PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

disciplina

AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Medicina

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

TESTO ADOTTATO

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, 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 – FASANINA (ANS C1.2) 5
N2 – LA FABBRICA (ANS C2.1) 6
N3 – BERGIANTI (C2-15) 7
N4 – SAN PAOLO (C2-16) 8
N5 – VIA RIZZOTTO (U27) 9
N6 – VIA ROSLE' (ART.53 MEGAN S.R.L.) 10
N7 – PARTECIPANZA AGRARIA (S1) 11
N8 – VIA DELLA COOPERAZIONE (B1.1) 12
N9 – EX MULINO GORDINI 13
N10 – VIA PIAVE (capannoni dismessi) 15
N11 – VIA ARGENTESI 17
N11A – VIA SAN CARLO (ex ASP_C - BIOLCHIM) 19
N12 – VIA TOGLIATTI 20
N13 – VIA PIAVE (proprietà comunale) 22
N14 – VIA CADUTI DI CEFALONIA 24
N15 – EX MACELLO COMUNALE (attuale sede VV.FF. volontari) 26
N16 – VIA DEL CANALE (zona San Rocco) 28
N17 – PALAZZO ALBERGATI 30
N18 – VIA GANZANIGO 31
N19 – CROCETTA 33
N20 – FIORENTINA - LOCALITA'PALAZZO 35
N21 – VIA FIORENTINA 37
N22 – SANT'ANTONIO - VIA BONORA 39
N23 – SANT'ANTONIO – EX-DISTRIBUTORE 41
N24 – FOSSATONE – EX-AGIP NUCLEARE 43
N25 – FOSSATONE – EX CAMPO PRODUZIONE CONCI AV 45
N26 – RADIOTELESCOPIO 47
N27 – VIA DEGLI ARCIERI 48
N28 – VIA MUZZANIGA – ATTIVITÀ LAVORAZIONE INERTI 49
N29 – VIA ABBONDANZA – ATTIVITÀ LAVORAZIONE INERTI 50
N30 – SANT'ANTONIO – DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI USI 51
N31 – EX-SALFER 52
N32 – VIA FORNASINI - EX-ALBERGO 53
N33 – VILLAFONTANA – EX-CASELLO FERROVIARIO 54

N34 – VILLAFONTANA – VIA SAN DONINO 55

N1 – FASANINA (ANS C1.2)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Accordo operativo
APPROVAZIONE	Delibera di CC n.90 del 28/12/2020
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Errani Rep. 179 del 07/01/2021
SCADENZA CONVENZIONE	scadenza 07/01/2032 per il completamento delle opere pubbliche e dell'ERS (validità di 5 anni + 3 anni DL 76/2020+ 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024) scadenza 07/01/2037 per la richiesta dei permessi per l'edilizia privata, a condizione che siano state completate le opere pubbliche e l'ERS entro il 07/01/2032
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	La non avvenuta realizzazione delle opere pubbliche e dell'ERS entro la scadenza prevista comporterà la decadenza dell'Accordo. Nel caso in cui siano completate le opere pubbliche e l'ERS entro il termine previsto dall'Accordo Operativo, nei lotti liberi continuano ad applicarsi le norme dell'Accordo Operativo. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Vedi Accordo Operativo
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su= 14.500 mq di cui: - 11.500 mq da destinare a funzioni residenziali e complementari alla residenza - 1.252,87 mq da destinare ad ERS a vendita convenzionata da realizzare nel primo stralcio di attuazione del presente ambito N1 - 247,13 mq da destinare ad ERS a vendita convenzionata da realizzare nell'ambito speciale N5- via Rizzotto (ERS già autorizzata con PdC n.59 del 2010 e successive varianti) - 1.500 mq da destinare ad ERS da realizzare nel presente ambito N1, la cui realizzazione è a carico del Comune in due lotti urbanizzati e ceduti gratuitamente dal soggetto attuatore (lotto 19a e lotto 19b)
ALTEZZA MASSIMA	4 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	22.198 mq

