PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

## disciplina

# AMBITI A DISCIPLINA SPECIALE – Casalfiumanese

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

**TESTO ADOTTATO**

# D2.CSF

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 PINETA ..... 4
N2 - CANALE LAMBERTINI ..... 5
N3 - VIA DELLA PILA ..... 6
N4 - VIA CALCINA – San Martino in Pedriolo ..... 7
N5 – VIA MARSIGLIE ..... 8
N6 - VIA VIARA ..... 9
N7 – PALAZZO ..... 10
N8 – BELLO VIA CALCINA ..... 11
N9 – SASSOLEONE ..... 12

# N1 - VIA PINETA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 34 del 29.06.2010 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data 29.11.2011 n. 11500/5966 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 29.11.2030<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 + 3 anni L. 120/2020 + 36 mesi L. 51/2022, L. 11/2024 e D.L. 202/2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Edificazione nei lotti liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato previo collaudo e cessione delle OO.UU.; per i lotti edificati applicazione della disciplina ordinaria del tessuto TU3 e delle attrezzature e spazi collettivi realizzati |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Fino alla scadenza della convenzione, si rimanda al piano approvato ed alla convenzione stipulata |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 20.618 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 3 piani fuori terra |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Da realizzare:<br>verde pubblico 7.422 mq<br>parcheggi pubblici 3.093 mq e 2800 mq di parcheggi pubblici alberati<br>Cessione gratuita area di mq 6.185 per nuova scuola (già effettuata) |

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Non sono ammessi atterraggi di Su.
È ammesso il trasferimento di Su in altre aree TU2 del capoluogo.

# N2 - CANALE LAMBERTINI

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Piano particolareggiato di iniziativa privata |
| **APPROVAZIONE** | Delibera C.C. n. 41 del 27.11.2006 |
| **STIPULA CONVENZIONE** | notaio Federico Tassinari di Imola in data 29.01.2007 n. 35525/21944 di rep. |
| **SCADENZA CONVENZIONE** | 29.01.2020<br>Durata 10 anni + 3 anni L. 98/2013 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano produttivo/artigianale derivante dalla pianificazione previgente. |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI DOPO LA SCADENZA** | Da definire tramite nuova convenzione urbanistica |
| **INTERVENTI ED USI AMMESSI** | Si rimanda al piano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 27.11.2006 ed alla convenzione stipulata dal Notaio Federico Tassinari in data 29.01.2007 n. 35525/21944 di rep. Previa nuova convenzione urbanistica |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 41.412 mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato o Disciplina D1 |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 11,50 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico7.151 mq<br>parcheggi pubblici3.452 mq<br>Cessione gratuita dell'area necessaria per la realizzazione della nuova viabilità dell'ambito produttivo |

## 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

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

## TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

MO, MS, RE, D

# N3 - VIA DELLA PILA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano produttivo, artigianale o industriale, derivante dal Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 1 del 30.01.2006 e convenzione atto Federico Tassinari di Imola in data 29.05.2006 n. 32966/20181 di rep., con opere di urbanizzazione completate da cedere 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<br>Usi ammessi: Si rimanda al Piano particolareggiato approvato ed alla convenzione stipulata |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 7.372,97mq<br>SA: come da Piano Particolareggiato o Disciplina D1 |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Si rimanda alla disciplina D1 del PUG |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 1.250,02 mq<br>parcheggi pubblici 622 mq |

## 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

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

# N4 - VIA CALCINA – San Martino in Pedriolo

| DATI GENERALI | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 approvato con Delibera C.C. 31 del 02.05.2024 e sottoscritto in data 03.05.2024 |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale |
| **INTERVENTI AMMESSI** | Nuova costruzione |
| **USI AMMESSI** | a1 residenza ordinaria |
| **ELEMENTI QUANTITATIVI** | |
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 1.850 mq<br>SA: come da Accordo Operativo |
| **ALTEZZA MASSIMA** | come da Accordo Operativo |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 2.565 mq<br>parcheggi pubblici 312,50 mq<br>area di ricarica veicoli elettrici 25 mq<br>dotazioni ecologiche 1.370 mq |
| **ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'** | |
| - | |

