PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

disciplina

AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Dozza

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

TESTO ADOTTATO

D2.DOZ

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 – Borgo della Rocca....4
N2 - Via Nuova Sabbioso....5
N3 – Pertini – Chiusure....6
N4 – Terrazze sul Rio....7
N5 – Ex Sid....8
N6 – Marmane....9
N7 – Via Valsellustra....10
N8 – Via I Maggio – "Pcr"....11
N10 – Mulino S. Donato....12
N11 – Ex distributore metano....14
N12 – Monte del Re....15
N13– Montrone e Montrone Vecchio....16
N14– Baiavolpe....17
N15 – Bonora....18
N16 – Quercia....19
N17 – Calanco....20
N18 – Ca' Bruciata....21

N1 – Borgo della Rocca

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dal previgente dal Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 50 del 28.06.2006 e convenzione atto notaio Rizzi in data 27.07.2006 n. 32102/8423 di rep., scaduta il 27.07.2019 con opere di urbanizzazione già completate e cedute al Comune. Verificare delle condizioni ambientali e/o di sicurezza del contesto
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 Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 6.261 mq SA: come da Piano Particolareggiato
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Soddisfatte per la Su massima indicata

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

Ai fini della nuova edificazione, si prescrive l'esecuzione di specifiche verifiche sulla stabilità dei terreni e l'adozione di adeguate misure di protezione e consolidamento degli stessi, qualora necessarie.

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'eventuale trasferimento di Su in altre aree TU2, AR o Ambiti a destinazione residenziale.

N2 - Via Nuova Sabbioso

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, NC
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 600 mq SA: come da Disciplina D1
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	- realizzazione e cessione dello standard pubblico di parcheggio e di verde pubblico (eventualmente monetizzabile) lungo la via Nuovo Sabbioso in continuità con il parcheggio esistente - realizzazione e cessione della pista ciclo-pedonale lungo Via Nuova Sabbioso, ridefinizione e sistemazione della sede stradale di via Chiusure e del tratto prospiciente via Nuova Sabbioso, secondo le specifiche esigenze dell'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.
Permeabilità del suolo: deve essere mantenuta permeabile e provvista di copertura vegetale una superficie pari ad almeno il 35% della Sf. Rapporto di copertura massimo Q=0,50

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

Nessuna

N3 – Pertini – Chiusure

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 79 del 22.11.2007
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Pier Ugo Toschi in data 04.03.2008 n. 3630/1745 di rep.
SCADENZA CONVENZIONE	04.03.2027 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; 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 e alla convenzione stipulata.

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 4.536,70 mq SA: come da Piano Particolareggiato
ALTEZZA MASSIMA	Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata
DOTAZIONI TERRITORIALI	Completate in base al piano particolareggiato

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altre aree TU1, AR, 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, AR o in Ambiti a destinazione residenziale.

N4 – Terrazze sul Rio

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dal Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 91 del 22/10/2003 e convenzione atto notaio Piazza in data 19/02/2004 n. 45583/10293 di rep., scaduta il 19/02/2017, con opere di urbanizzazione già completate e cedute al Comune.
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 Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 6.580 mq SA: come da Piano Particolareggiato o Disciplina D1
ALTEZZA MASSIMA	10,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Completate in base al piano particolareggiato

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altre aree TU1, AR, 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, AR o in Ambiti a destinazione residenziale.

N5 – Ex Sid

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 19.02.2013
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del Segretario Comunale Luigi Daga in data 27.02.2003 n. 1449 di rep.
SCADENZA CONVENZIONE	14.03.2027 Durata 10 anni + 5 anni Del. C.C. 8/2013 + 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, previa ridefinizione della convenzione con adeguamento alle condizioni per varianti e alla Strategia locale; 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 ed alla convenzione stipulata
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 14.512 mq SA: come da Piano Particolareggiato
ALTEZZA MASSIMA	3 piani + attico
DOTAZIONI TERRITORIALI	14.847 mq verde pubblico e 8.429 mq parcheggi pubblici

CONDIZIONI PER VARIANTI

Realizzazione del collegamento ciclopedonale tra l'ambito stesso e la zona prevista per la nuova fermata del SFM ed incremento delle aree sistemate a verde pubblico, con possibilità di variare le tipologie edilizie previste dal piano.
Non sono ammessi atterraggi di Su.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2, AR o in altri Ambiti a destinazione residenziale

N6 – Marmane

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 28 del 17.04.2007
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Pier Ugo Toschi in data 02.07.2007 n. 2186/946 di rep.
SCADENZA CONVENZIONE	30.09.2026 Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + 90 giorni L. 27/2020+ 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 ed alla convenzione stipulata

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 4.376,73 mq SA: come da Piano Particolareggiato
ALTEZZA MASSIMA	Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata
DOTAZIONI TERRITORIALI	3.207,32 mq verde pubblico 5.380,90 mq parcheggi pubblici

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altre aree TU1, AR, Ambiti o derivante da altre delocalizzazione.
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, AR o in Ambiti a destinazione residenziale.

