrà essere il più possibile accorpata e non determinata in maniera residuale rispetto alla parte privata. I parcheggi pubblici dovranno essere previsti in forma compatta e in posizione centrale al fine di garantire un'ampia fruibilità da parte di tutti i residenti insediati.
- Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, l'intervento si dovrà fare carico con una quota pari al 20% della Su ammessa alla realizzazione di ERS

### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N11 – VIA ARGENTESI

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area con intervento di addensamento ad uso residenziale e funzioni complementari alla residenza, con miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito e ampliamento del Parco dello Sport.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 14.300 mq          Ut=0,12          SU = 1.716 mq          SA max 50% SU          SA min 30%SU          Q= 30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Si prescrive la cessione previa sistemazione a verde pubblico della quota di verde pubblico rappresentata nella Tavola della Disciplina ai fini del potenziamento delle attrezzature pubbliche adiacenti. Dovranno comunque essere rispettate le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina qualora superiori. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- edificazione compatta rispetto al tessuto esistente e utilizzo delle infrastrutture esistenti ai fini dell'accessibilità carrabile;
- realizzazione e cessione del parco pubblico attrezzato ricomprendente anche le aree verdi limitrofe con particolare riferimento alle aree adiacenti al Parco dello Sport;
- implementazione delle attrezzature e dei percorsi del Parco dello Sport
- implementazione dei parcheggi a servizio del Parco dello Sport

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N12 – VIA TOGLIATTI

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area con intervento di addensamento ad uso residenziale e funzioni complementari alla residenza, con miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito verso il Parco dello Sport.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	$St = 4.800 \text{ mq}$ $Ut = 0,12$ $SU = 576 \text{ mq}$ $SA \text{ max } 50\% \text{ SU}$ $SA \text{ min } 30\% \text{ SU}$ $Q = 30\%$
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Si prescrive la cessione previa sistemazione a verde pubblico della quota di verde pubblico rappresentata nella Tavola della Disciplina ai fini del potenziamento delle attrezzature pubbliche adiacenti. Dovranno comunque essere rispettate le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina qualora superiori. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- completamento del verde pubblico nell'area posta a Nord in continuità con gli spazi verdi esistenti e rappresentati nella Tavola della Disciplina;

- garantire gli allineamenti lungo Via Togliatti con i fabbricati esistenti;
- creare una fascia di dotazione ecologica ambientale (cortina alberata) verso la stessa via Togliatti.
- Il soggetto attuatore dovrà farsi carico dell'implementazione di una porzione arredo urbano e/o tratti ciclabili del Capoluogo sulla base delle Strategie locali

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N13 – VIA PIAVE (proprietà comunale)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area con intervento di addensamento ad uso residenziale e funzioni complementari alla residenza, con miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito e realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>a2 residenze collettive specialistiche</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> <li>c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq)</li> <li>f1 alberghi e attività convegnistiche</li> <li>f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 6.700 mq          Ut=0,12          SU = 804 mq          SA max 90% SU          SA min 30%SU          Q= 30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Si prescrive la cessione previa sistemazione a parcheggio pubblico della quota di parcheggio rappresentata nella Tavola della Disciplina. Dovranno comunque essere rispettate le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina qualora superiori. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- L'accessibilità carrabile del sub-ambito, al fine di non creare nuove immissioni su Via San Carlo, dovrà essere prevista su Via Giovanni XXIII;
- lungo la stessa Via Giovanni XXIII sarà realizzata la quota di parcheggi pubblici.
- Al fine di garantire la sostenibilità urbanistica dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della riqualificazione dell'asse stradale di Via Giovanni XXIII e l'implementazione del sistema ciclo-pedonale nel quadrante territoriale in cui è inserito il sub-ambito. L'assetto del nuovo tessuto urbano si dovrà conformare per costruire spazi pubblici compatti fruibili e favorire una vita di relazioni sociali nel nuovo tessuto urbano. In alternativa Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N14 – VIA CADUTI DI CEFALONIA

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'area con intervento di addensamento ad uso residenziale e funzioni complementari alla residenza, con miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito e realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b4 artigianato di servizio alla casa e all'auto (gommista, idraulico, etc...)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 8.100 mq          Ut=0,10          SU = 810 mq          SA max 90% SU          SA min 30%SU          Q= 30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani fuori terra
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune un parcheggio pubblico e un'area da destinare a dotazione ecologica ambientale (DEA) come indicato nella Tavola della Disciplina. Dovranno comunque essere rispettate le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina qualora superiori. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà farsi carico di realizzare l'implementazione del sistema ciclopedonale e della viabilità del quadrante Est del Capoluogo con particolare riferimento all'asse di Via Caduti di Cefalonia e Via Resistenza sulla base di progettualità comunali. Tale intervento dovrà essere accompagnato da un piano di segnaletica stradale per la messa in sicurezza stradale. In alternativa Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N15 – EX MACELLO COMUNALE (attuale sede VV.FF. volontari)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Riqualificazione dell'edificio per usi residenziali e compatibili con la residenza.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RRC Restauro e risanamento conservativo
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>a2 residenze collettive specialistiche</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> <li>c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq)</li> <li>f1 alberghi e attività convegnistiche</li> <li>f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Recupero delle superfici all'interno del volume esistente SA max 90% SU SA min 30%SU
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	-
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N16 – VIA DEL CANALE (zona San Rocco)

