

Pratica:

ASP\_AN2.7 LASIE

Oggetto:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Città:

IMOLA (BO)

Frazione:

-

Via e civico:

Via SELICE – Via BUSSOLO

Committente:

Gruppo Basso spa

Progettista:

Arch. Francesco Remondini

Revisioni:

Rev.	Data	Oggetto
0	30/12/2021	Prima emissione
1	11/03/2022	REV_01
2	12/05/2023	REV_02
3	08/01/2024	AGGIORNAMENTO
4	-	-
5	-	-

Oggetto della tavola:

**Norme tecniche di attuazione (NTA)**

Data 08/01/2024 Scala \_\_\_\_\_

Elaborato nr.

**2.f**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO “ASP\_AN2.7 LASIE”**

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

- 1- Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito, per brevità, il “PUA” ovvero “il Comparto”) per l’area di cui alla scheda d’intervento inserito nel POC denominato “ASP\_AN2.7: LASIE”.
- 2- Il PUA è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento con destinazioni principali commerciali non alimentari, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio. L’ambito fa parte del polo funzionale denominato “Selice-A14”, un’area commerciale integrata di rilevanza metropolitana, oggetto di Accordo Territoriale tra Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Imola e il Nuovo Circondario Imolese e successivo Addendum di cui alla deliberazione di CC n. 7 del 18/01/2024 del Comune di Imola, in corso di sottoscrizione.

**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\_AN2.7”, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 4- L’ambito consta di una superficie territoriale di 74.967 mq, ed è situato a Imola a sud est dell’incrocio Selice - A14;
- 5- Il PUA sarà soggetto a tutte le condizioni previste dell’Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Metropolitano integrato “Selice-A14” approvato con Delibera del Consiglio Metropolitano del 26/05/2021 tra Città Metropolitana di Bologna, Nuovo Circondario imolese e Comune di Imola e successivo Addendum di cui alla deliberazione di CC n. 7 del 18/01/2024 del Comune di Imola, in corso di sottoscrizione.

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

1- Gli elaborati costitutivi del PUA sono i seguenti:

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;

ELABORATI DI PROGETTO:

- 2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico;
- 2.a.1 - Planimetria di progetto planivolumetrico primo stralcio;
- 2.a.2 – Planimetria di progetto delle piste ciclabili extra ambito;
- 2.b - Sezioni e profili di progetto;
- 2.c - Sezioni stradali;
- 2.d - tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze;
- 2.d\_1 – Tipologie e consistenza edifici esistenti
- 2.e - progetto dei servizi a rete
- 2.e\_1.1 - progetto rete fognaria acque meteoriche;
- 2.e\_1.2 - progetto rete fognaria acque nere;
- 2.e\_1.3 - progetto profili fognari;
- 2.e\_1.4 - Progetto rete fognaria acque meteoriche primo stralcio;
- 2.e\_2 - progetto reti acqua e gas;
- 2.e\_3 - progetto reti elettriche;
- 2.e\_4 - progetto reti illuminazione pubblica;
- 2.e\_5 - progetto rete telefonica;
- 2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- 2.f.1 – Quadro economico generale;
- 2.g\_1 – Dimostrazione STANDARD verde pubblico assetto definitivo;