N7 – Via Valsellustra

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto produttivo derivante dalla pianificazione previgente (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Come da disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3, fermi restando gli usi ammessi dalla presente scheda
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, D, RE, NC
USI AMMESSI	B – Direzionale, con esclusione di: - attività che comportino la degenza - uso b13 video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (art. 4 LR 2/2015) D – Produttiva con le seguenti limitazioni: uso d9 Su massima 5000 mq. sono esclusi gli usi d1 attività manifatturiere artigianali e industriali qualora prevedano stoccaggio, lavorazione, recupero di rifiuti, d6 depositi a cielo aperto, d7 lavorazione di inerti, d8 demolizione di veicoli in genere, anche con recupero e vendita di componenti
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Non indicata
ALTEZZA MASSIMA	non superiore a m 10,50 misurata all'intradosso delle travi di copertura, eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali, per questi ultimi l'Hmax è fissata in m 14,50 misurata all'intradosso utile della struttura portante , etc.)
DOTAZIONI TERRITORIALI	Realizzazione di pista ciclabile dall'ambito fino al collegamento con la pista ciclabile prevista nell'ambito N11 e posa di almeno un filare di alberi adulti parallelamente alla via Valsellustra. Realizzazione e cessione, in adiacenza alla pista ciclopedonale, di un parcheggio pubblico di almeno 500 mq e comunque non inferiore a quanto previsto dalla Disciplina D1 per i tessuti TP3
ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'	
Bilancio ambientale: verifica previsionale di impatto acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione al fine di tutelare eventuali ricettori abitativi posti in prossimità. *Idraulica:* verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue. Dovrà essere verificata la funzionalità idraulica di eventuali tombamenti dei fossi stradali, compreso l'attraversamento ciclopedonale della Via Valsellustra e la connessione con la pista lato est prevista nell'ambito N11. *Permeabilità del suolo:* deve essere mantenuta permeabile e provvista di copertura vegetale una superficie pari ad almeno il 35% della Sf. Rapporto di copertura massimo Q=0,50	
TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE	
nessuna	

N8 – Via I Maggio – "Pcr"

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Permesso di Costruire Convenzionato
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 51 del 01.08.2007
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Domenico Damascelli in data 20.09.2007 n. 179/88 di rep.
SCADENZA CONVENZIONE	20.09.2026 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 produttivo-commerciale derivante dalla pianificazione previgente.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Da definire con nuova convenzione con ridefinizione degli obblighi convenzionali per risoluzione delle criticità relative alla viabilità tramite inserimento di una rotatoria e di DEA (se non attuato precedentemente); per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza previo adempimento dei nuovi obblighi convenzionali
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Fino alla scadenza della convenzione, si rimanda al progetto approvato ed alla convenzione stipulata.

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 27.225 mq
ALTEZZA MASSIMA	Si rimanda al Permesso di Costruire Convenzionato ed alla convenzione stipulata
DOTAZIONI TERRITORIALI	Si rimanda al Permesso di Costruire Convenzionato ed alla convenzione stipulata

CONDIZIONI PER VARIANTI

Tramite modifica alla convenzione, realizzazione di una rotatoria o riqualificazione integrale dell'intersezione della via I° Maggio con la Via Emilia con contestuale messa in sicurezza dei collegamenti ciclopedonali; area per forestazione e DEA nell'area destinata a Parcheggio a Nord della via Emilia nel Piano originario.

