

progettazione urbanistica
arch. Luigi Benatti

progettazione impianti meccanici
ing. Massimo Savini

progettazione impianti elettrici
ing. Federico Gasperini

progettazione impianti idraulici
ing. Stefano Melotti

Acustica
ing. Gildo Tomassetti

studio tecnico associato con sede in via Tiarini 20/2b, 40129 Bologna , tel / fax: 051352493 / 051379161 , e-mail: teco@studioteco.it

COMUNE DI IMOLA



Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Comparto denominato N24A Lasie Selice

PROPRIETA'



Dal 1930, uomini che lavorano.

GRUPPO BASSO S.P.A.
via Feltrina n. 256 - 31100 Treviso
Cod. Fisc. 02477650275
Part. IVA 02275800262

TECO + Partners

NORME URBANISTICHE E
EDILIZIE PER LA BUONA
ESECUZIONE DEL PIANO

scala:

NTA.2

Agosto
2019

data di emissione:
09/08/2019

disegnato da:

approvato da:
LB

Comune di Imola
Città Metropolitana di Bologna

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
“N.24A: LASIE SELICE” RUE TOMO III- Allegato 1 – Ambiti soggetti a disciplina speciale**

Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.

- 1- Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (di seguito, per brevità, il “Piano”) per l’area di cui alla scheda d’ambito N24A:Lasie Selice - RUE TOMO III- Allegato 1 – Ambiti soggetti a disciplina speciale. Esso è redatto ai sensi e per gli effetti dell’art. 35 della previgente L.R. 20/2000.
- 2- Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a carattere misto (commerciale, direzionale, di servizio, produttivo, ecc.).

Art. 2 Contenuti.

- 1- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell’ambito “N-24A: Lasie - Selice”, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 2- L’ambito è disciplinato dall’Allegato 1 – Ambiti soggetti a disciplina speciale del TOMO III del RUE ed è zonizzato come ASP-A “Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti” delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE di Imola, perimetrato all’interno della Tavola 1a.11 con l’indicazione “N24A”.
- 3- L’ambito consta di una superficie territoriale, da rilievo, di 95.981 mq, ed è situato tra la via Selice e la via Lasie, nei pressi del casello autostradale di Imola.

Art. 3 Elementi costitutivi del Piano.

- 1- Gli elaborati costitutivi del Piano sono i seguenti:
 - 2- TAV. U01 Inquadramento urbanistico;
 - 3- TAV. U02 Stato di fatto: rilievo;
 - 4- TAV. U03 Rilievo infrastrutture a rete;

- 5- TAV. U04 Documentazione fotografica;
- 6- TAV. U05 Destinazioni urbanistiche;
- 7- TAV. U06 Planimetria di progetto e particolari;
- 8- TAV. U07 Planimetria di progetto quotata;
- 9- TAV. U08 Planimetria di progetto infrastrutture a rete: idrico e gas;
- 10-TAV.U09 Planimetria di progetto infrastrutture a rete: elettrica, telecom e illuminazione pubblica;
- 11- TAV. U10 Planimetria di progetto infrastrutture a rete: fognature e acque bianche;
- 12- TAV. U11 Sezioni e profili di progetto;
- 13- TAV. U12 Superfici permeabili
- 14- A- Schema di Convenzione;
- 15- NTA- Norme Tecniche di Attuazione;
- 16- RI- Relazione Illustrativa;
- 17- AF -Abaco fabbricato di progetto Lotto 1;
- 18- CME -Computo metrico estimativo preliminare delle Opere di urbanizzazione primaria
- 19- RV – Relazione Valsat;
- 20- VPCA- Relazione Acustica;
- 21- RG- Relazione Geologica geotecnica;
- 22- RF- Relazione rete fognaria e acque superficiali;
- 23- Parere Snam

2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la norma scritta.

Art. 4 Efficacia del Piano e Varianti.

