

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “N64:VIA MONTANARA - PEDAGNA SUD”

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata denominato “N64 Via Montanara - Pedagna Sud”.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, al vigente Regolamento Edilizio e agli elaborati grafici approvati costituiti dalle seguenti tavole:

- Tav 1 – Planimetria stato di fatto estratto di mappa catastale e curve di livello;
- Tav 2 – Planimetria stato di fatto foto e sezioni;
- Tav 3.1 – Planimetria generale approvata;
- Tav 3.2 – Planimetria generale di progetto;
- Tav 4 – Sezioni di progetto;
- Tav 5 – Studi tipologici;
- Tav 6 – Urbanizzazioni: Illuminazione pubblica, acqua-gas-teleriscaldamento allacciamento Telecom;
- Tav 7 – Rete fognaria;
- Tav 8 – Relazione tecnica illustrativa;
- Tav 9 – Norme tecniche di attuazione;

ARTICOLO 2. LA SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. La larghezza delle sedi stradali e relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle planimetrie di progetto. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione sono tuttavia ammesse modeste variazioni delle dimensioni ivi indicate, qualora ciò risultasse necessario in seguito a problemi emersi in sede di progettazione esecutiva, ma comunque nel rispetto del Codice della Strada. Le indicazioni sui sottofondi stradali sono indicative: potranno essere pertanto utilizzati materiali e spessori diversi da quelli indicati purché con caratteristiche equivalenti.
2. I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50 .
I parcheggi pubblici di progetto sono mq. 1.490,00, quantità superiore al minimo previsto dalla scheda d’Ambito.
3. Le quantità di verde pubblico e di parcheggio pubblico da cedere, previste nelle presenti

Norme, potranno avere limitate modifiche in sede di progettazione esecutiva, ma dovranno comunque sempre essere rispettate le quantità minime previste nella scheda d'Ambito.

4. Dovranno essere realizzate piste ciclopedonali di larghezza non inferiore a 2,50 m in accordo con quanto previsto nella scheda d'Ambito. I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale debbono avere una sezione minima di 1,50 m.
5. Il verde pubblico di progetto è di mq **20.400,00, stessa superficie di quanto previsto nella scheda d'Ambito**. Gli arredi all'interno delle aree verdi devono essere realizzati in modo da minimizzare i danni procurati dagli urti.
6. I percorsi pedonali all'interno delle aree a verde pubblico riportati nella planimetria di progetto sono indicativi e verranno definiti con esattezza in sede di progetto delle opere di urbanizzazione. Tali percorsi e le aree pavimentate dovranno essere eseguiti in cls con finitura gofrata colorata.
7. All'ingresso dei percorsi ciclopedonali devono essere posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso di mezzi motorizzati.

ARTICOLO 3. EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI BASE RESIDENZIALE

1. Gli edifici di nuova edificazione sono progettati all'interno dei lotti individuati nelle planimetrie di progetto, nel rispetto sia delle quantità definite nella tabella riassuntiva delle superfici edificabili allegata alle presenti norme che delle tipologie di fabbricato di cui al comma 2 nonché delle distanze minime dai confini e dalle strade indicate negli elaborati progettuali, e all'interno delle sagome di massimo ingombro indicate nella Tav. 3.2.

Le superfici seminterrate o interrate sistemate a verde possono essere realizzate anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro.

2. Le tipologie di fabbricato realizzabili sono individuate nella tavola 6 e sono puramente indicative. Gli unici vincoli tipologici sono i seguenti:
 - Lotti: 7-8 edifici a n. 2 piani fuori terra, più sottotetto
 - Lotti: 1-2-3-4-5-6-9-10 edifici a n. 3 piani fuori terra, più un piano sottotetto
 - **Lotto 11 edifici a due piani fuori terra**

L'altezza massima consentita è quella delle Norme di P.R.G. (scheda d'Ambito) = 12,60 m

3. Le finiture degli edifici di base residenziale devono essere così realizzate:

Gli infissi degli appartamenti, negli edifici residenziali saranno in legno o alluminio, i paramenti esterni saranno realizzati in muratura a vista, pietra naturale, in intonaco tinteggiato, o altri materiali coerenti con le nuove tecnologie per il risparmio energetico e per la produzione di energia rinnovabile.

