

Pratica:

**Piano Urbanistico Attuativo  
area produttiva**

Oggetto:

**AMBITO ASP\_AN1.8: via Lughese**

Città:

**Imola (BO)**

Frazione:

-

Via e civico

**Via Patarini - via Lughese**

Committenti:

**PAVIRANI s.r.l.**

**ZINI ELIO s.r.l.**

Progettista:

**Arch. Francesco Remondini**

Orientamento planimetrico:

Revisioni:

nr.	data	oggetto
0	01/12/2021	Prima emissione
1		
2		
3		
4		
5		

Oggetto della tavola:

**Norme Tecniche di  
Attuazione (NTA)**

Data **01/12/2021**

Scala

Elaborato nr.

**2.f**

Rif. archivio

prog. nr **682 - 17\_PUA\_ASP\_AN1.8 - ZINI-PAVIRANI**

profilo stampa nr . . . . . plan. nr **39**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO “ASP\_AN1.8 LUGHESE”**

**Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.**

- 1- Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito, per brevità, il “PUA”) per l’area di cui alla scheda d’intervento inserito nel POC denominato “ASP\_AN1.8: LUGHESE”. Esso è redatto ai sensi e per gli effetti dell’art. 35 della previgente L. R. 20/2000 e smi.
- 2- Il PUA è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione produttiva.

**Art. 2 Contenuti.**

- 1- L’ambito è disciplinato dal POC 2017-2022 del Comune di Imola approvato con Delibera C.C. n.183 del 21/12/2017.
- 2- Ai sensi dell’art. 6.2 comma 2 delle NTA del POC 2017-2022 la perimetrazione dell’ambito sottoposto a PUA è quella rappresentata nella Tav. 2a di cui al successivo art. 3.
- 3- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell’ambito “ASP\_AN1.8”, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 4- L’ambito consta di una superficie territoriale di 79.968 mq. (così come precisato nella richiesta di autorizzazione alla presentazione del PUA autorizzata con D.C.S. n. 5 dell’08/01/2020) ed è situato a Imola a nord della via Patarini, ad ovest della via Lughese e ad est della via Valverda.

**Art. 3 Elementi costitutivi del PUA.**

- 1- Gli elaborati costitutivi del PUA sono i seguenti:

**1 ELABORATI STATO DI FATTO**

- 1.a - Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
- 1.b - Estratto strumenti di pianificazione comunale
- 1.c - Estratto di mappa catastale
- 1.d - Planimetria rilievo dello stato di fatto
- 1.e - Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto
- 1.f - Documentazione fotografica

**2 ELABORATI DI PROGETTO**

- 2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico
- 2.b – Profili stradali

- 2.c - Sezioni stradali
  - 2.d - Tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze
  - 2.e - Progetto dei servizi a rete
    - 2.e\_1 - Progetto reti gas
    - 2.e\_2 - Progetto reti acqua
    - 2.e\_3 - Progetto reti elettriche
    - 2.e\_4 - Progetto reti illuminazione pubblica
    - 2.e\_5 - Progetto rete telefonica
    - 2.e\_6 - Progetto rete fognaria acque nere
    - 2.e\_7 - Progetto rete fognaria acque bianche
    - 2.e\_8 - Progetto profilo rete fognaria acque nere
    - 2.e\_9 - progetto profilo rete fognaria acque bianche
  - 2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
  - 3 RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA
  - 4 RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
  - 5 RELAZIONE VALSAT
  - 5.1 STUDIO DEL TRAFFICO E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLA VIABILITA'
  - 5.2 VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE AMBIENTALE ATMOSTFERA
  - 5.3 RELAZIONE SUL RISCHIO INDRAULICO
  - 5.4 SINTESI NON TECNICA
  - 6 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - 7 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
  - 8 INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE
  - 9 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ED ESTERNE
- 2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la norma scritta.

