PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

## disciplina

# AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Castel Guelfo di Bologna

assunzione 21/11/2023
adozione ../../....
approvazione ../../....
in vigore dal ../../....

**TESTO ADOTTATO**

# D2.CGF

Città Metropolitana di Bologna

**BORGO TOSSIGNANO ◘ CASALFIUMANESE ◘ CASTEL DEL RIO ◘ CASTEL GUELFO DI BOLOGNA**
**CASTEL SAN PIETRO TERME ◘ DOZZA ◘ FONTANELICE ◘ IMOLA ◘ MEDICINA ◘ MORDANO**

# PIANO URBANISTICO GENERALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE


### Sindaci

Marco Panieri, Comune di Imola – Presidente Nuovo Circondario Imolese

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

Francesca Marchetti, Comune di Castel San Pietro Terme – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese

Mauro Ghini, Comune di Borgo Tossignano

Alberto Baldazzi, Comune di Castel del Rio

Claudio Franceschi, Castel Guelfo di Bologna

Luca Albertazzi, Comune di Dozza

Gabriele Meluzzi, Comune di Fontanelice

Matteo Montanari, Comune di Medicina

Nicola Tassinari, Comune di Mordano

### Coordinamento istituzionale

Michele Zanelli, Assessore all'Urbanistica del Comune di Imola

### Ufficio di Piano

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese – Dirigente

Beatrice Bonaccurso - Simonetta D'Amore, Nuovo Circondario Imolese – Garante della comunicazione e della partecipazione

Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese – Responsabile

Rachele Bria, Comune di Medicina

Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme

Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese

Stefania Montanari, Comune di Dozza

Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese

Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese

Roberta Querzè, Comune di Imola

Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo di Bologna

Lucietta Villa, Comune di Imola

### Coordinamento scientifico e metodologico del Piano

Mauro Baioni (determinazione n. 210/2021)

### Tecnici comunali collaboratori

Sisto Astarita, Comune di Medicina – Dirigente

Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme – Dirigente

Susi Angelini, Comune di Imola

Fulvio Bartoli, Comune di Imola

Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio

Alfonso Calderoni, Comune di Mordano

Benedetta Caleffi, Comune di Mordano

Annalisa Caprara, Comune di Imola

Tiziano Consolini, Comune di Medicina

Federica Degli Esposti, Comune di Imola

Giorgio Di Fiore, Comune di Imola

Barbara Emiliani, Comune di Castel San Pietro Terme

Silvano Fabrizio, Comune di Medicina

Federica Ferri, Comune di Imola

Rita Lugaresi, Comune di Castel San Pietro Terme

Mirko Martignani, Comune di Fontanelice

Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme

Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano

Simone Pisano, Comune di Imola

Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese

Valeria Roncarati, Comune di Castel San Pietro Terme

Silvia Suzzi, Comune di Medicina

Jessica Torri, Comune di Medicina

### Contributi specialistici del Piano

#### Accessibilità, qualità dell'aria, rumore, cambiamenti climatici e cartografia

AIRIS srl (determinazione n. 256/2021)

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

Valeriano Franchi (determinazione n. 255/2021)

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

Elena Farnè (determinazione n. 234/2021)

#### Archeologia

Lorenza Ghini (determinazione n. 233/2021)

Laura Mazzini, Comune di Imola

#### Mobilità

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

Polinomia srl (determinazione n. 75/2022)

#### Supporto grafico alla Strategia

INOUT architettura (determinazione n. 321/2022)

#### Supporto legale

Tommaso Bonetti (determinazione n. 280/2023)