# N5 – VIA MARSIGLIE

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto convenzionato o Accordo Operativo |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | Completare il tessuto urbano residenziale o delocalizzare interamente la capacità edificatoria mantenendo la permeabilità del suolo in recepimento dell'Accordo art. 61 L.R. 24/2017 sottoscritto il 12.12.2022 |
| **INTERVENTI AMMESSI** | NC<br>Nessuno in caso di delocalizzazione della capacità edificatoria |
| **USI AMMESSI** | a1 residenza ordinaria |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 2.117 mq<br>SA: come da Disciplina D1 |
| **ALTEZZA MASSIMA** | 10,50 m |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | verde pubblico 2.565 mq<br>parcheggi pubblici 312,50 mq<br>area di ricarica veicoli elettrici 25 mq<br>dotazioni ecologiche 1.370 mq |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

-

## CONDIZIONI PER VARIANTI

Delocalizzazione della SU con contribuzione agli interventi indicati nella Strategia locale:
tramite PdC convenzionato se all'interno del TU;
tramite Accordo Operativo, se lungo le direttrici di possibile sviluppo residenziale;
In tal caso l'ambito N5 è destinato integralmente a dotazione ecologica ambientale e deve essere mantenuto totalmente permeabile.

# N6 - VIA VIARA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | In recepimento e conferma della Variante 1 al RUE esecutiva dal 08.11.2023, disciplinare un ambito speciale in territorio rurale per consentire la fedele ricostruzione di edificio demolito in diversa area di sedime all'interno dell'ambito. |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RRC, RE con Demolizione e Ricostruzione fedele;<br>NC, limitatamente ad autorimesse nel limite della Sa ammessa<br>Contestualmente a intervento di Recupero e Risanamento Aree Libere, sulle aree scoperte di pertinenza, è ammessa la ricostruzione fedele del manufatto demolito con SCIA ordinaria previa istanza preventiva NCI Prot. 0016013, nel rispetto delle normative antisismica e di risparmio energetico.<br>La riedificazione, attuata, dovrà mantenersi fedele alla sagoma rilevata negli elaborati della suddetta SCIA, sia nelle forme, che nelle dimensioni. |
| **USI AMMESSI** | Classe E - RURALE<br>a1 residenza ordinaria |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: quella esistente in ognuna delle 2 unità edilizia con possibilità di ampliamento della SU stessa unicamente mediante la trapianatura della relativa volumetria con un solaio fino ad un massimo totale di mq. 450,00 (complessivo per i due edifici), nel rispetto dei parametri edilizi funzionali all'abitabilità. Gli alloggi non potranno avere una Su minore di 80 mq.<br>SA: 25 mq per autorimessa per ogni unità edilizia |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Altezza massima esistente per gli edifici esistenti.<br>Per le autorimesse altezza media interna non superiore a 2.50 m. |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Non dovute |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

L'intervento dovrà preservare una coerente immagine del nucleo edificato originario mediante l'utilizzo di materiali e finiture prescritte dalla Disciplina D1 e dal Regolamento Edilizio per gli edifici di interesse storico testimoniale.