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di sostituzione urbana verso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq) f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	St= 12.300 mq SU= SU esistente SA max 90% SU SA min 30%SU Q=30%
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	-
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N17 – PALAZZO ALBERGATI

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di recupero a fini abitativi di pro-servizi di valore storico-architettonico
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RRC Restauro e risanamento conservativo DR Demolizione e Ricostruzione delle superfetazioni D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	SUL progetto = SUL esistente
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Altezza massima esistente
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto potrà monetizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N18 – VIA GANZANIGO

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>a2 residenze collettive specialistiche</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> <li>c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq)</li> <li>f1 alberghi e attività convegnistiche</li> <li>f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 3.800 mq          Ut=0,25          SU= 950 mq          SA max 90% SU          SA min 30%SU          Q=30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune le aree individuate nella Tavola della Disciplina con destinazione a parcheggio pubblico. Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- la realizzazione dell'entrata veicolare principale al sub-ambito da Via Ganzanigo
- migliorare la connessione con il centro sociale di Ganzanigo (ex-scuole)
- Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, l'intervento si dovrà fare carico con una quota pari al 20% della Su ammessa alla realizzazione di ERS
- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N19 – CROCETTA

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	<p>a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche (a1, a2 in quantità &lt; 75% SU totale) b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq) f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)</p> <p>Negli edifici esistenti, in attesa dell'attuazione delle previsioni della presente scheda, sono comunque ammessi i seguenti usi: b1, b2, b3, b5 , b6, b7, b8, b9, c1.</p>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 4.100 mq Ut=0,30 SU= 923 mq SA max 70% SU SA min 30%SU Q=30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	3 piani

### DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune le aree individuate nella Tavola della Disciplina con destinazione a parcheggio pubblico. Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- L'intervento edilizio dovrà cercare di salvaguardare l'identità della frazione evocando e traducendo stilisticamente le permanenze di epoca matildica.
- la riqualificazione del bordo edificato lungo il lato Ovest al fine di ridefinire omogeneamente, e in accordo con i confinanti, una recinzione a basso impatto allo scopo di riqualificare l'area e garantire il permanere degli l'accessi pedonali della cortina edificata confinante ad Ovest;
- la messa in sicurezza dell'accesso carrabile esistente;
- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N20 – FIORENTINA - LOCALITA'PALAZZO

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione D Demolizione dei manufatti incongrui
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a1 residenza ordinaria</li> <li>a2 residenze collettive specialistiche (a1, a2 in quantità &lt; 80% SU totale)</li> <li>b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione</li> <li>b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati</li> <li>b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc)</li> <li>b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione</li> <li>b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo</li> <li>b7 attività sanitarie e salutistiche</li> <li>b8 servizi parascolastici per l'infanzia</li> <li>b9 attività socio-assistenziali</li> <li>c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq)</li> <li>f1 alberghi e attività convegnistiche</li> <li>f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)</li> </ul>

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	<p>St= 3.100 mq          Ut=0,20          SU= 459 mq          SA max 90% SU          SA min 30%SU          Q=30%</p>
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune le aree individuate nella Tavola della Disciplina con destinazione a verde pubblico. Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- la creazione di un nuovo bordo edificato;
- la messa in sicurezza dell'accesso carrabile su Via Fiorentina;
- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N21 – VIA FIORENTINA

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	$St= 2.500 \text{ mq}$ $Ut=0,10$ $SU= 300 \text{ mq}$ $SA \text{ max } 70\% \text{ SU}$ $SA \text{ min } 30\% \text{ SU}$ $Q=30\%$
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune le aree individuate nella Tavola della Disciplina con destinazione a verde pubblico. Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N22 – SANT'ANTONIO - VIA BONORA

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	NC Nuova costruzione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	St= 3.600 mq Ut=0,25 SU= 300 mq SA max 50% SU SA min 30%SU Q=30%
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N23 – SANT'ANTONIO – EX-DISTRIBUTORE

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	a1 residenza ordinaria b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, gelateria, piadineria, etc) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	SUL PROGETTO = SUL ESISTENTE SA max 50% SU SA min 30%SU Q=30%
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	2 piani
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	È prescritta la cessione dell'area verde rappresentata nella Tavola della Disciplina e un'area a parcheggio pubblico lungo Via Sant'Antonio. E' ammessa la monetizzazione di eventuali quote eccedenti. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale, individuando un'opera da realizzare in relazione alla sostenibilità complessiva dell'intervento.