N2 – LA FABBRICA (ANS C2.1)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Accordo operativo
APPROVAZIONE	Delibera di CC n.77 del 20/10/2021
STIPULA CONVENZIONE	Rogito Rep. 43136 del 29/10/2021 Da convenzionare l'attuazione dell'ERS
SCADENZA CONVENZIONE	29/10/2029 validità 5 anni + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute, nei lotti liberi continuano ad applicarsi le norme dell'Accordo Operativo. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione residenza e funzioni di servizio complementari alla residenza
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su= 2.375 mq per uso residenziale di cui 575 mq per ERS Su= 125 mq per funzioni di servizio complementari alla residenza
ALTEZZA MASSIMA	2 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	2.796 mq

N3 – BERGIANTI (C2-15)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	Delibera di CC n. 95 del 2/10/2006
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Cenni Rep. 10800 del 7/12/2006 Rogito del notaio Cioffi Rep. 36863 del 19/10/2023 per il completamento delle opere di urbanizzazione, una diversa suddivisione dei lotti residui e individuazione della SU max per lotto
SCADENZA CONVENZIONE	19/10/2029 validità 3 anni + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completamento residenziale del margine ovest della frazione di Ganzanigo.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute, nei lotti liberi continuano ad applicarsi le norme del Piano particolareggiato. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Vedi convenzione urbanistica

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA RESIDUA NELL'AMBITO	Su= 3.640 mq nei lotti residui di cui alla Convenzione Rogito del notaio Cioffi Rep. 36863 del 19/10/2023
ALTEZZA MASSIMA	7 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	11.091 mq

CONDIZIONI PER VARIANTI

E' ammesso il trasferimento di Su non superiore al 35 % della SU max residua (35% di 3.640 = 1.274 mq) in altre aree TU2 e AR con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale.

N4 – SAN PAOLO (C2-16)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	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.
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Zaniboni Rep. 12246 del 18/01/2016
SCADENZA CONVENZIONE	18/01/2032 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	Realizzazione di un comparto residenziale al margine sud del capoluogo
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Nel caso in cui non siano ancora iniziate le opere di urbanizzazione la previsione urbanistica si intende decaduta. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute, nei lotti liberi continuano ad applicarsi le norme del piano particolareggiato. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su= 8.400 mq
ALTEZZA MASSIMA	2 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	10.080 mq

CONDIZIONI PER VARIANTI

Al fine di conformare il Piano alla Disciplina D1 Parte VII Capo II Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato che vieta la realizzazione di piani interrati è ammessa la possibilità di aumentare di un piano l'altezza max degli edifici.

N5 – VIA RIZZOTTO (U27)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
APPROVAZIONE	Edificio A– PdC n.59 del 2010 Edificio B - PdC n.1 del 11/1/2021 Opere di urbanizzazione SCIA prot. 407/2014
STIPULA CONVENZIONE	- Per le opere di urbanizzazione è stata sottoscritta la convenzione del 3/9/2012 rep. N. 87400 a rogito Notaio Andrea Errani - Per l'ERS è stata sottoscritta la convenzione Rep. n. 86532 del 15/03/2012, che prevede una SU per ERS pari a 242 mq in 5 alloggi da realizzare nell'edificio A, integrata da una nuova convenzione Rep. N. 6263 del 12/12/2024 che prevede una SU per ERS pari a 341 mq in 7 alloggi, di cui 2 realizzati nell'edificio A e 5 da realizzare nell'edificio B
SCADENZA CONVENZIONE	Le Opere di urbanizzazione sono concluse ma non sono state cedute e prese in carico. L'Edificio A è realizzato. Per l'Edificio B il titolo edilizio scade in data 11/1/2027 (Validità di 3 anni + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024)
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completamento del tessuto residenziale e della realizzazione della quota di ERS
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Nel caso in cui le dotazioni territoriali afferenti all'edificio B (P+V= 800 mq), da realizzarsi nell'ambito ANS_C1.2 Fasanina disciplinato dal relativo Accordo Operativo (scheda N1), siano state collaudate e cedute, nel lotto libero continuano ad applicarsi le norme della presente scheda. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TU3).
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU Edificio A + SU Edificio B = 1.800 mq, di cui 341 mq da destinare a ERS
ALTEZZA MASSIMA	4 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	Il parcheggio pubblico e il verde pubblico afferenti all'edificio B (P+V= 800 mq) sono reperiti all'interno dell'ambito ANS_C1.2 Fasanina disciplinato dal relativo Accordo Operativo (scheda N1). Il tratto di pista ciclabile con relativo tombamento del fosso su via Fasanina, in adiacenza al lotto, è ricompreso tra le opere di interesse pubblico a carico del soggetto attuatore dell'Accordo Operativo ANS_C1.2 Fasanina. (scheda N1).

