



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

VARIANTE 3

AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA N8 NORD FERROVIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presente Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica N8 "Nord Ferrovia" situato tra la linea ferroviaria e le vie Di Vittorio, 1° Maggio, Ortignola e Fanti; per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente.(Tomo III e relativo Allegato 1).
2. A seguito della Variante 3 si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato II della DGR n. 922/2017.

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 purchè 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.
Dovranno essere realizzati, come da indicazione di massima della tavola C1, i seguenti parcheggi pubblici di progetto:

P1	1.200	mq
P2	480	mq
P3	160	mq
P4	160	mq
P5	2.130	mq
P(piscina)	4.000	mq
totale	8.130	mq

3. Dovranno essere realizzate le piste ciclopedonali di larghezza non inferiore a quella indicata nella tavola C1. Lungo le piste ciclopedonali devono essere piantumate



- essenze arboree in filari con aiuole di larghezza pari ad almeno 3 m. I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di 1,50 m.
4. E' a carico dei lottizzanti l'adeguamento degli incroci tra via Di Vittorio e via Fanti, tra via del Lavoro e via I° Maggio tramite rotatoria e l'innesto della viabilità interna su via I° Maggio in base ad uno studio dei flussi di traffico in entrata e in uscita dall'ambito e alle indicazioni di Area Blu spa. Lungo l'asse di distribuzione del comparto, deve essere istituita la zona residenziale con velocità massima ai 30 km/h.
 5. Per la realizzazione del verde pubblico attrezzato dovrà essere predisposto apposito progetto in sede di presentazione del P.d.C. per le opere di urbanizzazione in conformità al Disciplinare per le opere di urbanizzazione vigente al momento della richiesta di PdC e in accordo con l'Ufficio preposto al Verde pubblico.
 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 elementi autobloccanti o in materiale diverso con esclusione del bitume.
 7. Aree di verde pubblico costituenti standard (non è conteggiata l'area adiacente via Di Vittorio in quanto sottostante all'elettrodotto a 132 KV): **28.000** mq.
 8. Gli arredi all'interno delle aree verdi devono essere realizzati in modo da minimizzare i danni procurati dagli urti.
 9. All'ingresso dei percorsi ciclopedonali devono essere posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso ai mezzi motorizzati.
 10. E' vietato installare segnaletica diversa da quella prevista dalle vigenti leggi e normative lungo le strade e all'interno dei lotti.

ARTICOLO 3. EDIFICI ESISTENTI: MAGAZZINO COMUNALE

1. Per l'edificio magazzino comunale esistente nell'ambito e relativi manufatti di servizio si prevede la sola demolizione.

ARTICOLO 4. EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI BASE RESIDENZIALE

1. Gli edifici di nuova edificazione sono progettati nel rispetto delle sagome di massimo ingombro indicate nella tavola C1, delle quantità definite nella tabella successiva e delle tipologie di cui al comma 2 nonché dei seguenti parametri:
 - distanza minima dalla carreggiata stradale: quelle risultanti dalle sagome di massimo ingombro e comunque non inferiori a 5 m
 - distanza minima dagli altri confini: quelle risultanti dalle sagome di massimo ingombro
 - distanza minima reciproca tra fabbricati: 10 m.

Al di fuori delle sagome di massimo ingombro potranno essere realizzati esclusivamente autorimesse seminterrate sporgenti non più di 1,2 m dalla quota del suolo adiacente, a una distanza minima dai fabbricati pari a 6 metri o in adiacenza; tale possibilità è limitata al caso in cui non sia tecnicamente realizzabile l'intera quota minima di parcheggi pertinenziali sotto l'area di sedime dell'edificio.

2. Le tipologie edilizie realizzabili sono schematicamente individuate nella tavola C2 con valore indicativo e non prescrittivo. Il numero massimo di piani abitabili è indicato nella tabella di cui al paragrafo 3.



CITTÀ DI IMOLA

La quota 0.00 di riferimento è quella del marciapiede stradale adiacente al lotto.

E' consentito il trasferimento di Su da un lotto all'altro per un massimo del 15% per ciascun lotto.