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N24 – FOSSATONE – EX-AGIP NUCLEARE

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di completamento e riqualificazione di un ambito produttivo esistente.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive di foresteria fino al 5% della Su e per un massimo di 120 mq e del commercio dei beni di produzione propria con SV max $\leq$ 250 mq d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, rimesse, attività di noleggio, riparazione e deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici comprensive di foresteria fino al 5% della Su e per un massimo di 120 mq e del commercio dei beni di produzione propria con SV max $\leq$ 250 mq d5 produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con recupero e/o vendita di componenti d9 logistica conto terzi (max 5000 mq di SU nell'intero ambito)
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI</b>	
<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Come da norme del TP2
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Come da norme del TP2
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà riqualificare e cedere al Comune le quantità di dotazioni rappresentate nella Tavola della Disciplina e comunque le quantità minime stabilite nella Disciplina se superiori quantificate sulla base del carico urbanistico complessivo ricompreso nel perimetro dell'ambito. È possibile in alternativa il mantenimento della proprietà delle dotazioni garantendone l'uso pubblico. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- costruzione del collettore fognario d'acque nere sino al collegamento con la fognatura esistente posto all'ingresso dell'abitato della frazione di Fossatone; tale opera dovrà essere dimensionata anche tenendo conto dei reflui derivanti dalla porzione già edificata ex Agip Nucleare.
- messa in sicurezza dell'immissione tra Via Sabbionara e la SP San Vitale mediante realizzazione di opere da concordare con il Settore Viabilità del soggetto gestore
- opere di mitigazioni arboree-arbustive da realizzarsi in tutto perimetro del Lotto da realizzarsi progressivamente a partire dal rilascio del primo permesso di costruire;

### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N25 – FOSSATONE – EX CAMPO PRODUZIONE CONCI AV

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Intervento di completamento e riqualificazione di un ambito produttivo esistente.
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive di foresteria fino al 5% della Su e per un massimo di 120 mq e del commercio dei beni di produzione propria con SV max ≤ 250 mq d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, rimesse, attività di noleggio, riparazione e deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici comprensive di foresteria fino al 5% della Su e per un massimo di 120 mq e del commercio dei beni di produzione propria con SV max ≤ 250 mq d5 produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con recupero e/o vendita di componenti d9 logistica conto terzi (piccola e media logistica)

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Come da norme del TP2
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	Come da norme del TP2
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Il soggetto attuatore dovrà cedere al Comune le quantità di dotazioni minime pari al 15% della ST complessiva e il sedime della viabilità di comparto come rappresentato nella Tavola della Disciplina. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- costruzione del collettore fognario d'acque nere e bianche sino al collegamento con la fognatura esistente,
- realizzazione di una vasca di laminazione nella fascia da destinare a DEA lungo l'argine ad Ovest
- opere di mitigazioni arboree-arbustive da realizzarsi in tutto perimetro del Lotto

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
  - Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.
  - Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

### CONDIZIONI PER VARIANTI

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

## N26 – RADIOTELESCOPIO

### DATI GENERALI

<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	Accordo Territoriale con Città Metropolitana di Bologna. Per opere di trasformazione non sostanziale si prevedono interventi diretti.
<b>DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI</b>	Consolidamento e implementazione della funzione scientifica e didattica del polo funzionale
<b>TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA</b>	-
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
<b>USI AMMESSI</b>	g1 istruzione g3 pubblica amministrazione g4 attività culturali, associative  usi complementari: f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc.) f3 campeggi, villaggi turistici b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione

### ELEMENTI QUANTITATIVI

<b>SUPERFICIE UTILE MASSIMA NELL'AMBITO</b>	Con intervento diretto, fino al 50 % della SU esistente.
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	-
<b>DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	Reperimento del 100% dei parcheggi pertinenziali. Possibilità di monetizzazione degli standard pubblici.

### ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

#### VERIFICHE AMBIENTALI:

- Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
- Bilancio ambientale: studio ambientale acustico e atmosferico preordinato alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale.

- Suolo: preliminarmente all'intervento si dovrà valutare il possibile inquinamento dei terreni e della falda nell'ambito come conseguenza dell'attività preesistente. La realizzazione della bonifica eventualmente necessaria è condizione imprescindibile all'attuazione dell'intervento di trasformazione.  
Sismica: Approfondimento di terzo livello di Microzonazione sismica ove richiesto dalla MZS di II livello

## CONDIZIONI PER VARIANTI

-