#### Sito web e comunicati stampa del Piano

U. O. Comunicazione e Progetti Strategici del Nuovo Circondario Imolese

Ufficio Comunicazione del Comune di Imola

Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese

# indice

N1 - VIA ALESSANDRO VOLTA ..... 4
N2 - VIA ANNALENA TONELLI ..... 5
N3 – VIA ALCIDE DE GASPERI ..... 6
N4 - VIA SANDRO PERTINI ..... 7
N5 - VIA MOLINO ..... 8
N6 - VIA CASONA ..... 9
N8 – “SAN PAOLO” (ex ASP_A10) ..... 10
N9 - VIA DELLA MECCANICA (ex ASP_A5a) ..... 11
N10 - VIA MADONNA DI POGGIO (ex ASP_A5 e ASP_A3) ..... 12
N11A - VIA SAN PAOLO (ex ASP_C - BIOLCHIM) ..... 13
N12a N12b - VIA SAN VITALE (ex S3a-S3b) ..... 14
N13 - VIA CHIUSA (ex S6 - ECOBOLOGNA) ..... 16
N14 - VIA SAN CARLO (ex N2 - TESTI) ..... 17
N15 - VIA NUOVA (ex S7 - OLIVIERI) ..... 18
N16 - VIA DEL COMMERCIO (Outlet) ..... 19

# N1 - VIA ALESSANDRO VOLTA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 13 del 29.01.2002<br>Delibera C.C. n. 12 del 23.03.2009 - Variante |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rep. n. 73387 Fasc. n. 30775 del 13.05.2004 |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 06.09.2028<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + proroga al 6.9.2022 con delibera G.C. 52/2019 + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3. |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 11.375 mq<br>SA: come da piano particolareggiato |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,50 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 11.036,28 mq<br>parcheggi pubblici 2.862,30 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altri Ambiti o da altre delocalizzazioni.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

# N2 - VIA ANNALENA TONELLI

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente come da Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera C.C. n. 90 del 29.11.2005 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 1 del 16.01.2016 e convenzione Rogito del segretario comunale dr.ssa Beatrice Bonaccurso in data 22.02.2006 n. 1614 di rep., scaduta il 22.02.2019 con opere di urbanizzazione già completate |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO IL COMPLETAMENTO DELL'INTERVENTO** | Disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3. |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Interventi: MO, MS, D, RE, NC<br>Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 8.237 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato o Disciplina D1 |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 3.420 mq<br>parcheggi pubblici 1.563 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altri Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Rischio idraulico*: Si applicano le prescrizioni di cui alla Disciplina D1 Parte VII Capo II Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato.

# N3 – VIA ALCIDE DE GASPERI

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto/intervento diretto convenzionato |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente come da Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera C.C. n. 30 del 27.04.2006 e convenzione Rogito del segretario comunale dr.ssa Beatrice Bonaccurso in data 15.05.2006 n. 1622 di rep., scaduta il 27.04.2019 con opere di urbanizzazione già completate e cedute al Comune per il solo sub comparto C5/1 |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO IL COMPLETAMENTO DELL'INTERVENTO** | Disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3. |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Interventi: MO, MS, D, RE, NC<br>Per la porzione di ambito con OO.UU. non completate gli interventi di NC sono subordinati a nuova convenzione<br>Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 8.227 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato o Disciplina D1 |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 3.706 mq<br>parcheggi pubblici 1677 mq<br>Aree di Cessione (AdC) 16.580,70 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altri Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Rischio idraulico*: Si applicano le prescrizioni di cui alla Disciplina D1 Parte VII Capo II Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato.

# N4 - VIA SANDRO PERTINI

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 13 del 23.03.2009<br>Delibera C.C. n. 90 del 22.08.2013 - Variante |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del segretario comunale dr. Alberto Folli in data 22.12.2012 n. 1726 di rep. e variante a rogito del segretario comunale dr. Alberto Folli in data 02.09.2013 n. 1748 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 22.12.2031<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato previo collaudo e cessione delle OO.UU.; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3 |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 4.544 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 2.604.88 mq<br>parcheggi pubblici 914,14 mq<br>altra Area di Cessione (AdC) 26.459,03 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altri Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

# N5 - VIA MOLINO

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 38 del 04.05.2016<br>Delibera C.C. n. 45 del 24.05.2016 (rettifica) |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del segretario comunale dr.ssa Simonetta D'Amore in data 28.09.2016 n. 1777 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 28.09.2035<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato previo collaudo e cessione delle OO.UU.; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3 |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 4.596 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | 7.894 mq di cui:<br>verde pubblico 2.247 mq<br>parcheggi pubblici 1.805,92 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altri Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