E' consentito il trasferimento di Sa da un lotto all'altro per un massimo del 20% per ciascun lotto.

3. Si riportano nella seguente tabella le potenzialità edificatorie di ciascun lotto e il numero massimo di piani realizzabili. Per l'individuazione dei lotti e degli edifici si veda la tavola C1.

lotto	proprietà	Su (mq)	Su+Sa (mq)	n° piani abitabili massimo
L1	Comune di Imola	3075	4920	4
L2	Aurora Il s.c.	1360	2176	4
L3* (1)	Aurora Il s.c.	4340	6944	4
L4	SAMIRO srl	1850	2960	3
L5* (2)	SOGEI srl	3817,5	6108	4
L6*	SOGEI srl	1597,5	2556	4
L7*	Padula Antonio	500	800	3
L8*	CEI srl	1200	1920	2
L9*	Maurizi Case srl	750	1200	2
L10*	Domus Romagna srl	600	960	2
L11*	Domus Romagna srl	600	960	2
TOTALE		19.690	31.504	

*lotti con edilizia convenzionata (totale mq 6220)

(1) il lotto 3 di Aurora Il s.c. è parzialmente convenzionato (375 mq di Su per edilizia convenzionata, 3965 mq di Su per edilizia libera)

(2) il lotto 5 di Sogei srl è parzialmente convenzionato (597,5 mq di Su per edilizia convenzionata convenzionati, 3220 mq di Su per edilizia libera)

4. La copertura degli edifici potrà essere piana o a falde inclinate, con pendenza compresa tra il 30 ed il 35%. Possono essere adottate pendenze superiori solo per consentire l'integrazione architettonica degli impianti per lo sfruttamento dell'energia solare.
5. Sono ammessi lastrici solari.
6. Le finiture degli edifici di base residenziale devono essere così realizzate:
- in caso di copertura a falde inclinate il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole;
 - gli edifici che costituiscono una corte devono presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda i sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi);
 - paramenti murari tinteggiati o in mattoni faccia a vista.



7. Ogni lotto deve disporre di un locale situato al piano terra o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento.
8. Per gli alloggi con Su maggiore di 38 mq devono essere realizzati due posti auto pertinenziali di cui almeno 1 in autorimessa di almeno 16 mq. Qualora entrambi i posti auto siano realizzati in autorimessa la dimensione minima deve essere di 28 mq. I posti auto pertinenziali esterni devono avere dimensione minima di 2,5 x 5 m oltre all'area di manovra necessaria. Per alloggi con Su minore o uguale a 38 mq deve essere realizzato un solo posto auto in autorimessa di almeno 16 mq.

Nel caso di autorimesse coperte condominiali ogni alloggio deve comunque disporre di un locale cantina di almeno 8 mq. Valgono le prescrizioni di cui al comma 1 del presente articolo.

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. Insegne luminose sono consentite esclusivamente all'interno dell'area commerciale/servizi e della piscina.
11. La dimensione degli alloggi è libera ad esclusione di quelli convenzionati ai sensi dell'art. 30 e 31 L.R. 31/2002 per cui valgono le normative relative agli alloggi di tipo P.E.E.P.
12. Le utilizzazioni consentite per gli edifici di base residenziale sono:
 - a1) abitazioni ordinarie;
 - esclusivamente al piano terra o rialzato, se dotati di ingresso indipendente:
 - b3) studi professionali anche ambulatoriali e uffici assimilati
13. Il progetto di ciascun edificio deve prevedere la realizzazione di scale e rampe interne di collegamento tra il piano seminterrato e gli altri piani; gli impianti elettrici devono essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento. E' prescritta la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio.
14. Il progetto degli edifici dovrà prevedere la simulazione acustica sulla base del sistema antirumore adottato verso la sorgente sonora della ferrovia.