N10 – Mulino S. Donato

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Consolidamento dell'Ambito produttivo esistente di livello locale destinato al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Trasformazioni previste dalla presente scheda previo adempimento degli obblighi convenzionali riguardanti gli elementi di sostenibilità
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, D, RE NC fino a 2.500 mq aggiuntivi rispetto all'esistente
USI AMMESSI	c1 commercio di vicinato (massimo complessivo SV ≤ 250 mq) d2 commercio all'ingrosso 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;

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU + SA: esistente + 2500 mq
ALTEZZA MASSIMA	Nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a m. 10,50 misurata all'intradosso delle travi di copertura, eccetto strutture particolari (impianti e/o le attrezzature tecnologiche e/o macchinari speciali), per questi ultimi la Hmax è fissata in m. 20,00 misurata all'intradosso utile della struttura portante, etc.)
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Come da disciplina vigente, collocate in prossimità della via Emilia per una più efficace fruizione

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

I progetti di intervento devono prevedere anche il mantenimento e lo-sviluppo della piantumazione delle fasce alberate lungo la via Emilia e della piantumazione di fasce di mitigazione alberate (essenze di alto fusto) collocate perimetralmente, con finalità di ambientazione paesaggistica oltre che di salvaguardia del clima acustico e di contributo all'abbattimento delle eventuali polveri; le piantumazioni devono riguardare almeno il 50% delle superfici scoperte. Si ammette la realizzazione delle fasce alberate di mitigazione anche all'esterno dell'ambito purché in adiacenza al perimetro.
L'eventuale ampliamento è condizionato:
- alla realizzazione di una fascia di Dotazioni Ecologiche Ambientali (DEA–larghezza minima 20 m) in tutte le direzioni, preferibilmente internamente all'ambito, con compatte alberature adulte di alto fusto;
- al suo posizionamento nell'area ad ovest dell'edificato all'interno del lotto di pertinenza; nuova edificazione nella zona est dell'ambito è ammessa limitatamente a impianti accessori ai fabbricati esistenti.

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

CONDIZIONI PER VARIANTI

Definizione tramite Accordo Operativo in caso di necessità di aumento della capacità edificatoria, con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale.

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

MO, MS, D

N11 – Ex distributore metano

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Permesso di costruire convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'ambito, già sede di un distributore di metano dismesso, con possibilità di nuova costruzione e realizzazione di dotazioni (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, D, RE, NC
USI AMMESSI	b2 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b3 artigianato di servizio alla persona b4 artigianato di servizio alla casa e all'auto b10 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 commercio di carburanti ed energia per autotrazione

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 800 mq SA: come da Disciplina D1
ALTEZZA MASSIMA	2 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	Realizzazione e cessione gratuita di fascia verde alberata lungo la via Emilia e la via Valsellustra con filare alberato a cortina sulla ciclabile~~,~~ di superficie minima 30% della STER

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

Realizzazione e cessione gratuita di tratto di pista ciclabile lungo la via Valsellustra a partire dalla via Emilia per tutto il fronte dell'ambito.
Realizzazione di una fascia di verde privato con doppio filare di alberature all'interno dell'ambito lungo il confine est con funzione di mitigazione ambientale verso le residenze esistenti in prossimità.
L'intervento, nel suo insieme, dovrà perseguire il più alto grado di compatibilità ambientale.

CONDIZIONI PER VARIANTI

Definizione tramite Accordo Operativo in caso di modifiche che comportino aumento del carico urbanistico, con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

MO, MS, D

N12 – Monte del Re

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Valorizzare il complesso storico dell'ex convento di Monte del Re per finalità culturali e turistico-ricettive
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RS, RRC, D, RE Gli edifici e le aree assoggettate a Decreto Ministeriale di tutela ai sensi del DLGS 42/2004 sono soggetti ai procedimenti per questi prescritti dalla Legge.
USI AMMESSI	b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione b5 attività culturali e di istruzione b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, sale da ballo b7 attività sanitarie e salutistiche (limitatamente a quelle salutistiche) b11attività fieristiche senza vendita f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc.)

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Superficie complessiva pari a quella esistente
ALTEZZA MASSIMA	Altezza esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI	Come da disciplina del territorio rurale

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

- L'intervento, nel suo insieme, dovrà perseguire il più alto grado di compatibilità ambientale nel rispetto anche dei beni culturali presenti nella corte principale. Particolare attenzione dovrà essere posta all'uso dei materiali e delle tipologie tradizionali, nonché alla sistemazione a verde dell'intera area, nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina degli edifici di interesse storico-testimoniale.
− Le aree oggetto di demolizione dovranno essere recuperate all'uso di parco e giardino e/o rinaturalizzate mediante la piantumazione di essenze autoctone;
− La realizzazione di parcheggi non impermeabilizzati, impianti sportivi scoperti e pertinenziali alle attività ammesse, dovrà avvenire al di fuori dei parchi e giardini esistenti come delimitati nella cartografia di disciplina del PUG.