N6 – VIA ROSLE' (ART.53 MEGAN S.R.L.)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 finalizzato all'ampliamento dell'azienda esistente.
APPROVAZIONE	Titolo Unico convenzionato n. 277 del 1/06/2023
STIPULA CONVENZIONE	Rogito del notaio Fiammetta Costa Repertorio n. 27.330 del 18 maggio 2023
SCADENZA CONVENZIONE	01/06/2029 3 anni dal rilascio del titolo edilizio + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Ampliamento dell'attività produttiva esistente, ampliamento parcheggio pubblico su via Maestri del lavoro e prolungamento ciclabile da via San Vitale verso via Matteotti
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO ART.53	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TP2) per il sub ambito N6a e N6b.
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione d1 attività manifatturiere artigianali e industriali d3 magazzini d6 deposito a cielo aperto
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Sub ambito N6a, si applica la disciplina del TP2 Sub ambito N6b, Su= 2.700 mq
ALTEZZA MASSIMA	10 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Monetizzazione area per dotazioni

N7 – PARTECIPANZA AGRARIA (S1)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Permesso di costruire convenzionato
APPROVAZIONE	Delibera di Giunta n. 56 del 8/4/2019
STIPULA CONVENZIONE	rep. 9328 racc. 6485 stipulata in data 23/12/2021
SCADENZA CONVENZIONE	23/12/2034 Durata 10 anni + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Realizzazione di abitazioni per soggetti appartenenti alla Partecipanza Agraria di Villafontana
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	- Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza. - Nei lotti liberi si applicano le norme della convenzione urbanistica. Per gli edifici di NC dovrà essere verificato il RIE.
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su= 640 mq
ALTEZZA MASSIMA	2 piani fuori terra
DOTAZIONI TERRITORIALI	L'area a destinazione parcheggio vicino al cimitero è stata già ceduta. Le dotazioni realizzate su via Villafontana sono private ad uso pubblico.

N8 – VIA DELLA COOPERAZIONE (B1.1)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto (permesso di costruire)
APPROVAZIONE	Ambito di completamento del PRG denominato B1.1 tramite progetto unitario
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completamento residenziale in base a progetto unitario
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI ED USI AMMESSI	NC nuova costruzione a1 residenza ordinaria
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Nel lotto residuo è possibile realizzare una Su di 204,10 mq, con un max di 2 alloggi residenziali
ALTEZZA MASSIMA	2 piani fuori terra

N9 – EX MULINO GORDINI

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato o Accordo operativo o Progetto di opera pubblica
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'area dell'ex mulino Gordini
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
INTERVENTI AMMESSI	Restauro e risanamento conservativo RRC delle parti storiche dell'ex-mulino. Ristrutturazione edilizia RE- Demolizione e ricostruzione a parità di Volume Lordo, con modifica del sedime. Il nuovo edificio dovrà svilupparsi mantenendo un fronte continuo su via Melega. E' ammesso il trasferimento anche integrale della Su esistente in altre aree TU2, AR e ambiti speciali, ove previsto, o esternamente al TU lungo le direttrici di sviluppo di via Fava, purchè gli edifici esistenti siano contestualmente demoliti e l'area completamente desigillata e destinata a verde pubblico. In caso di intervento di iniziativa pubblica, è possibile il trasferimento anche differito nel tempo di quote parziali della SU.
USI AMMESSI NELL'AMBITO	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 b7 attività sanitarie e salutistiche b9 attività socio-assistenziali c1 commercio di vicinato (SV ≤ 250 mq) f1 alberghi f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Volume Lordo di progetto = Volume Lordo esistente, nei limiti dell'altezza massima. La SU per uso a1 residenza ordinaria dovrà essere < 50% della SU complessiva La SA minima è da ricavarsi nel Volume Lordo di Progetto
ALTEZZA MASSIMA NELL'AMBITO	Altezza pari a quella dell'edificio contiguo più alto
DOTAZIONI TERRITORIALI	Ampliamento del verde pubblico contiguo (giardino umido del canale di Medicina), compresa la riqualificazione del tratto di Canale rientrante nell'area di intervento, e realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Melega, 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

N10 – VIA PIAVE (capannoni dismessi)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	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.
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche **(a1, a2 in quantità < 90% 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) c2 medie e grandi strutture di vendita non alimentari (SV ≤ 600 mq) c3 medie e grandi strutture di vendita alimentari (SV ≤ 600 mq) f1 alberghi e attività convegnistiche f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, etc..)
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su = 4.300 mq SA max 70% SU SA min 30%SU Q= 30%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	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.
- È ammessa l'attuazione per stralci funzionali e autonomi. Le opere compensative di interesse pubblico dovranno essere realizzate nel primo stralcio attuativo.

