PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

disciplina

AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Borgo Tossignano

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

TESTO ADOTTATO

D2.BOT

Città Metropolitana di Bologna

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

PIANO URBANISTICO GENERALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

Sindaci

Marco Panieri, Comune di Imola – Presidente Nuovo Circondario Imolese

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

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

Mauro Ghini, Comune di Borgo Tossignano

Alberto Baldazzi, Comune di Castel del Rio

Claudio Franceschi, Castel Guelfo di Bologna

Luca Albertazzi, Comune di Dozza

Gabriele Meluzzi, Comune di Fontanelice

Matteo Montanari, Comune di Medicina

Nicola Tassinari, Comune di Mordano

Coordinamento istituzionale

Michele Zanelli, Assessore all'Urbanistica del Comune di Imola

Ufficio di Piano

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese – Dirigente

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

Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese – Responsabile

Rachele Bria, Comune di Medicina

Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme

Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese

Stefania Montanari, Comune di Dozza

Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese

Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese

Roberta Querzè, Comune di Imola

Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo di Bologna

Lucietta Villa, Comune di Imola

Coordinamento scientifico e metodologico del Piano

Mauro Baioni (determinazione n. 210/2021)

Tecnici comunali collaboratori

Sisto Astarita, Comune di Medicina – Dirigente

Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme – Dirigente

Susi Angelini, Comune di Imola

Fulvio Bartoli, Comune di Imola

Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio

Alfonso Calderoni, Comune di Mordano

Benedetta Caleffi, Comune di Mordano

Annalisa Caprara, Comune di Imola

Tiziano Consolini, Comune di Medicina

Federica Degli Esposti, Comune di Imola

Giorgio Di Fiore, Comune di Imola

Barbara Emiliani, Comune di Castel San Pietro Terme

Silvano Fabrizio, Comune di Medicina

Federica Ferri, Comune di Imola

Rita Lugaresi, Comune di Castel San Pietro Terme

Mirko Martignani, Comune di Fontanelice

Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme

Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano

Simone Pisano, Comune di Imola

Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese

Valeria Roncarati, Comune di Castel San Pietro Terme

Silvia Suzzi, Comune di Medicina

Jessica Torri, Comune di Medicina

Contributi specialistici del Piano

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

AIRIS srl (determinazione n. 256/2021)

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

Valeriano Franchi (determinazione n. 255/2021)

Supporto al Garante del Piano e al Percorso Partecipativo del PUG

Elena Farnè (determinazione n. 234/2021)

Archeologia

Lorenza Ghini (determinazione n. 233/2021)

Laura Mazzini, Comune di Imola

Mobilità

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

Polinomia srl (determinazione n. 75/2022)

Supporto grafico alla Strategia

INOUT architettura (determinazione n. 321/2022)

Supporto legale

Tommaso Bonetti (determinazione n. 280/2023)

Sito web e comunicati stampa del Piano

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

Ufficio Comunicazione del Comune di Imola

Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese

indice

N1 - VIA SAN BARTOLOMEO 4
N2 - VIA PADRE CASSIANO CALAMELLI 5
N3 - VIA RINEGGIO 6
N4 - VIA TOSCA TULIPANI 7
N5 - VIA SERRAGLIO 8
N6 - VIA RIPALIMOSIANI 9
N7 – VIA GIOVANNI XXIII 10
N8 – LOCALITA' RIVIERA 11

N1 - VIA SAN BARTOLOMEO

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano particolareggiato di iniziativa privata
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 39 del 27.06.2011
STIPULA CONVENZIONE	Notaio Domenico Damascelli di Imola in data 22.09.2011 rep. n. 9164/6099
SCADENZA CONVENZIONE	28.09.2027 Durata 7 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 approvato

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU:6.118 mq
ALTEZZA MASSIMA	12,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Già soddisfatte per la Su massima indicata

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altre aree TU1 o Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni nel limite massimo del 20% della Su prevista dal Piano Particolareggiato per ciascun lotto.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

N2 - VIA PADRE CASSIANO CALAMELLI

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente come da Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera C.C. n. 19 del 26.04.2004 e convenzione Rogito del notaio Federico Tassinari in data 02.03.2005 n. 27730/16703 di rep., scaduta il 03.03.2012 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: 2.333 mq
ALTEZZA MASSIMA	10,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Già Soddisfatte per la Su massima indicata

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale da altre aree TU1 o Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni nel limite massimo del 20% della Su prevista dal Piano Particolareggiato per ciascun lotto.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

N3 - VIA RINEGGIO

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare il tessuto urbano residenziale (Ambito di riordino e ricucitura del Tessuto Urbano).
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Edificazione nei lotti liberi nel rispetto della convenzione previo collaudo e cessione delle OO.UU. e del lotto ERS; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza TU3 e delle attrezzature e spazi collettivi realizzati.
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, D, RE, NC
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 2000 mq (di cui 20% per il lotto ERS) SA: come da disciplina D1
ALTEZZA MASSIMA	10,50 m (due piani fuori terra)
DOTAZIONI TERRITORIALI	Da realizzare: verde pubblico 2.225 mq parcheggi pubblici 525 mq