# N6 - VIA CASONA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 8 del 19.01.2015<br>Delibera di C.C. n. 28 del 11.09.2023 - Variante al RUE 1/2020 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del notaio dr.ssa Daniela Cenni in data 05.07.2018 n. 1726 di rep. e n. 23192 di racc. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 05.07.2034<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3. |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 3.162 mq (compresi 440 mq assegnati con la Variante 1 al RUE) |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 984,36 mq<br>parcheggi pubblici 409,58 mq<br>altra Area di Cessione (AdC) 3.237,77 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Definizione tramite Accordo Operativo del progetto di edificazione sulla parte di ambito classificata NR con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale
Non sono ammessi atterraggi di Su.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

# N8 – "SAN PAOLO" (ex ASP_A10)

| DATI GENERALI | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Accordo di programma ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 |
| **APPROVAZIONE** | Atto del Sindaco Metropolitano n. 20 del 20.10.2023 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del notaio dr.ssa Maria Luisa Cenni in data 23.11.2023 n. 17251 di rep. e n. 7128 di racc. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 23.11.2036<br>Durata 10 anni + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto produttivo con un polo logistico |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | MO, MS, D, RE nel rispetto degli usi previsti dall'Accordo |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Si rimanda alla Relazione illustrativa ed alle Norme Tecniche di Attuazione allegate all'Accordo di programma art. 60 L.R. 24/2017 |
| **ELEMENTI QUANTITATIVI** | |
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 150.000 mq |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 14,50 m<br>30,00 m per magazzini automatizzati < 10% SU |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 43.547 mq<br>parcheggi pubblici 7.788 mq |
| **CONDIZIONI PER VARIANTI** | |
| Definizione tramite Accordo Operativo/Accordo di Programma con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale | |

# N9 - VIA DELLA MECCANICA (ex ASP_A5a)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 99 del 16.12.2005 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del segretario comunale dr.ssa Beatrice Bonaccurso in data 19.12.2005 n. 1608 di rep. e rogito del segretario comunale dr. Alberto Folli in data 20.05.2013 n. 1743 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 19.12.2027<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + proroga al 19.12.2021 con del. G.C. 44/2019 + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto produttivo derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3. |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 60.184,50 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Visuale libera = 0,5 |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 12.773 mq<br>parcheggi pubblici 7.609,30 mq |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale, nei casi di incremento di carico urbanistico.

# N10 - VIA MADONNA DI POGGIO (ex ASP_A5 e ASP_A3)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento Diretto Convenzionato |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del notaio dr. Domenico Damascelli in data 03.05.2024 n. 40815 di rep. e n. 26259 di racc. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 03.11.2034<br>Durata 10 anni + 6 mesi D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto produttivo derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Si rimanda alla disciplina ordinaria |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Risistemazione della porzione di via Madonna di Poggio, compresa tra via San Carlo per tutto il tratto compreso o limitrofo all'ambito, tramite allargamento e riconfigurazione della carreggiata carrabile per una larghezza complessiva di m 7,00 e realizzazione o integrazione degli elementi di servizio della strada;<br>realizzazione di pista ciclo pedonale di larghezza pari a ml. 2,50 a raso nel tratto di via Madonna di Poggio sopra citato;<br>realizzazione di pista ciclo pedonale di larghezza pari a ml. 2,50 a raso sulla Via San Carlo limitatamente al tratto prospiciente il fronte dell'area fondiaria cui insiste lo stabilimento CESAC sca. |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici.

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Realizzazione degli interventi di miglioramento della viabilità indicati nella Convenzione Rep. 40815/26259 sottoscritta il 03.05.2024, nel rispetto della Strategia locale.

# N11A - VIA SAN PAOLO (ex ASP_C - BIOLCHIM)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 83 del 26.11.2012 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rogito del segretario comunale dr. Alberto Folli in data 08.04.2013 n. 1741 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 08.04.2029<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto produttivo derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato, previo collaudo e cessione delle OO.UU.; per i lotti edificati trasformazioni previste dal Piano |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione Si rimanda al piano particolareggiato approvato |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 7.475,20 mq |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,00 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 1.534,52 mq<br>parcheggi pubblici 1.023,28 mq |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici.