ARTICOLO 5. NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI SPECIALISTICI

1. Nel lotto indicato come "**Piscina**" potrà essere realizzato un impianto per piscina coperta e altri impianti sportivi nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1 e dei seguenti parametri:
 - **Superficie fondiaria complessiva (compresa la piscina): 18.000 mq;**
 - **Sa+Su complessiva massima (compresa la piscina): 9.000 mq;**
 - **altezza massima 13,50 m;**
 - distanza dalle strade 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro;
 - distanza dai confini 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti coperti per la pratica sportiva;



- impianti scoperti per la pratica sportiva

La disposizione dei parcheggi pertinenziali e la sistemazione dell'area pertinenziale scoperta della piscina dovrà essere definita in dettaglio in sede di progetto dell'impianto sportivo (progetto di opera pubblica).

2. Nel lotto indicato come “**Area commerciale e servizi**” è consentita l'edificazione di edifici di base specialistica nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Su massima 1.500 mq, Sa massima 900 mq;**
- **altezza massima 13,5 m;**
- piani fuori terra 4;
- distanza minima dalle strade 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro;
- distanza dai confini 5 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 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 sanitari e salutistiche
 - b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
 - b10) Servizi parascolastici per l'infanzia
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con $Sdv \leq 400$ mq
 - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
 - g2.2) Sanità, servizi sociali e assistenziali
 - g2.3) Pubblica amministrazione
 - g2.4) Attività culturali, sociali e politiche
 - g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
3. La superficie di vendita massima realizzabile nel lotto, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato e delle medio-piccole strutture anche aggregati, è fissata in mq 1.300.
 4. L'impianto sportivo coperto e la struttura commerciale/servizi potranno essere realizzati in aderenza o essere collegati da elementi edilizi specifici nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1. Nel caso che i due fabbricati siano separati fisicamente dovranno mantenere una distanza reciproca minima di 10 metri.
 5. Nella zona est dell'ambito come indicato approssimativamente nella tavola C1 è consentita la realizzazione di un impianto di rilancio per la rete di teleriscaldamento di



competenza di HERA s.p.a.. Tale impianto dovrà essere interrato e potrà avere una superficie complessiva massima di **500 mq.**

ARTICOLO 6. SISTEMAZIONE 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.
2. Essi sono progettati all'interno dei lotti come individuati e perimetrati nella tavola C1; 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 dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
4. Le eventuali recinzioni potranno essere realizzate solo con siepe ed eventuale rete metallica interposta (aventi entrambe un'altezza max. di ml.1,50); la siepe dovrà avere caratteristiche tali da inglobare l'elemento metallico durante la crescita al fine di ottenere visivamente una "quinta verde".
5. La superficie scoperta dei lotti deve essere permeabile in profondità e sistemata a verde per almeno il 15%. Tale superficie, deve essere dotata almeno di:

2 alberi almeno di 2^a grandezza ogni 100 mq

1 albero almeno di 2^a grandezza se l'area è inferiore a 100 mq.
6. I posti auto scoperti devono essere pavimentati con materiali almeno parzialmente permeabili con esclusione del conglomerato bituminoso.

ARTICOLO 7. SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:
 - i parcheggi pubblici;
 - le strade carrabili, esclusi i corselli di accesso alle autorimesse;
 - 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, indicati nella tavola C1.

ARTICOLO 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del presente piano particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, provvedono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano come schematicamente individuate nelle tavole di progetto, secondo le modalità previste nella convenzione urbanistica, in applicazione della DAL 186/2019.