- 1- Il presente Piano 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 Varianti al presente Piano, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge.
- 3- Non costituiscono variante al Piano:
 - a) Lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici minime fissate nelle presenti Norme;

- b) Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici 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;
- c) variazioni delle massime altezze dei fabbricati nel rispetto dell'indice di visuale libera di cui all'art.7 delle presenti norme. E' comunque sempre ammessa la diminuzione delle altezze previste nel Piano;
- d) varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo e nel sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto dell'"area di sedime massimo" definita della Tav. n. U05, anche in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, rimanendo inteso che è sempre possibile la suddivisione dei lotti e l'accorpamento dei soli Lotti n. 3 e n. 4;
- e) la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto fatta eccezione per quanto indicato nella Tav. 7A;
- f) 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;
- g) variazioni degli elementi costituenti le Superfici accessorie, degli elementi decorativi, di finitura e dell'attribuzione quantitativa della Su e della Sa, alle varie destinazioni d'uso ammesse all'art. 6 delle presenti Norme ed ipotizzate, per il calcolo degli standards, all'art. 7;
- h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati e/o in copertura sia all'interno che all'esterno dell'area di massimo sedime purchè sottostanti ad aree per le quali sia prevista una pavimentazione impermeabile ed esterni alle aree di cessione;
- i) variazioni della superficie permeabile indicata nell'elaborato 20 del Piano nel rispetto del limite minimo previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- j) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);
- k) lievi modifiche alla localizzazione planivolumetrica della vasca di raccolta delle acque meteoriche.

Art. 5 Attuazione del Piano.

- 1- Il presente Piano sarà attuato, in seguito alla sua approvazione, mediante il rilascio di un PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria e un distinto PDC afferente le Infrastrutture generali, e uno o più PDC afferenti i fabbricati di progetto.
- 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 e al RUE del Comune di Imola.

Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse.

1- Gli usi consentiti sono:

- Per il Lotto 5:

a1) residenza ordinaria;

b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

- Per i Lotti 1 e 2:

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) limitatamente a Attività di interesse privatistico, culturali, politiche;

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

b11) attività socio-assistenziali;

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV non superiore a 2.500 mq e fino ad un max di 5.000 mq di SdV;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

d2) Commercio all'ingrosso;

- Per i Lotti 3 e 4:

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima < 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;

- Per il Lotto 4:

d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva nel limite massimo di 110 mq. di SU .

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi.

- 1- L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal Piano 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- Nell'ambito del presente Piano la scheda del RUE vigente prevede i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONI SPECIALISTICHE:

SU realizzabile = 39.000 mq;

SU + SA realizzabile = 44.850 mq;

Utilizzazioni produttive manifatturiere = fino al 100% del massimo ammesso

Utilizzazioni Terziarie = fino al 40% del massimo ammesso

Utilizzazioni Commerciali = SU 6.500 mq ed SU+Sa 7.500 mq (per un massimo di 5.000 mq. SdV).

DESTINAZIONI RESIDENZIALI:

SU realizzabile = 3.000 mq;

SU + SA realizzabile = 3.450 mq;

Il progetto di Piano prevede i seguenti parametri:

Superficie Territoriale reale = 95.981 mq;

Superficie Fondiaria = 62.818 mq di cui 6.299 di Verde Privato non edificabile;;

Dotazione parcheggi pubblici = 8.856 mq;

Dotazione verde pubblico = 9.482 mq;

Aree Per Opere di Urbanizzazione = 14.825 mq;

SU complessiva = 26.758 mq (23.758 per destinazioni specialistiche e 3.000 mq per residenza).

Monetizzazione verde pubblico = 4.599 mq.

Nel dettaglio:

DESTINAZIONI SPECIALISTICHE

Lotto	Superficie fondiaria (mq)	SU (mq)	SU+SA (mq)	Altezza massima (m)
	20.400			D/H ≥ 0.35

1		8000	8956	
2	21.882	7300	8700	D/H ≥ 0.35
3	5.589	4168	4810	D/H ≥ 0.35
4	5.012	4290	4950	D/H ≥ 0.35
Totale	52.883	23.758	27.416	

DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Lotto	Superficie fondiaria (mq)	SU (mq)	SU+SA	Superficie coperta (mq)	Altezza massima (m)
5	3.636	3000	3450	2435	3 piani fuori terra 10.5 m

Distanza dalle strade: (normativa di riferimento: art. 4.1.3 del PSC. – Tav4 RUE)

Via Selice – via Lasie : VU = strade urbane principali – d = 10m;

Strada E-O che a nord del comparto: VU = strada urbana principale – d = 10m;

Strada N-S sul confine Est del lotto: VC_P = strada urbana secondaria principale – d = 10m;

Strada interna al lotto: VC_B = altre strade locali – d = 5 m;

Distanza da confine: D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m.

- 3 La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è definita dall'art. 6.1.3 del RUE. I parcheggi pertinenziali potranno essere anche realizzati in appositi edifici multipiano fino alla concorrenza della dotazione minima, senza che le superfici dei parcheggi così realizzati possano essere conteggiate come Superfici Utili o accessorie.

