



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Sportello Unico per l'Edilizia

Oggetto di: permesso di costruire per ristrutturazione edilizia previa demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento per insediamento di attrezzatura e impianti sportivi pubblici (uso g1.7) – procedura ai sensi art. 53 LR 24/2017.

Pratica P.G. NCI: n. 24829 del 13/11/2024

Titolare: CON.AMI

Ubicazione: via Kennedy 12 – F. 164, Mapp.li 21,277,468,470,472,482,490,491

Ambito RUE: Ambito disciplinato da schede RUE “APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari” + D_G.s “Attrezzature ed impianti sportivi pubblici”

Integrazioni P.G.: n. 25588 del 22/11/2024, n. 1830 del 20/01/2025, n. 4125 del 06/02/2025

Progettista: Arch. Scagliarini Federico

L'area e gli edifici oggetto di richiesta sono soggetti ai seguenti vincoli di PSC:

- Art. 2.2.3 “Aree di concentrazione di materiali archeologici”
- Art. 2.2.6 “Potenzialità archeologica – livello 2”;
- Art. 2.1.14 “Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c)”;
- Art. 3.1.9 “Terrazzi alluvionali” + in parte in “Zone periferuviali (tipo D) e in parte in “Zone a monte delle aree a ricarica diretta della falda (tipo C)”
- Art. 3.1.10 “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura;
- Art. 3.2.2 in parte “U.I.E. a rischio moderato (R1) e in parte “U.I.E. da sottoporre a verifica”.

Gli immobili esistenti sono schedati dal RUE vigente come “Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (beni culturali)” alla scheda n. 333 del Tomo III dell'allegato 4/3.

L'istanza prevede la ristrutturazione edilizia previa demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento per l'insediamento attrezzatura e impianti sportivi pubblici (uso g1.7).

La capacità edificatoria consentita dalla scheda di “APF 2: Autodromo “Enzo e Dino Ferrari”, in aggiunta ai fabbricati esistenti prima del 14/12/2017, è di:

- SU max = 8.500 mq;
- SU+ SA max = 10.000 mq.

I fabbricati autorizzati a seguito della Variante 2 approvata con delibera C.C. n. 177 del 14/12/2017 risultano:

ELENCO PRATICHE	SU (mq)	SA (mq)	SU+ SA (mq)
PDC P.G. n. 32368 del 11/09/2018 (nuovo centro medico ed elisuperficie)	291,26	106,43	397,69
PDC P.G. n. 15792 del 10/07/2024 (nuovi box)	324,80	472,13	796,93
Modulo prefabbricati tipo container (come da lettera di accompagnamento integr. P.G. NCI n. 1830/2025)	57,27	31,43	88,70
Passerella pedonale, servizi igienici e collegamenti verticali (come da lettera di accompagnamento integr. P.G. NCI n. 1830/2025)	36,00	600	636
Totale	709,33	1.209,99	1.919,32



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Sportello Unico per l'Edilizia

I fabbricati esistenti ed oggetto di demolizione e ricostruzione (legittimati da primo accatastamento) hanno una consistenza di:

- SU = mq 358,24
- SA = mq 154,34
- SU+SA= mq 512,58

Il nuovo fabbricato avrà i seguenti parametri complessivi:

- SU = mq 463,79
- SA = mq 615,49
- SU+SA= mq 1.079,28

E pertanto la capacità edificatoria residua post-intervento risulta di:

- SU = mq 7.685,12 (8.500 - 709,33 + 3 58,24 - 463,79);
- SU+SA = mq 7.513,98 (10.000 - 1.919,32 + 512,58 - 1.079,28)

La visuale libera in progetto risulta di $\sim 5,00 / 8,60 = 0,58 > 0,35$ richiesta dalla scheda "APF 2: Autodromo "Enzo e Dino Ferrari", di cui:

- H. edificio della porzione di fabbricato più vicino al confine d'ambito = 8,60 ml;
- Distanza dal confine di proprietà (interna all'ambito APF 2) $\sim 5,00$ ml;

La distanza:

- dai confini di proprietà ≥ 5 ml;
- dai fabbricati limitrofi > 10 ml;
- dalle strade:
 - o da via Del Tiro a Segno (VC_P) > 10 m;
 - o da Via Cappelli Ugo (VU) > 10 m.

La superficie permeabile risulta essere di mq. 13.164, di cui mq 11.746 a verde.

I parcheggi pertinenziali di progetto 27 P.A. (di cui n. 2 per disabili) $>$ n. 6 P.A. (463,79/80) (art. 6.1.3 Tomo III).