#### **Art. 4 Efficacia del PUA e Varianti.**

- 1- Il presente PUA ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ed ha efficacia per dieci anni, nei termini e modalità previste dalla convenzione urbanistica. La validità delle presenti norme resta fissa fino al termine di efficacia del Piano medesimo, fatto salvo quanto di seguito previsto.
- 2- Le tavole di PUA., sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.
- 3- Le Varianti al presente PUA, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge.
- 4- Non costituiscono variante al PUA:
  - a) Tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;
  - b) Lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici minime fissate nelle presenti Norme;
  - c) Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e/o dei parcheggi pubblici e/o delle canalizzazioni e dei sottoservizi richieste dal Comune e/o che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il

rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecnico distributive dei fabbricati in sede di richiesta dei PdC;

- d) variazioni delle massime altezze dei fabbricati nel rispetto delle NTA del PSC vigente alla data di approvazione del POC. E' comunque sempre ammessa la diminuzione delle altezze previste nel PUA;
- e) varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto del "Perimetro di massimo ingombro edificabile" definito della Tav. n. 2a, anche in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, rimanendo inteso che è sempre possibile una diversa suddivisione dei lotti, così come il loro accorpamento. Ai fini del presente comma si precisa che i lotti accorpati saranno considerati come unico lotto e la Su massima assentita sarà equivalente alla somma delle Su ammesse dei lotti accorpati prevista nella tabella A di cui al successivo art. 7, oltre agli eventuali trasferimenti di Su; l'area di sedime massimo dei nuovi lotti così configurati sarà quella risultante dal PdC dei fabbricati di progetto;
- f) la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto;
- g) la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purchè non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non sottraggano posti auto pubblici;
- h) variazioni degli elementi costituenti le Superfici accessorie, degli elementi decorativi, di finitura e dell'attribuzione quantitativa della Su e della Sa, nella misura max del 20%, alle varie destinazioni d'uso ammesse all'art. 6 delle presenti norme ed ipotizzate, per il calcolo degli standards, all'art. 7;
- i) la realizzazione di parcheggi pertinenziali in copertura;
- j) variazioni della superficie permeabile di ogni lotto indicata nella tabella A e graficizzato in tavola 2.a di cui al successivo art. 7 nel rispetto di quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Metropolitano vigente alla data di approvazione del PUA pari a 19.992 mq;
- k) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);
- l) lievi modifiche alla localizzazione planivolumetrica della raccolta delle acque meteoriche.

#### **Art. 5 Attuazione del Piano.**

1- Il presente PUA sarà attuato anche per stralci autonomi e funzionali indipendenti, in seguito alla sua approvazione, mediante il rilascio di uno o più PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria interne, un distinto PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito, e più PDC afferenti i fabbricati di progetto. L'attuazione delle previsioni di PUA per stralci autonomi e funzionali indipendenti, sarà definita in sede di richiesta di PdC.

2- Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme in merito all'attuazione del

Piano si rimanda all'art. 31 della previgente L.R. 20/2000 alle NTA nonché al PSC, al POC 2017-2022 e al RUE del Comune di Imola vigenti alla data di approvazione del PUA.

#### Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse.

1- In tutti i lotti, gli usi consentiti sono:

##### CLASSE D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima  $\leq$  a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) Commercio all'ingrosso;
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita,
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
- d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;
- d6) Depositi a cielo aperto;
- d8) Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con  $Sf \geq 10.000$  mq per un massimo di 110 mq di Su;
- d10) Impianti di trasmissione via etere.

Le attività che si andranno ad insediare devono rispettare l'art. 3.1.8 del PSC, adottando le limitazioni relative ai "centri di pericolo" individuati nell'allegato 1 al Capitolo del PTA "Elenco dei centri di pericolo e delle attività che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica".

#### Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi.

1- L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal PUA è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle vigenti NTA del RUE e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n.922 del 28.06.2017 che definisce parametri unici per gli interventi edilizi in Regione E.R.. Tali parametri rimarranno validi nell'ambito del presente Piano sino alla sua scadenza, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da modificare in tutto o in parte la definizione di tali parametri.