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

1- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:

- Facciate esterne in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati. Vedasi in particolare per il Lotto n. 1 l'elaborato AF Abaco fabbricato di progetto Lotto 1;
- 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;
 - Marciapiedi pubblici in elementi in cls autobloccanti.
- 2- 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.
- 3- 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 Infrastrutture generali.

- 1- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria:
- 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;
 - il bacino per la raccolta delle acque meteoriche;
 - i Parcheggi pubblici;
 - il Verde attrezzato;
 - l'adeguamento e il completamento oltre alla cessione di via Galletta compreso l'innesto su via Lasie.
- 2- Tali opere saranno realizzate a cura del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.
- 3- E' prevista la realizzazione dell'invaso per la raccolta delle acque meteoriche all'esterno dell'ambito in aree di proprietà, e più precisamente all'interno dell'ambito ASP_AN2.7. Il progetto della vasca di laminazione farà parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria.
- 4- A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria:
- Realizzazione e cessione gratuita di 8.816 mq destinato a parcheggio pubblico;

- Realizzazione e cessione gratuita di 9.446 mq destinato a verde pubblico;
- Monetizzazione del verde pubblico per mq. 4.635;
- Realizzazione e cessione gratuita della viabilità di distribuzione interna all'ambito secondo le tavole di Piano.

5- A carico dell'attuatore sono previste anche le seguenti opere (Infrastrutture generali) e cessioni di aree per dotazioni pubbliche, previste dal RUE nella scheda dell'ambito N24A: Lasie-Selice:

- realizzazione dell'allargamento della via Lasie dall'incrocio con la via Selice all'incrocio con via Brenta (compresi i costi di espropri necessari), con sezione complessiva di 12 mt. comprensiva di pista ciclabile e marciapiede;
- preso atto che la rotatoria prevista nell'intersezione tra la via Selice e la via Lasie è già stata realizzata, in sostituzione di tale opera realizzazione della rotatoria all'intersezione della via Selice con la viabilità di PSC;
- realizzazione della viabilità con sezione stradale di 20 mt. compresa pista ciclabile sul lato sud, dalla rotatoria all'intersezione con la viabilità di PSC fino al collegamento con via Galletta.

Considerati i contenuti della convenzione urbanistica con riferimento alla realizzazione di Infrastrutture generali realizzate su aree non in proprietà del Convenzionato, resta inteso che saranno sempre assentite soluzioni progettuali provvisorie, purchè funzionali, atte a garantire l'accesso all'ambito dalla viabilità di PSC.

6- I costi di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria sono stabiliti dalla Tav. 12A e, unitamente ai costi delle Infrastrutture generali, sono riportati e disciplinati dalla convenzione urbanistica.

Art.10 Norme tecniche per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria.

- 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 di urbanizzazione, 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 [del tipo permeabile a masselli inerbiti, elementi in cls autobloccanti o similari.](#)

- 3- Il gasdotto che attualmente attraversa l'ambito sarà spostato a cura e spese del soggetto attuatore. Il tracciato del nuovo gasdotto è stato concordato con Snam Rete Gas. Il nuovo tubo avrà una fascia di rispetto di mt. 4 dal centro tubo all'interno della quale non potranno essere posizionati manufatti di alcun tipo, né piantate alberature. La fascia di rispetto potrà essere attraversata da strade o parcheggi avendo cura di proteggere il tubo secondo la normativa vigente. La fascia di rispetto del tubo è completamente inedificabile. All'interno della relazione tecnica del Piano sono riportati i documenti con i pareri tecnici espressi dal gestore della rete Gas.

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 capisaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto.
 - e) I parcheggi privati saranno realizzati in materiale del tipo permeabile a masselli inerbiti, elementi in cls autobloccanti o similari.
- 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- Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati, dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi e i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 5/12/07). L'indicazione del limite di rispetto acustico evidenziato sulle tavole di Piano vale solo per l'insediamento di destinazioni residenziali. Le destinazioni residenziali potranno comunque essere insediate nel lotto, anche all'interno dei limiti di rispetto acustico, purchè venga dimostrato l'abbattimento dell'inquinamento acustico tramite idonei accorgimenti di mitigazione degli impatti.

Art.12 Progetti per la costruzione delle Opere di urbanizzazione primarie e delle Infrastrutture generali.

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali 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. 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.
- 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 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.