CONDIZIONI PER VARIANTI

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

N13– Montrone e Montrone Vecchio

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Accordo Operativo/PdC convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'ambito verso destinazioni agrituristiche e turistico-ricettive con concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, D, RE
USI AMMESSI	b1; e3, e4 eccetto "manutenzione e rimessaggio di macchine agricole", e5, e7, e8, e9, f1, f2, f3. Per l'attivazione degli usi b1, f1, f2 e f3 è necessario l'Accordo Operativo

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Come esistente legittima, per gli usi ammessi di Categoria E Massimo 10% della superficie esistente può essere destinata agli usi b1, f1, f2, f3
ALTEZZA MASSIMA	Come esistente legittima, per gli usi ammessi di Categoria E 2 piani fuori terra per gli usi b1, f1, f2, f3
DOTAZIONI TERRITORIALI	100% della Su recuperata con sistemazione a verde pubblico attrezzato

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

- 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.
- Le aree oggetto di demolizione dovranno essere recuperate all'uso di parco e giardino e/o rinaturalizzate mediante la piantumazione di essenze autoctone
- L'intervento dovrà rispettare le misure di salvaguardia per la aree oggetto del Piano Speciale Preliminare

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

MO, MS, RE esclusa demolizione e ricostruzione, D

N14– Baiavolpe

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
STIPULA CONVENZIONE	rep. 43808 registrata a Imola il 9.12.2009 serie 1T num.3646 Notaio Tassinari
SCADENZA CONVENZIONE	09.12.2026 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 i lotti liberi in un insediamento residenziale in territorio rurale previsto nella pianificazione previgente.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RE, NC
USI AMMESSI	a1) Residenza ordinaria
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 170 mq per ciascun lotto 30%SU ≤ SA ≤ 110% SU per ciascun lotto
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	40%Su da monetizzare

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

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.
Il 50% della Sf, al netto delle eventuali aree da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuto permeabile.

N15 – Bonora

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano dando continuità alla fascia di verde pubblico per la realizzazione della pista ciclopedonale lungo la via Trentola, a conferma della previsione del RUE (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RE, D, NC
USI AMMESSI	a1) Residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 170 mq 30%SU ≤ SA ≤ 110% SU
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m 2 piani abitabili fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	Verde pubblico: almeno il 30% della Sf in adiacenza alla via Trentola con piantumazione di alberi adulti di II grandezza

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

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.
Il 75% della Sf, al netto delle eventuali aree da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuto permeabile.
Rischio idraulico: Si applicano le prescrizioni di cui alla Disciplina D1 Parte VII Capo II Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato.

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

nessuna

N16 – Quercia

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano a conferma della previsione del RUE implementando la rete ciclopedonale del capoluogo (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RE, D, NC
USI AMMESSI	a1) Residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 170 mq 30%SU ≤ SA ≤ 110% SU
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m 2 piani abitabili fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale di almeno 2.5 m di larghezza lungo il perimetro della proprietà su via Monte del Re per una lunghezza totale di circa 250 m

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

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.
Il 75% della Sf, deve essere mantenuto permeabile.

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

nessuna

N17 – Calanco

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano a conferma della previsione del RUE implementando la sicurezza dei percorsi afferenti le scuole del capoluogo (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RE, D, NC
USI AMMESSI	a1) Residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 170 mq 30%SU ≤ SA ≤ 110% SU
ALTEZZA MASSIMA	7,50 m 2 piani abitabili fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale alberata e illuminata di almeno 2.5 m di larghezza lungo il perimetro della proprietà sui lati nord e ovest, in continuità con la pista esistente

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

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.
Il 75% della Sf deve essere mantenuto permeabile.

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

nessuna

N18 – Ca' Bruciata

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare l'edificazione nei lotti vuoti del Piano Particolareggiato a destinazione produttiva/terziaria approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 17.02.2004 e convenzionato con atto notaio Innocenzo Tassinari in data 08.03.2005 n. 141456/34043 di rep., i cui termini sono scaduti e le cui urbanizzazioni sono già completate e cedute al Comune, limitando gli usi produttivi in considerazione della vicinanza ad aree di riqualificazione a residenza.
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Interventi e usi ammessi per i tessuti produttivi TP4 con possibilità di attivare anche l'uso *d3 magazzini, rimesse, attività di noleggio, riparazione e deposito automezzi, attività espositive senza vendita* Per le aree classificate dotazioni si applica la disciplina D1 relativa
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Come da Disciplina ordinaria per le aree TP4
ALTEZZA MASSIMA	Come da Disciplina ordinaria per le aree TP4
DOTAZIONI TERRITORIALI	Monetizzazione in caso di aumento del carico urbanistico rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato
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.	