2. Le opere potranno essere realizzate per stralci funzionali, previa presentazione di un progetto unitario per le opere stradali e fognarie.
3. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. In conformità alla normativa vigente, l'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria minore per le acque nere e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche che preveda un bacino di accumulo delle acque piovane (area allagabile) per un volume complessivo di almeno 500 m³ per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o verde compatto. Il bacino di laminazione dovrà costituire un elemento integrato paesaggisticamente e funzionalmente nel verde pubblico. È ammessa la possibilità di realizzare sistemi alternativi (es. scatolari al di sotto dei parcheggi) per graduare l'immissione dell'acqua piovana nella fognatura a parità di efficacia.
5. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore per quanto riguarda le acque nere e quelle di prima pioggia, nonché dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.
6. Sul margine sud del lotto della piscina, nella fascia di verde pubblico adiacente la ferrovia e sul lato prospiciente via I° Maggio dovranno essere realizzate le barriere antirumore, come indicato nella Valutazione di impatto acustico (elaborato B2) in coordinamento con la realizzazione della barriera sul lato sud della ferrovia di competenza RFI. Le modalità esecutive dovranno essere puntualizzate in sede di progetto delle opere di urbanizzazione che dovrà acquisire specifica autorizzazione da parte di RFI. Qualora la realizzazione della barriera RFI fosse posteriore alla realizzazione della barriera nell'ambito N8, il progetto delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà assumere le soluzioni tecniche che consentano il rispetto dei limiti acustici sia a nord che a sud della ferrovia, anche nelle more del completamento delle barriere.
7. Lato ferrovia dovrà essere realizzata idonea recinzione da posizionarsi interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munita di messa a terra se metallica, e garantire lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal rilevato ferroviario nonché rispettare le distanze stabilite all'art.52 del DPR 753/80. La messa a dimora di piante o siepi lato ferrovia dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite dall'art.52 del medesimo DPR.
8. Le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere poste in opera nel rispetto delle norme stabilite dal punto 2.2.1 del DM 2445/71 ad una distanza non inferiore a 20 m dalla più vicina rotaia
9. Per tutte le opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria dovrà essere presentata specifica richiesta di deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80.
10. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione 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. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare di confondere le sorgenti luminose con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione.



11. La demolizione del magazzino comunale dismesso di cui all'art. 3, propedeutico alla realizzazione degli interventi residenziali, è a carico dei proprietari delle aree incluse nella porzione dell'ambito a destinazione residenziale.

ARTICOLO 9. ATTI ABILITATIVI

1. Per ognuno dei lotti individuati nella tavola C1 i proprietari devono presentare una richiesta di Permesso di Costruire, nell'osservanza delle disposizioni del presente piano particolareggiato e del RUE vigente.
2. Per l'intervento sul lotto denominato "Piscina" e per il sottopasso ciclopedonale dovranno essere predisposti progetti di opera pubblica.
3. Per la stazione interrata di rilancio della rete di teleriscaldamento di competenza di HERA, l'ente gestore dovrà presentare richiesta di permesso di costruire.

ARTICOLO 10. MODIFICHE NON SOSTANZIALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Costituiscono modifiche non sostanziali al Piano Particolareggiato e quindi non sono soggette alla procedura di variante al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:
 - a) l'accorpamento, la suddivisione e limitate variazioni al dimensionamento dei lotti nella misura massima del 20% della Su e Sf individuati nella tavola C1 nel rispetto delle sagome di massimo ingombro ivi individuate per gli edifici e purchè non determinino diminuzione delle aree a standard di verde o parcheggio pubblico, nonché variazione delle superficie accessorie o altre caratteristiche edilizie stabilite dal nuovo Piano Urbanistico Generale che non incidano sugli standard urbanistici.
 - b) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili e dell'altezza massima, della distanza degli edifici dai confini e delle indicazioni di cui all'art. 2.
 - c) limitate variazioni alla posizione e al numero dei passi carrabili, che dovranno comunque essere autorizzati in sede di presentazione del Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni di massima della tavola C1.
 - d) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico in adiacenza alla carreggiata stradale, nel rispetto della distribuzione generale.
 - e) la variazione della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico in sede propria, con una tolleranza del 20% su ogni singola area e fermo restando il totale complessivo; tutte le modifiche che si renderanno necessarie in fase di progettazione esecutiva per adeguamenti allo stato di fatto e alla suddivisione catastale;
 - f) modifiche al posizionamento o al numero delle cabine elettriche o di servizio alla rete del teleriscaldamento, a seguito di esigenze tecniche espresse dall'ente gestore.
 - g) Modifiche ai dispositivi antirumore che si rendessero necessari per garantire il rispetto del clima acustico per edifici residenziali;
 - h) Modifiche ai tracciati e alle caratteristiche delle reti tecnologiche e dei manufatti ad esse funzionali in accordo con l'ente gestore.

U.O. Pianificazione Urbanistica