2- Il progetto di PUA prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale =	79.968 mq.
Sf = Superficie fondiaria	44.545 mq.
SU = Superficie Utile =	19.815 mq.
Sa = Superficie Accessoria	20% della Su
Distanza dalle strade: interne ed esterne all'ambito:	5 m.
Distanza dalla via Lughese:	30 m.
Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL):	0,4
Dotazione parcheggi pubblici =	4.562 mq.
Dotazione verde pubblico =	7.991 mq.
di cui:	
- 6.532 mq minimo da realizzare e cedere all'interno dell'ambito in prossimità degli edifici residenziali esistenti;	
- mq 1.459 da monetizzare o realizzare all'esterno dell'ambito.	
Sp = Superficie permeabile minima = ST x 25% =	19.992 mq. di cui:
Sp (Verde Pubblico) =	6.904 mq.
Sp (Altro verde) = Aiuole	4.169 mq.
Sp (Parchegg pubblici e pertinenziali) = Pavimentazione Sp min x 10%	1.999 mq.
Sp (Verde Privato) =	3.772 mq.
<u>Sp (Lotti) = Tabella A</u>	<u>3.271 mq.</u>
Tot Sp (min)	20.115 mq. > Sp <sub>(min)</sub>

Tabella A – Parametri urbanistico-edilizi

Area	Sf mq.	Su mq.	N. piani f.t.	H <sub>max</sub> (ml.)	Superficie permeabile mq.	PROPRIETA'
Lotto 1	6.500	2.775	6	20,00	466	Pavirani s.r.l.
Lotto 2	6.850	2.965	6	20,00	671	Pavirani s.r.l.
Lotto 3	5.800	3.150	6	20,00	290	Pavirani s.r.l.
Lotto 4	6.450	5.640	6	20,00	352	Pavirani s.r.l.
Lotto 5	5.010	3.900	6	20,00	140	Pavirani s.r.l.
Lotto 6	5.365	2.047	6	20,00	450	Pavirani s.r.l.
Lotto 7	8.570	2.578	6	20,00	903	Zini Elio s.r.l.
<b>TOTALE</b>	<b>44.545</b>	<b>19.815</b>			<b>3.272</b>	

4 La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è definita dall'art. 6.1.3 del RUE.

#### **Art. 8 Norme tecniche e di decoro cui attenersi nei progetti edilizi.**

- 1- La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'urbano circostante e il loro orientamento essere compatibile con quello della centuriazione romana.
- 2- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
  - impostazione del piano di calpestio degli edifici di nuova realizzazione ad almeno +5÷10 cm rispetto alla quota della via Lughese;
  - la superficie permeabile interna ai lotti dovrà essere sistemata a prato;
  - Facciate esterne in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati;
  - Tetto tipico piano con caratteristiche di omogeneità con particolare attenzione alla quota dei parapetti che non potrà superare 1,20 m di altezza;
  - Lattoneria a vista o meno, in lamiera verniciata o prodotti similari;
  - Marciapiedi interni al lotto in autobloccante o in asfalto;
  - Marciapiedi pubblici in asfalto.
  - Le piste ciclabili in cemento colorato.
- 3- Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione potranno essere recintate a scelta della proprietà. Sugli affacci prospicienti le aree pubbliche, qualora la proprietà decidesse di realizzare eventuali recinzioni, quest'ultime dovranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 1,80 complessivi, costituita da muretto alto non più di cm 50 da terra e da inferriata a disegno semplice,

maglia non fitta e zincata. Le eventuali suddivisioni interne tra i lotti, qualora necessarie o scelte dalla proprietà, potranno essere realizzate tramite semplice rete metallica su pali ed eventuale siepe.

- 4- I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

#### **Art. 9 Opere di Urbanizzazione primaria interne ed esterne.**

- 1- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria interne:

- le strade e vie pedonali e ciclabili;
- le fognature;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- la pubblica illuminazione;
- i Parcheggi pubblici;
- il Verde pubblico.

- 2- A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria interne:

- Realizzazione e cessione gratuita di 4.562 mq destinato a parcheggio pubblico;
- Realizzazione e cessione gratuita di 6.532 mq destinato a verde pubblico;
- Monetizzazione o realizzazione all'esterno dell'ambito di mq 1.459 destinati a parcheggio pubblico;
- Realizzazione e cessione gratuita della viabilità di accesso dalla via Lughese secondo le tavole di Piano.