- 2.g\_2 – Dimostrazione STANDARD verde pubblico primo stralcio;
- 2.g\_3 – Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici assetto definitivo;
- 2.g\_4 – Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici primo stralcio;
- 2.g\_5 – Dimostrazione permeabilità al 100% assetto definitivo;
- 2.g\_6 – Dimostrazione permeabilità al 100% primo stralcio;
- 2.g\_7 – Dimostrazione permeabilità al 50% assetto definitivo;
- 2.g\_8 – Dimostrazione permeabilità al 50% primo stralcio;
- 2.h – Particolari auto e bici – Parcheggi e postazioni di ricarica;
- 3 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- 3.1 - RELAZIONE TECNICA REALIZZAZIONE DEL PRIMO STRALCIO IN PRESENZA DEL CANTIERE AUTOSTRADALE;
- 3.2 - PRIMA QUANTIFICAZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MONETIZZAZIONI;
- 4 - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA;
- 5 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO;
- 5.1 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIMO STRALCIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO;
- 6 - RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA;
- 7 - RELAZIONE VALSAT PUA ASP\_AN2.7\_REV01;
- 7.1 - VALSAT SINTESI NON TECNICA\_REV01;
- 7.2 - STUDIO DEL TRAFFICO E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLA VIABILITÀ;
- 7.3 - RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO;
- 7.4 – INTEGRAZIONI VALSAT AMBITO ASP\_AN2.7;
- 7.5 - INTEGRAZIONE ELETTROMAGNETISMO;
- 8 - RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA E IMPATTO ACUSTICO;
- 9 – INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE;
- 9.a – INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE PRIMO STRALCIO;
- 10.1 - ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE;
- 10.a – ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE PRIMO STRALCIO;

11 - RICHIESTA ALL'ESECUZIONE DI SONDAGGI ARCHEOLOGICI PRELIMINARI;

12 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN ACQUE SUPERFICIALI;

13 - DOCUMENTAZIONE PER PARERE ARPA-ASL.

14 ELABORATI STATO DI FATTO OPERE EXTRACOMPARTO:

14.a - Estratto di mappa catastale;

14.b – Inquadramento aerofotogrammetrico;

14.c - Planimetria rilievo dello stato di fatto;

14.d - Reti gas esistenti;

14.e - Reti acqua esistenti;

14.f - Reti elettriche esistenti;

14.g - Rete illuminazione pubblica esistente;

14.h - Rete telefonica esistente;

14.i - Profili di rilievo dello stato di fatto;

14.l - Sezioni di rilievo da A – A' a I – I';

14.m – Sezioni di rilievo da L – L' a Q – Q';

14.n - Documentazione fotografica;

15 ELABORATI PROGETTO OPERE EXTRACOMPARTO:

15.a - Progetto strada esterna all'ambito - Planimetria di progetto;

15.b - Progetto strada esterna all'ambito - Profili di progetto;

15.c.1 – Progetto strada esterna all'ambito – Sezioni da L a Q;

15.c.2 - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo;

15.d\_1 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti gas;

15.d\_2 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti acqua ;

15.d\_3 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti elettriche;

15.d\_4 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica

15.d\_5 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete telefonica;

15.d\_6 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere;

15.d\_7 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche;

15.d\_9 - Progetto strada esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche;

16.g - COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO;

- 16.h - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO;
- 17.b - Relazione previsionale clima e impatto acustico;
- 17.d - Valutazione della componente ambientale atmosfera;
- 17.f - Progetto del verde.

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 degli ambiti, 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) Non costituiscono variante al PUA le variazioni delle altezze degli edifici sempre che rispettino i limiti di visuale libera previsti dal PUA stesso;
  - e) Minime varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo ed eventualmente al sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto della "sagoma di massimo ingombro degli edifici" definita 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.
  - f) la modifica limitatamente alla viabilità interna 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;
  - h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali in copertura;
  - i) variazioni della superficie permeabile graficizzato in tavola 2.a di cui al successivo art. 7 nel rispetto del limite minimo previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Metropolitano vigente alla data di approvazione del PUA pari a 26.239 mq;
  - j) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);
  - k) tutte le modifiche alla localizzazione planivolumetrica della raccolta delle acque meteoriche, rappresentata schematicamente nell'Allegato 2.a, apportate in dipendenza degli eventuali accordi tra MIT, ASPI e Soggetto attuatore e/o dalle prescrizioni derivanti dalla progettazione esecutiva e dalla realizzazione dell'ampliamento della 4 corsia A14 tratto Bologna San Lazzaro, Diramazione Ravenna, con riferimento all'occupazione temporanea per l'area di cantiere dell'opera pubblica che interessa parte dell'Ambito, così come rappresentato nell'Allegato 2.a. Inoltre non costituisce Variante al PUA la localizzazione all'interno del Comparto della vasca di laminazione temporanea (dimensionata come da norme vigenti) così come risultante dal PDC delle opere di urbanizzazione, anche in posizione diversa rispetto alla localizzazione planivolumetrica dell'Allegato 2.a, che si renderà necessaria all'attuazione di un primo stralcio del PUA, che in ogni caso non potrà riguardare le aree adibite a cantiere per la realizzazione della predetta opera pubblica;
  - l) trasferimento da un lotto all'altro di tutti i parametri urbanistici (SU SdV, Sa, ecc.) nella misura massima del 20%.