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

N11 – VIA ARGENTESI

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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 b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 14.300 mq Ut=0,12 SU = 1.716 mq SA max 50% SU SA min 30% SU Q= 30%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- L' edificazione dovrà essere compatta rispetto al tessuto esistente

- Dovranno essere utilizzate le infrastrutture esistenti ai fini dell'accessibilità carrabile;
- Si prescrive la cessione previa sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area destinata a S Servizi, da considerarsi come ampliamento del Parco dello Sport, in coerenza con il Masterplan approvato dal Comune.
- Le dotazioni P e V dovranno essere progettate come ampliamento delle dotazioni esistenti del Parco dello Sport e reperite all'interno dell'area S.
- Dovranno essere preservate le alberature esistenti.
- Dovranno essere implementati i percorsi ciclabili e pedonali.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- 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

N11A – VIA SAN CARLO (ex ASP_C - BIOLCHIM)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	Delibera di CC n.161 del 19/11/2012
STIPULA CONVENZIONE	Convenzione urbanistica rep. 1741 del 08.4.2013, sottoscritta dalla Ditta Biolchim spa e dai Comuni di Castel Guelfo di Bologna e Medicina, a firma del Segretario Comunale del Comune di Castel Guelfo di Bologna Dott. Alberto Folli.
SCADENZA CONVENZIONE	08.04.2029 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	Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute, nei lotti liberi continuano ad applicarsi le norme del Piano particolareggiato. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TP1).
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 parcheggi pubblici 1.023,28 mq

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammessa la sostituzione della pista ciclabile lungo via San Carlo con opera di pari importo o con la sua monetizzazione.

N12 – VIA TOGLIATTI

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'area con intervento di completamento 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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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 b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 4.800 mq Ut=0,30 SU= 1440 SA max 50% SU SA min 30%SU Q= 30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- garantire gli allineamenti lungo Via Togliatti con i fabbricati esistenti;

- creare una fascia di dotazione ecologica ambientale (cortina alberata) verso la stessa via Togliatti.
- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- 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

N13 – VIA PIAVE (proprietà comunale)

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'area con intervento di completamento 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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione È ammesso l'atterraggio di SU derivanti dal trasferimento da altre aree interne o esterne al TU. È ammesso il trasferimento di SU in altre aree AR, TU2 o ambiti speciali, ove previsto.
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 6.700 mq Ut=0,30 SU= 2010 mq SA max 90% SU SA min 30%SU Q= 30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Si prescrive la cessione previa sistemazione a parcheggio pubblico di un'area da definire in sede di convenzione a servizio del centro storico Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

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 e lungo la stessa Via Giovanni XXIII sarà realizzata la quota di parcheggi pubblici.
- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- 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

N14 – VIA CADUTI DI CEFALONIA

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'area con intervento di completamento 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.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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) b4 artigianato di servizio alla casa e all'auto (gommista, idraulico, etc…) b5 attività culturali, politiche, religiose, di istruzione b6 attività ricreative, sportive b7 attività sanitarie e salutistiche b8 servizi parascolastici per l'infanzia b9 attività socio-assistenziali

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 8.100 mq Ut=0,30 SU = 2430 mq SA max 90% SU SA min 30%SU Q= 30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	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. Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- 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

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

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Riqualificazione dell'edificio per usi residenziali e compatibili con la residenza.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RRC Restauro e risanamento conservativo
USI AMMESSI	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	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Recupero delle SU e SA all'interno dell'edificio esistente. SA max 90% SU SA min 30%SU Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	-
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina D1 in funzione del tessuto. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria 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

N16 – VIA DEL CANALE (zona San Rocco)

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di sostituzione urbana verso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
USI AMMESSI	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 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	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 12.300 mq SU= SU esistente SA max 90% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	-
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.
- Le aree identificate al Foglio 103 mappali 105 e 305 potranno costituire stralcio autonomo e funzionale e trasformarsi secondo la norma prevista per il tessuto TP3.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- La trasformazione dovrà prevedere quote di ERS nei casi e nelle modalità previste dalla Disciplina D1.