# N7 – PALAZZO

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | In recepimento e conferma della Variante 1 al RUE esecutiva dal 08.11.2023, disciplinare un ambito speciale in territorio rurale per consentire la ricostruzione di un edificio di servizio agricolo precedentemente demolito, con destinazione residenza. |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RE con Demolizione e Ricostruzione fedele;<br>NC, limitatamente ad autorimesse nel limite della Sa ammessa |
| **USI AMMESSI** | Classe E - RURALE<br>a1 residenza ordinaria |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: quella esistente in ognuna delle 2 unità edilizia con possibilità di ampliamento della SU stessa unicamente mediante la trapianatura della relativa volumetria con un solaio fino ad un massimo totale di mq. 450,00 (complessivo per i due edifici), nel rispetto dei parametri edilizi funzionali all'abitabilità. Gli alloggi non potranno avere una Su minore di 80 mq.<br>SA: 25 mq per autorimessa per ogni unità edilizia |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Altezza massima esistente per gli edifici esistenti.<br>Per le autorimesse altezza media interna non superiore a 2.50 m. |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Non dovute |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

L'intervento dovrà preservare una coerente immagine del nucleo edificato originario mediante l'utilizzo di materiali e finiture prescritte dalla Disciplina D1 e dal Regolamento Edilizio per gli edifici di interesse storico testimoniale.
L'intervento di NC e RE è soggetto a contestuale intervento di Recupero e Risanamento Aree Libere, sulle aree scoperte di pertinenza.

# N8 – BELLO VIA CALCINA

## DATI GENERALI

| | |
|---|---|
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | Intervento diretto con contestuale presentazione di PRA aziendale. |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | In recepimento e conferma della Variante 1 al RUE esecutiva dal 08.11.2023, disciplinare un ambito speciale in territorio rurale per consentire il recupero di un edificio di servizio agricolo per destinarlo a residenza per l'azienda agricola esistente, in assenza di altri edifici abitativi. |
| **INTERVENTI AMMESSI** | MO, MS, RE con Demolizione e Ricostruzione fedele;<br>NC, limitatamente ad autorimesse nel limite della Sa ammessa |
| **USI AMMESSI** | Classe E - RURALE |

## ELEMENTI QUANTITATIVI

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU: 200 mq per attivazione uso e1) tramite RE con demolizione e ricostruzione fedele dell'esistente edificio di maggiori dimensioni, anche mediante la realizzazione di un solaio interpiano.<br>SA: 25 mq per autorimessa |
| **ALTEZZA MASSIMA** | Altezza massima esistente per l'edificio esistente<br>Per l'autorimessa altezza media interna non superiore a 2.50 m. |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Non dovute |

## ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'

L'intervento dovrà preservare una coerente immagine del nucleo edificato originario mediante l'utilizzo di materiali e finiture prescritte dalla Disciplina D1 e dal Regolamento Edilizio per gli edifici di interesse storico testimoniale.
L'intervento di NC e RE è soggetto a contestuale intervento di Recupero e Risanamento Aree Libere, sulle aree scoperte di pertinenza.

| N9 – SASSOLEONE | |
|---|---|
| **DATI GENERALI** | |
| **STRUMENTO DI ATTUAZIONE** | intervento diretto convenzionato |
| **DESCRIZIONE E OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** | In recepimento e conferma della Variante 1 al RUE esecutiva dal 08.11.2023, riqualificare un ambito del centro storico tramite demolizione del fabbricato esistente e risanamento delle aree libere con eventuale destinazione a usi pubblici. |
| **INTERVENTI E USI AMMESSI** | Interventi: MO, MS, D, RRC, RE con demolizione e fedele ricostruzione, Risanamento Aree Libere<br>Usi ammessi: come da Disciplina D1 per i centri storici |
| **ELEMENTI QUANTITATIVI** | |
| **SUPERFICIE MASSIMA NELL'AMBITO** | SU + SA: esistente |
| **ALTEZZA MASSIMA** | esistente |
| **DOTAZIONI TERRITORIALI** | Non dovute, salvo la eventuale cessione gratuita al Comune dell'area liberata e desigillata a seguito della demolizione da definire tramite la convenzione |
| **ELEMENTI PER LA SOSTENIBILITA'** | |
| - | |
| **TRASFORMAZIONI ATTUABILI PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE** | |
| MO, MS, RRC, RE con demolizione e fedele ricostruzione | |