Il tetto di copertura degli edifici residenziali sarà prevalentemente a falde con pendenza da un minimo del 27% ad un massimo del 35%. Tale pendenza potrà subire variazioni in caso di giustificati motivi architettonici e soprattutto per facilitare l'integrazione di "pannelli solari" o altri sistemi finalizzati allo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili.

I manti di copertura, ove presenti, saranno in colore cotto è ammesso il vetro e il metallo debitamente trattato nel caso vengano adottati gli accorgimenti per il risparmio energetico di cui sopra .

Le pavimentazioni dei solai a ricoprimento delle autorimesse saranno in lastre di cemento o piastrelle di gres porcellanato. La gamma dei colori andrà dai bianchi al rosso bolognese. Eventuali finiture non conformi alle presenti Norme, dovute a progetti di bioedilizia o bioarchitettura o a inserimenti di tecnologie per la produzione di energia, non comporteranno variante al Piano Particolareggiato.

Tutte le finiture degli edifici dovranno comunque essere realizzate con materiali ecocompatibili.

4. E' ammessa la realizzazione di pergolati in legno o acciaio verniciato, così come il montaggio di tende e tendoni nei colori varianti dal bianco al rosso bolognese.
5. E' ammessa la realizzazione all'esterno degli infissi di inferriate in ferro.
Tali inferriate potranno essere fisse, apribili ad anta o scorrevoli a scomparsa.
6. E' ammessa la realizzazione di cancelli pedonali privati sulle recinzioni esterne dei lotti.
7. E' vietata l'installazione di stenditoi fissi all'esterno dei parapetti dei balconi.
8. Le superfici a parcheggio di pertinenza devono essere progettate secondo le Norme di PRG in vigore al momento della richiesta di Permesso di costruire dei singoli fabbricati.
9. Le eventuali targhe per uffici e similari, da apporre all'esterno dei fabbricati, devono essere in ottone, di dimensione massima cm 30 x 20 e la soluzione scelta deve essere omogenea per ciascun edificio.
10. Le utilizzazioni consentite per gli edifici di base residenziale sono:
 - abitazioni ordinarie;
 - uffici privati e studi professionali limitatamente al 20% di ogni lotto.
11. Tutti gli edifici dovranno rispettare quanto previsto nella relazione di impatto acustico.
- 12. Eventuali pareri della Soprintendenza ai Beni Archeologici e Ambientali, relativi alle finiture degli edifici e la loro conformazione planimetrica, prevarranno sulle presenti norme.**

ARTICOLO 4. SISTEMAZIONE FISICA DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono quelle aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata, ad accesso carrabile, a percorso pedonale, a parcheggio a raso, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari, ai singoli edifici, ai complessi edilizi. Gli spazi scoperti pertinenziali dovranno comunque essere per il 30% permeabili o sistemati a verde.
Le sistemazione a verde di eventuali coperture di corselli carrabili, potranno essere fatte con la messa in opera di fioriere.
2. Essi sono progettati all'interno dei lotti e la sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento ad un progetto unitario riferito all'intero lotto.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 è ammesso l'inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati) posizionati ad una distanza non inferiore a 1 metro al confine di altri lotti: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
4. Le recinzioni saranno realizzate con muretti di calcestruzzo di circa cm. 40 fuori terra, con soprastante barriera metallica verniciata o con rete metallica plastificata circondata da siepi. I cancellini di accesso saranno realizzati in barriera metallica verniciata.
5. Le essenze vegetali usate per la piantumazione delle aree pertinenziali di cui sopra, dovranno essere scelte fra quelle previste nel capitolato delle opere pubbliche del Comune di Imola.

ARTICOLO 5. DEFINIZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:
 - i parcheggi pubblici;
 - le strade carrabili indicate nelle Tavole allegate
 - le aree esterne a quelle dei lotti sistemate a verde attrezzato, a parco o di arredo dei parcheggi pubblici;
 - i percorsi pedonali e ciclabili sul fronte strada, di collegamento fra i lotti e nelle aree a parco;
2. Sono da considerarsi spazi privati o condominiali:
 - gli spazi verdi o pavimentati entro i lotti edificabili.

ARTICOLO 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili interessati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compresi all'interno del perimetro del presente piano particolareggiato, o altri aventi titolo sugli stessi, provvedono, previa stipula della convenzione e richiesta di permesso di costruire, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano come individuate nella planimetria di progetto.
2. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
3. L'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria minore per le acque nere e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche.

Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore per quanto riguarda le acque nere, nonché dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.
4. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto il progetto del verde pubblico, in cui dovranno essere definite dettagliatamente essenze, attrezzature (panchine, tavoli, giochi, cestini rifiuti), impianti di irrigazione e illuminazione. Per l'illuminazione, si richiede uno studio dettagliato del sistema di illuminazione delle aree, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.
5. Le essenze previste nel progetto delle opere di urbanizzazione dovranno essere scelte fra quelle ammesse nel Disciplinare delle Opere di Urbanizzazione del Comune di Imola.

ARTICOLO 7. ATTI ABILITATIVI

1. Per ognuno degli edifici a base residenziale individuati nelle planimetrie allegate i proprietari

potranno intervenire con Permesso di costruire nell'osservanza delle disposizioni del presente piano particolareggiato. Il progetto del singolo edificio dovrà essere corredato da un progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'intero lotto.

ARTICOLO 8. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato le seguenti eventuali modifiche:

1. Le variazioni delle quantità edilizie tramite spostamenti a compensazione tra un lotto e l'altro, purchè nei limiti ammissibili dal P.R.G.

Tali spostamenti, che possono riguardare la superficie utile e la superficie accessoria, dovranno essere comunque motivati da progetto architettonico unitario esteso a più lotti;

La superficie edificabile trasferibile da un lotto all'altro, non potrà comunque superare il **20%** della superficie prevista su ciascun lotto.

Nel caso che si superi tale limite si dovrà procedere ad una variante al Piano Particolareggiato.

Il limite del 20% per gli spostamenti a compensazione sopra descritti sono validi anche per la superficie accessoria.

2. La variazione e lo spostamento rispetto quanto rappresentato negli elaborati di Piano Particolareggiato delle aree a verde privato e parcheggio privato pertinenziale e della dislocazione dei passi carrai e delle rampe, purchè tali spostamenti siano effettuati all'interno dei rispettivi lotti e non ne venga aumentato il numero. Eventuali cancelli di accesso su strade pubbliche andranno arretrati come da Codice della Strada.
3. La variazione del percorso delle canalizzazioni derivanti da disposizioni impartite dagli enti preposti o da progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
4. Le limitate variazioni delle dimensioni e delle superfici delle aree oggetto di opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione Comunale quali corselli carrai, marciapiedi, parcheggi e aree a verde e minime modifiche ai tracciati dei percorsi ciclo-pedonali, purchè tali variazioni non alterino la quantità totale e le quantità specifiche delle aree da cedere definite dalla convenzione urbanistica e rispettino le norme del Codice della Strada.
5. Le piccole variazioni delle dimensioni delle superfici dei singoli lotti edificabili, purchè tali variazioni non alterino le quantità totali delle aree da cedere definite dalla convenzione urbanistica e i tipi edilizi in progetto.

Tali spostamenti dovranno essere comunque motivati da progetto architettonico unitario esteso ai due lotti o da dichiarazione congiunta dei proprietari dei lotti che avvallano la modifica.

- 6 La variazione del numero di unità immobiliari all'interno dei fabbricati in progetto.
- 7 La variazione del numero dei piani in diminuzione
- 8 L'accorpamento di lotti contigui con progetto unitario.
- 9 L'aumento dell'altezza massima, se consentito dalle Norme di PRG (NTA Appendice 1), espressa in metri lineari con esclusione dell'aumento dei piani abitabili.

TABELLA RIASSUNTIVA S.E.T. ed S.U. assegnate ai lotti con destinazione abitativa

Lotto	N° piani	Tipologia	S.U. mq.	S.E.T.	S.U. di piano	S.E.T. di piano
1	3	A	400,00	800,00		
2	3	B	630,00	1.260,00		
3	3	B	630,00	1.260,00		
4	3	A	400,00	800,00		
5	3	B	630,00	1.260,00		
6	3	B	630,00	1.260,00		
7	2	C	484,00	968,00		
8	2	C	484,00	968,00		
9	3	D	1.106,00	2.212,00		
10	3	D	1.106,00	2.212,00		
11	2	E	700,00	1.300,00		
totale			7.200,00	14.300,00	7.300,00	14.600,00

TABELLA di confronto parametri urbanistici di PRG e di progetto

	RUE	PROGETTO
Verde pubblico	Mq 20.400,00	Mq 20.400,00
Parcheggi pubblici	Mq 1.460,00	Mq 1.490,00
Verde pub. monetizzato	Mq. 600,00	Mq. 600,00