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

N17 – PALAZZO ALBERGATI

DATI GENERALI

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

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SUL progetto = SUL esistente
ALTEZZA MASSIMA	Altezza massima esistente
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Il soggetto potrà monetizzare le quantità minime di parcheggio e verde pubblico stabilite nella Disciplina D1 per il tessuto di appartenenza. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria 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

N18 – VIA GANZANIGO

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 3.210 mq Ut=0,30 SU= 963 mq SA max 90% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- 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

N19 – CROCETTA

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche (a1, a2 in quantità < 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..) 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.

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 4.100 mq Ut=0,30 SU= 1230 mq SA max 70% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	3 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

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;
- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria complessiva dell'intervento.
- È ammessa l'attuazione per stralci funzionali e autonomi.

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

E' ammesso il trasferimento di Su non superiore al 40 % della SU max (40% di 1230 = 492 mq) in altre aree TU2 e AR con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale.

N20 – FIORENTINA - LOCALITA'PALAZZO

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione D Demolizione dei manufatti incongrui
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche (a1, a2 in quantità < 80% 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..)
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 6090 mq Ut=0,20 SU= 1218 mq SA max 90% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	2 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- la creazione di un nuovo bordo edificato;
- la messa in sicurezza dell'accesso carrabile su Via Fiorentina;
- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria 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

E' ammesso il trasferimento di SU non superiore al 40 % della SU max (40% di 1218 = 487 mq) in altre aree TU2 e AR con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale.

N21 – VIA FIORENTINA

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 2.600 mq Ut=0,10 SU= 260 mq SA max 70% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	2 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Il soggetto attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune le aree individuate nella Tavola della Disciplina con destinazione a verde pubblico. Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economico-finanziaria 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

N22 – SANT'ANTONIO - VIA BONORA

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC Nuova costruzione
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	St= 3.600 mq Ut=0,25 SU= 900 mq SA max 50% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	2 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Le dotazioni pubbliche non dovranno in ogni caso essere inferiori a 30 mq per abitante insediabile e al 100% della Su. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economico-finanziaria 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

N23 – SANT'ANTONIO – EX-DISTRIBUTORE

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di addensamento attraverso usi residenziali e funzioni complementari alla residenza con potenziamento delle dotazioni a servizio della frazione.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU Lorda PROGETTO = SU Loorda ESISTENTE SA max 50% SU SA min 30%SU Q=30% Sp=35%
ALTEZZA MASSIMA	2 piani
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	È prescritta la cessione dell'area verde rappresentata nella Tavola della Disciplina (sono ammessi scostamenti in fase di definizione progettuale) e di 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, secondo la Disciplina D1.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

- Quale misura di compensazione dell'intervento, il soggetto attuatore dovrà concorrere alla realizzazione della Strategia locale S3, individuando le opere da realizzare in relazione alla sostenibilità economica-finanziaria 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

N24 – FOSSATONE – EX-AGIP NUCLEARE

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato (ambito speciale P_2 ex-Agip nucleare del RUE)
APPROVAZIONE	Permesso di costruire convenzionato n. 45 del 30/01/2024
STIPULA CONVENZIONE	18/12/2023 atto notaio Tassinari rep. n. 78569/51037 trascritto a Bologna il 21/12/2023 n. 4502
SCADENZA CONVENZIONE	18/12/2029 validità 3 anni + 36 mesi D.L. 202/2024
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	La convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione dei lavori di adeguamento delle opere urbanizzazione interne ed esterne all'Ambito ed il loro assoggettamento all'uso pubblico, oltre la disciplina per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra da 10 MW circa nel Lotto n. 1 e per l'attuazione degli altri lotti n. 2, 3, 4 e 5.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	MS manutenzione straordinaria RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione D Demolizione Per il lotto 5 gli interventi di MS, RE, DR, NC e la relativa agibilità degli immobili sono subordinati alla sottoscrizione della convenzione da parte delle proprietà interessate.
USI AMMESSI	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 (max 5000 mq di SU nell'intero ambito)

ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Uf = 0,50 o esistente se maggiore; SA max = 10% SU o esistente se maggiore
ALTEZZA MASSIMA	Come da norme del TP2
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	Il soggetto attuatore dovrà riqualificare le dotazioni come previsto dalla convenzione. È prescritto il mantenimento della proprietà delle dotazioni garantendone l'uso pubblico, nelle modalità previste dalla convenzione. Dovrà essere reperita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali in funzione degli usi secondo la disciplina del TP2.