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale, nei casi di incremento di carico urbanistico.

# N12a N12b - VIA SAN VITALE (ex S3a-S3b)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento Diretto Convenzionato |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | In recepimento di specifica Variante di RUE, consentire il recupero e ampliamento di strutture esistenti in zona agricola per usi produttivi e di servizio |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |
| **INTERVENTI AMMESSI** | **N12a**: è ammessa la trasformazione delle tettoie esistenti in SU per max 200,00 mq, nuova edificazione per ulteriori max 300,00 mq di SU. La trasformazione consentita e la Nuova Costruzione sono soggette al preventivo versamento di una perequazione del 50% a favore della Amministrazione Comunale rispetto alla valorizzazione dell'area conseguita con la Variante al RUE N. 1/2020 e come prevede l'Art. 16, Comma 4, Lettera d-ter) del DPR 380/2001. |
| **USI AMMESSI** | **N12a**:<br>d1: attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive di foresteria fino al 5% della SU e per massimo 120 mq e del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella del commercio di vicinato;<br>d3: magazzini, rimesse, attività di noleggio, riparazione e deposito automezzi, attività espositive senza vendita;<br>d5: produzione e commercializzazione dell'energia;<br>**N12b**:<br>b1: esercizi pubblici e attività di ristorazione;<br>c1: commercio di vicinato;<br>d5: produzione e commercializzazione dell'energia; |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 500 mq |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Visuale libera = 0,5 |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Come da disciplina D1 |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici.

| CONDIZIONI PER VARIANTI |
| --- |
| Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE** |
| MO, MS, D |

# N13 - VIA CHIUSA (ex S6 - ECOBOLOGNA)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento Diretto Convenzionato |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Rep. n. 39796, Racc. n. 24846 del 04.06.2008,<br>modificata con rep. 1781 del 21.06.2017 e rep. 1783 del 19.12.2018 |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | La validità della convenzione è legata all'effettiva durata dell'attività stessa e comunque fino al possesso dei requisiti di legge specifici in capo all'esercente |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Disciplinare una attività già insediata in zona rurale di deposito, stoccaggio, selezione, trattamento, lavorazione, miscelazione, recupero di rifiuti speciali non pericolosi, di inerti, di sottoprodotti e materie prime ai fini della produzione e commercializzazione di materiali e prodotti idonei per l'uso nell'edilizia, nella costruzione di strade e in genere nelle opere di ingegneria civile |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Alla dismissione dell'attività è prescritta la rimessa in pristino dei luoghi con destinazione agricola |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, D, RE, NC |
| **USI AMMESSI** | - d6: depositi a cielo aperto;<br>- d7: lavorazione di inerti;<br>- residenza per il proprietario e/o il custode nella misura massima di mq. 150 da realizzare contestualmente o successivamente alla realizzazione degli immobili produttivi e se l'unità minima d'intervento è superiore a mq. 50.000; |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | Ambito perimetrato in cartografia e comunque non inferiore a mq. 50.000;<br>If = 0,20 mq/mq |
| **ALTEZZA MASSIMA** | D/H ≥ 0,5 |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Come da Disciplina D1 con monetizzazione o realizzazione di altra opera compensativa in accordo con l'Amministrazione Comunale |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici.

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale

# N14 - VIA SAN CARLO (ex N2 - TESTI)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Ambito speciale derivante da accordo tra il privato e l'Amministrazione Comunale (Atto registrato il 05.12.2003 al n. 1554). Ove non in contrasto con le specifiche disposizioni per il presente Ambito, permangono valide le norme relative al territorio rurale. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC |
| **USI AMMESSI** | quelli della categoria E - rurale |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | in aggiunta a quanto già previsto per l'ambito agricolo l'Accordo consente di realizzare mq 330 di SU abitativa in adiacenza alla corte esistente e mq 2.300 di SU per servizi agricoli da collocarsi all'interno del podere |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Residenze 8 m<br>Servizi agricoli 12 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Come da Disciplina D1 |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica*: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici
L'intervento, nel suo insieme, dovrà perseguire il più alto grado di compatibilità ambientale. Particolare attenzione dovrà essere posta all'uso dei materiali e delle tipologie tradizionali, nonché alla sistemazione a verde.

## CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso il trasferimento della SU di 330 mq a destinazione residenziale in area interna al TU ove ammesso dalla Disciplina D1 (tessuti TU2 o ambiti a disciplina speciale)
Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale.

# N15 - VIA NUOVA (ex S7 - OLIVIERI)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Ambito speciale in territorio rurale a prevalente destinazione residenziale derivante dal previgente strumento urbanistico |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC |
| **USI AMMESSI** | a1 residenza ordinaria;<br>b1: esercizi pubblici e attività di ristorazione (limitatamente agli esercizi pubblici);<br>b2: studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;<br>b3: artigianato di servizio alla persona *(parrucchiere, gelateria, piadineria, etc. …)*;<br>b4: artigianato di servizio alla casa e all'auto *(gommista, idraulico, etc. …)*;<br>b10: attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;<br>c1: commercio di vicinato; |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | è consentito il mantenimento della Su esistente se maggiore di quella derivante dall'applicazione dell'indice IT = 0,34 mq/mq; |
| **ALTEZZA MASSIMA** | m. 10,00 |
| **RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA** | 50% Sf |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Come da Disciplina D1 |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

*Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
*Sistema fognario:* occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
*PGRA:* Studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio ed adozione delle misure di riduzione della vulnerabilità di beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza degli edifici.

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale

# N16 - VIA DEL COMMERCIO (Outlet)

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 86 del 03.12.2012 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | Convenzione Edilizia Rep. N. 1740 del 21.02.2013, modificata dalla Convenzione Urbanistica rep. 1765 del 26.05.2015 |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 26.05.2031<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Consolidare il Polo funzionale commerciale riconosciuto dal PTM destinato a strutture di vendita al dettaglio, di livello superiore anche a quello vicinale, in singoli esercizi. In tale ambito sono ammesse anche attività di servizio alla persona ed al benessere, attività ricreative e sportive, pubblici esercizi ed altre attività compatibili con l'assetto generale dell'ambito. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza, salva la necessità di Accordo Territoriale con la Città Metropolitana di Bologna in caso di incrementi di SdV |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC |
| **USI AMMESSI** | b1: esercizi pubblici e attività di ristorazione;<br>b2: studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;<br>b5: attività culturali, politiche, religiose, di istruzione;<br>b6: attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo;<br>b7: attività sanitarie e salutistiche (limitatamente alle attività salutistiche);<br>b8: servizi parascolastici per l'infanzia;<br>b10: attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;<br>c1: commercio di vicinato;<br>c2: medie e grandi strutture di vendita non alimentare (limitatamente a strutture con SdV ≤ 1.500 mq);<br>d2: commercio all'ingrosso;<br>d5: produzione e commercializzazione dell'energia;<br>f1: alberghi e attività convegnistiche;<br>nel rispetto delle prescrizioni e condizioni del Piano Particolareggiato e della convenzione |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | Ut = 0,40 mq/mq;<br>sono ancora disponibili mq 1.000,00 di SU da realizzare sulla base di quanto previsto dalla pianificazione previgente, in particolare non potrà essere superato il limite massimo di mq 18.000 per la Superficie di Vendita (SdV) consentita per l'intero Ambito |

| | |
|---|---|
| **ALTEZZA MASSIMA** | Visuale libera = 0,5 |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Opere di urbanizzazione previste realizzate e già cedute |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Le eventuali varianti alle Convenzioni costitutive dei PUA originari devono esplicitamente contenere i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori ai contenuti dell'Art. 11bis (Perequazione territoriale) dell'originario Accordo territoriale per l'ambito produttivo S. Carlo, in conformità all'Art. 1 comma 2 dell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi del NCI approvato dalla G.P di Bologna con delibera n. 534 del 23/12/2014, salvo successive modifiche.