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

Contributo all'ERS: cessione di un lotto di Sf pari ad almeno il 20% della Sf dell'Ambito
Bilancio ambientale: verifica previsionale di clima acustico in seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici ad uso residenziale.
Idraulica: esecuzione di apposito studio idraulico e realizzazione delle opere di regimazione del Rio Maggiore (Boccale) necessarie al miglioramento della sua funzionalità idraulica
Sistema fognario: occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.
Interventi a Tutela D. Lgs. 42/04: gli interventi edilizi nell'area soggetta a vincolo di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/04 sono subordinati al parere della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
Permeabilità del suolo: 40% STER

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

nessuna

N4 - VIA TOSCA TULIPANI

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. 64 del 17.12.2004 e convenzione atto notaio Innocenzo Tassinari in data 30.05.2005 n. 142651/34283 di rep., scaduta il 30.05.2018.
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 previo collaudo e cessione delle OO.UU. Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 2.604,25 mq
ALTEZZA MASSIMA	8,00 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Verde pubblico 9.826 mq Parcheggi pubblici 955 mq Già realizzate ma non ancora cedute in proprietà

CONDIZIONI PER VARIANTI

È ammesso l'atterraggio di Su residenziale, da altre aree TU1 o Ambiti o derivante da altre delocalizzazioni nel limite massimo del 20% della Su prevista dal Piano Particolareggiato per ciascun lotto.
È dovuta la contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale nei casi di incremento di carico urbanistico.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 o in Ambiti a destinazione residenziale

N5 - VIA SERRAGLIO

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	Disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
INTERVENTI AMMESSI	Interventi: MO, MS, D, RE, NC Possibilità di realizzare al massimo 8 alloggi, di cui una parte, mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, saranno affittati o alienati ad un prezzo calmierato.
USI AMMESSI	a1 residenza ordinaria

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: 433 mq
ALTEZZA MASSIMA	6,00 m 2 piani fuori terra
DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	- verde pubblico 1.000 mq; - parcheggi pubblici 300 mq; - parcheggi pertinenziali come da disciplina D1

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

- realizzazione della viabilità di accesso con messa in sicurezza della viabilità esistente (via Serraglio) per garantire la percorribilità pedonale;
- rapporto di copertura: massimo Q = 0,50 mq/mq;
- permeabilità: minimo 35% Sf

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

nessuna

N6 - VIA RIPALIMOSIANI

DATI GENERALI

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Completare l'insediamento produttivo derivante dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n.25 del 23.01.1984 atto del 08.05.1984 Reg. a Imola il 28.05.84 n. 1548, con potenzialità residua e opere di urbanizzazione da completare e cedere al Comune
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Edificazione nel rispetto della convenzione, previo collaudo e cessione delle OO.UU.
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Interventi: MO, MS, RE, D, NC Usi: d1, d2, d3, d4, d5

ELEMENTI QUANTITATIVI

SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	SU: esistente + 2000 mq SA: 20% SU
ALTEZZA MASSIMA	Altezza massima degli edifici realizzati nell'ambito
DOTAZIONI TERRITORIALI	Verde pubblico 384 mq già realizzati Verde pubblico 6438 da realizzare e cedere all'esterno dell'ambito Parcheggi pubblici 3439 mq già realizzati Parcheggi pubblici 928 mq già realizzati all'esterno dell'ambito Parcheggi pertinenziali: come da disciplina D1

ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue. Divieto di realizzare piani interrati e seminterrati. Acquisizione del parere favorevole dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po.
Rischio idraulico: Si applicano le prescrizioni di cui alla Disciplina D1 Parte VII Capo II Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato.

CONDIZIONI PER VARIANTI

Tramite procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 con contribuzione agli interventi della Strategia locale

TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

MO, MS, Re, D cambi d'uso verso gli usi ammessi dalla presente scheda

N7 – VIA GIOVANNI XXIII	
DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Ampliare e valorizzare il parco fluviale delocalizzando l'edificio esistente
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e verde pubblico
INTERVENTI ED USI AMMESSI	Cessione dell'area al Comune previa demolizione dell'edificio esistente con trasferimento in altro ambito residenziale interno al TU o in adiacenza o in territorio rurale purché in aree a minore pericolosità idraulica. L'area corrispondente al sedime del fabbricato deve essere desigillata.
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Trasferimento di 200 mq di SU con SA massima realizzabile pari al 20% della SU
ALTEZZA MASSIMA	12,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Cessione gratuita delle aree distinte al Catasto al Foglio 5 mappali 173, 183, 188, 2094, 2095 e 2097
TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE	
MO senza cambi d'uso	

N8 – LOCALITA' RIVIERA	
DATI GENERALI	
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato
DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI	Consolidare l'attività turistico-ricettiva esistente in località Riviera al fine di rafforzare l'attrattività della Vallata del Santerno
TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA	Disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza nella cartografia D3
INTERVENTI AMMESSI	MO, MS, RE, D, NC
USI AMMESSI	Usi ammessi quelli del tessuto TU2 È ammessa la realizzazione di un dehor a servizio dell'attività ristorativa esistente. Devono essere garantiti gli accessi esistenti agli immobili limitrofi
ELEMENTI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO	Per l'area TU2 quella derivante dalla Disciplina D1 Per il dehor 200 mq
ALTEZZA MASSIMA	Per il dehor 3,50 m
DOTAZIONI TERRITORIALI	Riqualificazione e ampliamento del parcheggio esistente a sud della via Montanara fronte attività
TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE	
nessuna	