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

PRESCRIZIONI ATTUATIVE RIPORTATE IN CONVENZIONE:

- 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. Tale opera comporta la costituzione di servitù di passaggio di fognatura privata nel tratto di viabilità comunale di via Sabbionara, dal comparto fino alla via San Vitale;
- messa in sicurezza dell'immissione tra Via Sabbionara e la SP San Vitale mediante realizzazione di un impianto di illuminazione;
- opere di mitigazioni arboree-arbustive da realizzarsi in tutto perimetro del Lotto da realizzarsi progressivamente a partire dal rilascio del primo permesso di costruire;

CONDIZIONI PER VARIANTI

Previa verifica della quantità minima di dotazioni territoriali prevista per Legge per gli insediamenti produttivi, è ammessa la ridefinizione delle aree destinate a V verde pubblico, come rappresentato nella Tavola D3.

È ammessa la realizzazione del campo di calcetto con spogliatoio, previsto nel titolo convenzionato, in altra area pubblica, da concordare con il Comune.

Le modifiche sopra indicate non comportano variante urbanistica, ma soltanto variante al titolo edilizio e l'integrazione della convenzione stipulata.

N25 – FOSSATONE – EX CAMPO PRODUZIONE CONCI AV

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Intervento di completamento e riqualificazione di un ambito produttivo esistente.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
USI AMMESSI	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 come definito per il tessuto TP2

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Come da norme del TP2
ALTEZZA MASSIMA	Come da norme del TP2
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	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, secondo la Disciplina D1.

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

N26 – RADIOTELESCOPIO

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Accordo Territoriale con Città Metropolitana di Bologna. Per opere di trasformazione non sostanziale si prevedono interventi diretti.
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Consolidamento e implementazione della funzione scientifica e didattica del polo funzionale
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	-
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione RU Ristrutturazione urbanistica D Demolizione
USI AMMESSI	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

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Con intervento diretto, fino al 50 % della SU esistente.
ALTEZZA MASSIMA	-
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	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

N27 – VIA DEGLI ARCIERI

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
APPROVAZIONE	Permesso di costruire n. 2/2019 del 30/01/2019 e successive SCIA in variante
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completamento lotto residuo di un Piano particolareggiato con opere di urbanizzazione e dotazioni realizzate e cedute
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	NC nuova costruzione
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Su= 420 mq
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra

N28 – VIA MUZZANIGA – ATTIVITÀ LAVORAZIONE INERTI

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Mantenimento attività extra-agricola esistente
INTERVENTI AMMESSI	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
USI AMMESSI	d1 limitato a lavorazione di rifiuti da costruzione e da demolizione per la produzione di materie prime seconde d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA DISMISSIONE DELL'ATTIVITÀ	Ripristino del suolo e per gli edifici esistenti si applica la disciplina del territorio rurale.
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
ALTEZZA MASSIMA	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2

N29 – VIA ABBONDANZA – ATTIVITÀ LAVORAZIONE INERTI

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Mantenimento attività extra-agricola esistente
INTERVENTI AMMESSI	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
USI AMMESSI	d1 limitato a lavorazione di rifiuti da costruzione e da demolizione per la produzione di materie prime seconde d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA DISMISSIONE DELL'ATTIVITÀ	Ripristino del suolo e per gli edifici esistenti si applica la disciplina del territorio rurale.
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2
ALTEZZA MASSIMA	Secondo la Disciplina D1 per gli insediamenti produttivi ES2

N30 – SANT'ANTONIO – DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI USI

DATI GENERALI

DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Mantenimento dell'attività commerciale ai piani terra fino all'attuazione della Scheda N23 relativa all'area dell'ex distributore di carburante attualmente in disuso.
VALIDITA' DELLA NORMA SPECIALE	Fino all'attuazione della scheda N23 – Sant'Antonio, ex-distributore carburanti
USI AMMESSI	Per i locali al piano terra, che affacciano su strada pubblica e ricompresi nel perimetro della scheda, si applica l'articolo 22 comma 4 della Disciplina D1, per "Strade commerciali secondarie": è ammesso il cambio d'uso solo verso destinazioni diverse dalle residenziali. Tale disposizione non è valida per gli edifici di proprietà comunale.
USI AMMESSI DOPO L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA N23 – EX DISTRIBUTORE	Si ammettono gli usi previsti dalla disciplina ordinaria per il tessuto di appartenenza.