Le dotazioni pubbliche non sono dovute (art. 6.1.2 Tabella 1 Tomo III).

Visto il PSC/RUE vigenti;

Vista la L.R. 13/2015 e successive modifiche;

Verificata la documentazione consegnata a firma del tecnico incaricato;

Visto che l'intervento non risulta oneroso in quanto trattasi di ristrutturazione con ampliamento di fabbricato strettamente legato e funzionale all'impianto sportivo motoristico di proprietà comunale, struttura di interesse pubblico a servizio dell'impianto sportivo che segue una procedura di cui all'art. 53 comma 1 lettera a) LR 24/2017 da ratificarsi da parte del Consiglio Comunale;

Visto il versamento dei diritti di segreteria (€ 500,00) effettuato in data 08/11/2024;

Per quanto di competenza del servizio tecnico pianificazione edilizia privata e ambiente si esprime il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo a condizione:

- che siano acquisiti i pareri degli enti coinvolti nella conferenza dei servizi ed in particolare della Soprintendenza;
- dell'approvazione della Delibera di ratifica da parte del Consiglio Comunale per la variante allo strumento urbanistico in relazione all'eliminazione del vincolo di tutela dei fabbricati esistenti oggetto di demolizione.



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Sportello Unico per l'Edilizia

Resta inteso che la realizzazione dell'intervento è comunque subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui:

- alla normativa sismica di cui alla L.R. 19/2008 e D.P.R.380/2001 e succ. mod., parte II, Capo II;
- Azienda Sanitaria Locale;
- Comando dei Vigili del Fuoco di Bologna;
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio.

Gli elaborati grafici da allegare al titolo sono:

- PFTE-SDF-001_Stato di fatto - planimetria - Rev 01.pdf;
- PFTE-SDF-002_Stato di fatto - sezioni ambientali - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-SDF-003_Stato di fatto - planimetrie catastali edifici rurali - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-001a_inquadramento urbanistico_sovracomunale.pdf.p7m;
- PFTE-AR-001b_inquadramento urbanistico_comunale.pdf.p7m;
- PFTE-AR-002_Planimetria - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-003_Planimetria generale con sistemazioni esterne - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-004a_Interventi - planimetria - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-004b_Interventi - schema scavi e rinterri.pdf.p7m;
- PFTE-AR-005_Interventi - sezioni.pdf.p7m;
- PFTE-AR-006_Piante - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-007_Prospetti Nord-Est e Nord-Ovest.pdf.p7m;
- PFTE-AR-008_Sezioni - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-008b_Sezioni - Dettaglio - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-010_Elaborato grafico verifica DPR 503_96 - Rev 01.pdf.p7m;
- PFTE-AR-011_Progetto del verde.pdf.p7m;
- PFTE-AR-012_Planimetria superficie permabile.pdf.p7m.

Si elencano di seguito le CONDIZIONI e NORME a cui è soggetto il titolo abilitativo:

- 1) I lavori dovranno essere iniziati entro il termine di 1 anno dalla data di rilascio ed ultimati entro il termine di 3 anni, pena la decadenza del permesso.
- 2) I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati, prima della scadenza, con comunicazione motivata del richiedente da presentare allo Sportello Unico nel rispetto di quanto disposto all'art. 19, comma 2 della L.R. 15/2013.
- 3) Durante tutta la realizzazione dei lavori, devono essere rispettate le vigenti normative e regolamenti in materia di edilizia e di urbanistica nonché le normative per la sicurezza nei luoghi di lavori di cui al D.lgs. 81/2008 e succ. mod.
- 4) Devono essere rispettate le normative relative all'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, come indicato nella relazione e dichiarazione depositate agli atti della domanda di permesso, e come prescritto dal D.P.R. 380/2001 e succ. mod., parte II capo III.
- 5) Devono essere rispettate le disposizioni nazionali, regionali e locali relative al contenimento del consumo energetico.
- 6) Devono essere rispettate le disposizioni inerenti la normativa sismica di cui alla L.R. 19/2008 e D.P.R. 380/2001 e succ. mod., parte II, Capo II.
- 7) Devono essere rispettate le disposizioni inerenti la sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e succ. mod.