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

- 1- Il presente PUA sarà attuato, in seguito alla sua approvazione, per stralci autonomi funzionali ed indipendenti, mediante il rilascio di uno o più PDC afferenti le Opere di urbanizzazione primaria interne e un distinto ed unico PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria esterne, oltre a più PDC afferenti i fabbricati di progetto. Resta inoltre inteso che l'attuazione del primo stralcio del PUA riguarderà le aree escluse dal cantiere per la realizzazione dell'opera pubblica di cui al precedente art. 4 comma l).
- 2- La superficie fondiaria degli edifici di nuova costruzione è suddivisa in lotti che hanno una "sagoma di massimo ingombro degli edifici" nella quale l'edificazione deve essere contenuta; è presente il lotto 7 relativo agli edifici esistenti; i parametri urbanistico-edilizi sono normati dalla tabella A di cui al successivo art 7.
- 3- 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 e all'accordo territoriale.

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

1- In tutti i lotti sono consentiti i seguenti usi:

##### **B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA:**

- 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) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- 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;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali (esclusi quelli che prevedano residenza h24);

##### **C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:**

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

##### **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;
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva per un massimo di 110 mq di Su per l'intero ambito;

**Nb. non sono previsti usi di logistica; i magazzini sono strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno.**

##### **CLASSE F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:**

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenti;
- f2) Ostelli

Nel lotto n. 7 costituito dagli edifici esistenti da mantenere, secondo quanto prescritto dalla Scheda 249 dell'Allegato 4.2 al TOMO III del RUE le opere da realizzare dovranno essere conformi a quanto disciplinato dal Tomo III del RUE al capo 4.3 e dall'Allegato III al Tomo III del RUE e gli usi consentiti sono:

##### a) Organismo edilizio n.1: Tipo AKR (Unità edilizia speciale mista a fronte residenziale monocellulare):

- nella parte speciale dell'unità edilizia, a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;
- nella parte speciale dell'unità edilizia al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il piano terra: a2) Residenze collettive

o specialistiche; 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) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.).

**b) Organismo edilizio n. 2: Tipo BKR (Unità edilizia rurale mista a fronte residenziale bicellulare):**

- nella parte speciale dell'unità edilizia a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;

- nella parte speciale dell'unità edilizia, al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra: a2) Residenze collettive o specialistiche; 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) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

**c) Organismo edilizio n. 3: Tipo NAR (elemento edilizio Non Autonomo Rurale):**

- sono ammessi alcuni tra gli usi previsti dall'art. 4.5.3 del Tomo III del RUE, per gli edifici classificati beni culturali per operatori non IAP, di seguito elencati: b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilate; b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili; b6) limitatamente Attività d'interesse privatistico culturali e religiose; b11) Attività socio-assistenziali; c5) Cliniche e ambulatori veterinari.