N31 – EX-SALFER	
DATI GENERALI	
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Individuazione della previsione urbanistica per l'area in oggetto, in caso di non attuazione della dotazione pubblica S e di conseguente decadenza del vincolo di esproprio.
TRASFORMAZIONI ATTUABILI A SEGUITO DI DECADENZA DEL VINCOLO DI ESPROPRIO	Per l'area si applica la disciplina ordinaria del tessuto TP3 Tessuto produttivo misto.
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Secondo la Disciplina D1 per il tessuto TP3
INTERVENTI AMMESSI	Secondo la Disciplina D1 per il tessuto TP3
USI AMMESSI	Secondo la Disciplina D1 per il tessuto TP3
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Secondo la Disciplina D1 per il tessuto TP3
ALTEZZA MASSIMA	Secondo la Disciplina D1 per il tessuto TP3

N32 – VIA FORNASINI - EX-ALBERGO

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Accordo Operativo con il Comune che definisca gli elementi di interesse pubblico del progetto di riuso dell'intero immobile
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Promozione del riuso dell'immobile, attualmente dismesso e segnalato nell'ambito della "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SEGNALAZIONE DI IMMOBILI DA INCLUDERE NELLA MAPPATURA DEGLI IMMOBILI DISMESSI E DISPONIBILI PER LA PROMOZIONE DELLE POLITICHE DI RIUSO", prot.n. 9793 del 03/06/2021.
INTERVENTI AMMESSI	Interventi di cui all'art. 23 della Disciplina D1 con possibilità di sopraelevazione dell'edificio di un piano.
USI AMMESSI	Sono ammessi gli usi di cui all'art. 22 della Disciplina D1
TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELL'ACCORDO	Si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Sono ammessi incrementi di Su compatibili con l'intervento ammesso.
ALTEZZA MASSIMA	È ammessa la sopraelevazione dell'edificio di un piano.

N33 – VILLAFONTANA – EX-CASELLO FERROVIARIO

DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Rigenerazione dell'area dell'ex-casello ferroviario attraverso usi compatibili e di servizio al centro sportivo e alle scuole limitrofe
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA	Per gli edifici esistenti si applica la disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza.
INTERVENTI AMMESSI	RE Ristrutturazione edilizia DR Demolizione e Ricostruzione NC Nuova costruzione in ampliamento solo al piano terra D Demolizione Per l'edificio ex-casello ferroviario è ammessa la RE senza modifica della sagoma e con mantenimento degli elementi compositivi dei prospetti.
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria, esclusivamente al primo piano fuori terra b1 esercizi pubblici e attività di ristorazione
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU esistente + 100 mq di Su in ampliamento SA secondo la Disciplina D1
ALTEZZA MASSIMA	H esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI	È prevista la monetizzazione. Devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali secondo la Disciplina D1 in funzione degli usi
PRESCIZIONI ATTUATIVE	- L'accesso privato all'area dovrà essere previsto da via Verlicchi - Non sono ammesse installazioni di recinzioni e manufatti simili volti a precludere la fruizione dello spazio antistante il fronte sud dell'edificio dell'ex-casello. - Il progetto dovrà considerare tutti i criteri di qualità previsti nella Disciplina e nel Regolamento edilizio.

N34 – VILLAFONTANA – VIA SAN DONINO

DATI GENERALI

DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Realizzazione dei collegamenti pedonali e ciclabili lungo la via San Donino
PRESCRIZIONE PER GLI INTERVENTI	Gli interventi di RE Ristrutturazione edilizia, DR Demolizione e Ricostruzione e NC Nuova costruzione, che prevedono aumento di carico urbanistico, attuati secondo la disciplina prevista dal tessuto di appartenenza, devono concorrere alla realizzazione dei percorsi pedonali e alla riqualificazione della fermata del TPL lungo la via San Donino.