- 3- A carico degli attuatori sono previste anche le seguenti opere esterne e cessioni di aree per dotazioni pubbliche, previste dal POC 2017-2022 nella scheda dell'ambito ASP\_AN1.8 LUGHESE:

- Realizzazione e cessione gratuita di rotatoria per accesso all'ambito da via Lughese;
- Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria tra via Lughese e via Patarini e lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino a via Valverda;
- Cessione gratuita quota parte dell'area di sedime della strada posta in confine con l'ambito N66 e realizzazione e cessione gratuita della medesima;

- 4- Tutte le opere di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 saranno realizzate a cura degli attuatori e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.

- 5- I progetti preliminari delle opere in previsione dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza al fine di individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva, prima della progettazione

esecutiva e della realizzazione degli interventi.

- 6- I costi di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne sono stabilite dal computo metrico estimativo (elaborato 8) che sono riportati e disciplinati dalla convenzione urbanistica.

#### **Art.10 Norme tecniche per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne**

- 1- Le strade saranno realizzate con le caratteristiche della corretta regola d'arte e con le indicazioni previste dalla relazione tecnica, della convenzione urbanistica e sulla base del progetto esecutivo delle opere, sentito l'ufficio Pianificazione Urbanistica e Mobilità.
- 2- I parcheggi pubblici, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale secondo il progetto allegato al Piano; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni tre-quattro posti macchina. Se necessario sarà previsto un idoneo dispositivo di protezione delle piante. Gli stalli dei parcheggi di urbanizzazione saranno realizzati in pavimentazione drenante costituita da masselli di betonella drenante, mentre i corselli in asfalto.

#### **Art.11 Progetti edilizi**

- 1- Oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:
  - a) indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
  - b) nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
  - c) progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi. Tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
  - d) profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi, del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote di caposaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto;
  - e) i parcheggi privati saranno realizzati in masselli di betonella drenante;
  - f) saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate



vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati.

- g) nel perimetro ovest dei lotti 3, 4 e 5 si dovrà prevedere la realizzazione di fascia con essenze ad alto fusto arboree ed arbustive della larghezza di 5 m. con funzione di mitigazione visiva verso gli edifici residenziali esistenti;
  - h) rispetto agli edifici esterni al perimetro dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione a raccordare le quote di progetto con le quote del piano di campagna attuale.
  - i) la distanza degli edifici dalla via Lughese, deve essere non inferiore a 30 m.
- 2- Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata una documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa, che illustri l'area di intervento, le aree al contorno e tutti gli eventuali edifici preesistenti nel lotto e nelle aree limitrofe.
- 3- Al momento della richiesta del titolo edilizio per i fabbricati si prescrive la presentazione dello studio di impatto acustico e atmosferico e di una verifica sui flussi di traffico attesi, in base alla consistenza e tipologia di attività.

#### **Art.12 Progetti per la costruzione delle Opere di urbanizzazione primarie interne ed esterne.**

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne disposte dal presente Piano dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici di progetto.
- 2- I progetti esecutivi dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote piano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali, nonché avere l'approvazione in linea tecnica degli enti gestori. Dovranno essere allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale. Le quote altimetriche indicate nel progetto di Piano sono indicative.
- 3- Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle piante ad alto fusto e delle essenze in accordo con l'allegato C) del Regolamento del Verde del Comune di Imola e con le prescrizioni di cui al presente Piano. Dovranno essere inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione e della raccolta delle acque.
- 4- Tutte le aree oggetto di cessione dovranno osservare le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche ed essere illuminate nel rispetto della vigente normativa.
- 5- Gli apparecchi di illuminazione ad uso pubblico e privato funzionali al comparto dovranno essere conformi ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. del 29/09/03 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive applicative, nonché avere l'approvazione in linea tecnica dell'ente gestore;

6- La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere adeguata al nuovo codice della strada.

#### **Art.13 Norme generali**

- 1- La relazione geologica allegata al Piano definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro dell'ambito. Tutti gli atti autorizzativi o concessori di attuazione degli interventi previsti nel Piano dovranno tenere conto delle direttive delineate dalla relazione geologica.
- 2- Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire in accordo con i regolamenti vigenti.
- 3- Le Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, controllate dagli enti competenti.

#### **Art.14 Convenzione urbanistica.**

- 1- L'attuazione delle previsioni del presente Piano dovrà essere oggetto della stipula di una convenzione urbanistica per atto pubblico che disciplini gli interventi da realizzare.