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Sportello Unico per l'Edilizia

- 8) I reflui domestici, previo idoneo trattamento, e le acque meteoriche devono confluire nella rete fognaria pubblica ai sensi del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato dall'Assemblea dell'Agenzia d'Ambito per i servizi pubblici di Bologna in data 23/05/2007. In alternativa i reflui domestici possono essere scaricati nelle acque superficiali o sul suolo previa richiesta di autorizzazione allo scarico al Comune e previo rilascio della stessa ai sensi della Delibera G.R. 1053/2003, del DLgs 152/2006 e del Regolamento di fognatura e depurazione approvato con Delibera C.C. 206/2003.
- 9) Al termine dei lavori ed entro la scadenza di validità del titolo, dovrà essere presentata allo sportello unico per le attività produttive la comunicazione di fine lavori corredata della segnalazione certificata agibilità e di conformità edilizia come previsto dall'art. 23 della L.R. 15/2013, unitamente a tutta la documentazione necessaria.
- 10) Il fabbricato deve essere equipaggiato con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna allo stesso, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.
- 11) Devono essere rispettate le disposizioni inerenti le linee vita (Delibera di Giunta Regionale n. 699 del 15/06/2015).
- 12) Qualora nelle manifestazioni che avranno sede nell'edificio sia prevista la somministrazione di alimenti, gli stessi dovranno pervenire tramite ditte di catering, con preparazione esterna degli alimenti e con attività di manipolazione degli stessi limitate in loco, quali porzionamento dei cibi e eventuale riscaldamento di pietanze già preparate.
- 13) Nella realizzazione degli eventi si dovrà tener conto della limitata disponibilità di spazi a disposizione degli addetti (unico spogliatoio di mq 2.55).

L'inizio dei lavori è subordinato ai seguenti preventivi adempimenti:

1. Il committente dovrà presentare allo sportello unico per le attività produttive 2 copie della documentazione di progetto previsto dalle disposizioni per il contenimento del consumo energetico delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008.
2. Il committente dovrà acquisire l'autorizzazione sismica e/o procedere al deposito sismico, ai sensi della L.R. 19/2008.
3. Il committente dovrà presentare allo sportello unico per le attività produttive, prima dell'apertura del cantiere, comunicazione di inizio lavori corredata dai nominativi del Direttore dei lavori, dell'Impresa, nonché della dichiarazione necessaria per l'acquisizione del DURC e per il controllo della legalità dei lavori dell'edilizia "comunicazione antimafia" di cui alla L.R. 18/2016. Inoltre per l'Impresa dovrà essere presentata la documentazione prevista dall'art. 90 comma 9 e gli estremi della notifica preliminare prevista dall'art. 99 del DLgs. 81/2008.

Si avverte che l'efficacia del permesso di costruire è sospesa come indicato all'art. 9, comma 6 e all'art. 18, comma 12 della L.R. 15/2013, in carenza di DURC art. 90, comma 10 del D.lgs 81/2008 e succ. mod., e nei casi di cui all'art. 32 L.R. 18/2016 "Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e sull'economia responsabile".



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Sportello Unico per l'Edilizia

4. Il committente dovrà esporre il cartello di cantiere per tutta la durata dei lavori e conservare nel cantiere stesso il permesso di costruire da esibire in caso di controllo da parte delle Autorità competenti.

AVVERTENZE

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni ed azioni che possono competere a terzi o a condomini, per effetto di disposizioni di legge o regolamenti generali, locali, condominiali e/o di convenzioni od accordi particolari.

In caso di omissione o di ritardo nei pagamenti del contributo di costruzione, saranno applicate le sanzioni all'art. 20 L.R. 23 del 21/10/2004 ed incamerata la fideiussione di garanzia, qualora rateizzati.

Il presente permesso è irrevocabile. Si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine sopra fissato.

L'eventuale trasferimento dell'immobile ad altri soggetti non pregiudica il permanere delle condizioni e delle modalità esecutive prescritte.

Del rilascio del presente Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio (art. 18 comma 8 L.R. 15/2013).

I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'atto e degli elaborati e chiedere al Sindaco, ai sensi dell'art. 27 comma 1 della L.R. 15/2013, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia verificherà la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione secondo le disposizioni della citata legge regionale e del R.E./RUE.

Eventuali infrazioni a quanto autorizzato, saranno sanzionate a termine della L.R. 23/2004 e succ. mod., salve le ulteriori sanzioni previste da normative di settore. Il proprietario, il direttore lavori, l'Impresa, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza a leggi, regolamenti e della fedele esecuzione del progetto allegato al presente permesso.



Il Responsabile di Servizio
Ing. Fulvio Bartoli
*(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.lgs. n. 82 del 2005 e ss. mm. e ii.)*