**d) Organismo edilizio n. 5: Tipo UE (unità edilizia speciale a struttura Unitaria Extraurbana):** a2) Residenze collettive o specialistiche; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche limitate locali di spettacolo, sale di ritrovo; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b9) Ludoteche, gonfiabili, sale ASP\_AN2.7 : Lasie

biliardo e assimilabili; b11) Attività socio-assistenziali; f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.); g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g1.5) Luoghi di culto; g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2- 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 =	74.967 mq.
Sf = Superficie fondiaria	45.062 mq.
SU = Superficie Utile di nuova edificazione=	23.732 mq.
SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 =	800 mq.
SDV (Superficie di Vendita) =	8.500 mq.
Sa = Superficie Accessoria	20% della Su
Distanza dalle strade: esterne all'ambito:	10 m.
Distanza dalle strade: Autostrada:	30 - 60 m.
Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL):	0,4
Dotazione parcheggi pubblici =	10.403 mq.
Dotazione verde pubblico (da realizzare dentro l'ambito) =	12.507 mq.
Dotazione verde pubblico (da monetizzare) =	2.213mq
Dotazione parcheggi pertinenziali =	n° 740 posti auto di cui:
Posti auto di progetto nel piazzale =	n° 605 posti auto
Posti auto in copertura dei capannoni 5 e 6 =	n° 135 posti auto
Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% =	26.239 mq.
Sp = Superficie permeabile di progetto al 100%=	26.661 mq. di cui:
Sp (Verde Pubblico) =	12.507 mq.
Sp (bacino di laminazione) =	6.000 mq.
Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato	8.154 mq.
<u>Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10%</u>	<u>2.623 mq.</u>
Tornano Tot Sp (min)	29.284 mq.

Tabella A – Parametri urbanistico-edilizi

Lotto N	SDV	Su mq.	SA mq.	N. piani f.t.	H <sub>max</sub> (ml.)	Classi d'uso ammesse
1	2.100	2.450	490	3	15	B, C, D, F
2	1.900	2.250	450	3	15	B, C, D, F
3		10.176	2035	14	57	B, C, D, F
4		3.931	786	9	32	B, C, D, F
5	2.750	3.025	605	3	15	B, C, D, F
6	1.750	1.900	380	3	15	B, C, D, F
<b>TOTALE</b>	<b>8.500</b>	<b>23.732</b>				
Ambito 7 (Edifici esistenti)		<b>800</b>		Esistente	esistente	v. Art 6 NTA

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

- 3- La realizzazione dell'ambito è consentita per stralci funzionali.
- 4- Il progetto di PUA del **primo stralcio in presenza del cantiere Autostrade** prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale = Superficie	74.967 mq.
Cantiere Autostrade =	22.015 mq.
ST disponibile primo stralcio =	52.952 mq.
SU = Superficie Utile di nuova edificazione=	4.700 mq.
SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 =	800 mq.
SDV (Superficie di Vendita) =	4.000 mq.

Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL):	0,4
Dotazione parcheggi pubblici =	3.468 mq.
Dotazione verde pubblico =	6.821 mq.
Dotazione parcheggi pertinenziali nel piazzale =	n° 400 posti auto
Sp = Superficie permeabile minima = ST disponibile primo stralcio x 35% =	18.534 mq.
Sp = Superficie permeabile di progetto =	25.054 mq. di cui:
Sp (Verde Pubblico) =	6.914 mq.
Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10%	1.853 mq.
Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato	16.287 mq.
Tornano Tot Sp (min)	25.054 mq.

5. Qualora si insediassero attività lavorative nel periodo notturno in fase di richiesta del PDC degli edifici dovrà essere presentato studio di dettaglio acustico che dimostri il rientro nei parametri di legge.

#### 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.
- 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 Lasie, nei pressi dell'imbocco della nuova strada dell'ambito N24A;

- 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;
  - La pista ciclabile lungo la via Selice in asfalto.
- 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.
- 5- Edifici e corti esistenti: è prescritta la salvaguardia della corte, il mantenimento della quercia secolare posta ad ovest della chiesa, il mantenimento della quota della corte e la pavimentazione venga realizzata con materiali tradizionali.

#### **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;
  - il bacino per la raccolta delle acque meteoriche;
  - i Parcheggi pubblici;
  - il Verde pubblico.
- 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- La laminazione delle acque piovane sarà garantita da un vaso costituito da un bacino, che scaricherà, con bocca tarata, le acque nel fosso su vicolo Bussolo sul confine est del comparto che recapita le acque nello Scolo Fossetta. Se diversamente l'urbanizzazione dell'ambito APF6 verrà

realizzata prima delle opere previste per l'ambito ASP\_AN2.7, le acque meteoriche laminare saranno recapitate nella fognatura pubblica interna all'ambito APF6 che scaricherà poi nel bacino di laminazione interno all'ambito in area adiacente all'Autostrada A14 e infine nello scolo Fossetta. La verifica della portata della rete scolante a valle dovrà essere prodotta con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il bacino di laminazione dovrà essere dimensionato per accogliere anche i volumi di laminazione dell'ambito N24A della stessa proprietà. Il progetto esecutivo del sistema di laminazione farà parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria che prevede la separazione della rete fognaria delle aree pubbliche interne all'ambito ASP\_AN2.7 da quella delle aree private dell'ambito stesso.

Le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete pubblica e del bacino di laminazione sarà a carico del gestore delle reti di fognature pubbliche comunali; le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete privata sarà a carico degli attuatori e dei loro aventi causa.

Il progetto di invarianza idraulica degli ambiti N24A e ASP\_AN2.7 è dimensionato per garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste all'interno del documento di Valsat del POC.

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

- Realizzazione e cessione gratuita di 10.403 mq destinati a parcheggio pubblico;
- Realizzazione e cessione gratuita di 12.507 mq destinati a verde pubblico.

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 sono conteggiati nel computo metrico estimativo (elaborato 5) e 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 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 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.

3- Nella realizzazione degli edifici si dovranno applicare soluzioni tecniche che consentano la sostenibilità energetica e il risparmio idrico, come ad esempio:

- Recupero delle acque piovane per l'irrigazione del verde delle aree private;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento in sostegno alle fonti energetiche tradizionali;
- Utilizzo di materiali da costruzione con certificati CAM;
- Utilizzo di piante ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>.

4- All'interno dell'area dedicata alla sosta dovranno essere assicurate in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione le condizioni di sicurezza per la promiscuità ciclo-veicolare realizzando dove possibile percorsi pedonali diretti e continui e nelle aree promiscue saranno presenti dossi ed adeguata segnaletica prescrivendo limiti di velocità di 10km/h.

5- Il 20% dei posti per le biciclette dovranno avere punti di ricarica per le e-bike.

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

1- Per le Nuove costruzioni da realizzarsi nei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 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 o altro materiale del tipo inerbante, come masselli inerbati, elementi in cls autobloccanti o similari;
- f) Saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati;
- g) 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.

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, ove necessario e richiesto, 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.
- 4- E' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- 5- Il progetto prevede un innalzamento del piano terra degli edifici rispetto al piano di campagna generale di almeno 1,00 m fino ad un massimo di 1,70 m e, in accordo con quanto previsto dalla scheda d'ambito del POC.
- 6- L'abitabilità degli edifici di progetto è vincolata alla realizzazione delle opere di accessibilità ai lotti.

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

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne 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 plano 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.
- 7- Il Soggetto attuatore dovrà riverificare i flussi di traffico e incidentalità post operam al termine della realizzazione del 50% dell'SU prevista per le attività commerciali per valutare se le condizioni reali risultino confermate rispetto alle previsioni di progetto e, in mancanza, dovrà studiare e porre in essere gli opportuni correttivi, con oneri a proprio esclusivo carico; tale studio andrà ripetuto al termine della realizzazione delle

attività commerciali.

### **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.