



COMUNE DI IMOLA

OPERE DI URBANIZZAZIONE in area ANS_C2.5 CARLINA-MONTANARA (integrato con porzione ANS_C2.4) PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE

AURORA SECONDA SOC. COOP.VA
P.I. 00537161200
Via Cosimo Morelli, 19
40026 IMOLA (BO)

ZINI ELIO SRL
P.I. 01543211203
Via I Maggio, 47
40026 IMOLA (BO)

SO.G.E.I. SRL
P.I. 0050360125
Via Allende, 1
40026 IMOLA (BO)

Sig.ri Giuliano Domenicali (DNNGLN47D22B982X)
e Tronconi Silvia (TRNSLV49E47B982V)
Via Montanara, 113/E
40026 IMOLA (BO)

Oggetto:

PROGETTO:
Norme Tecniche Attuative

Elab. n.

2F

Scala:

-

Codici:

1610

Revisione:

G

Data:

Novembre 2023

Progettista:

Arch. Arnaldo Maddanu
Ing. Christian Tassinari



Alba Progetti Soc. Coop.
Via Emilia 25
40026 Imola (Bo)
www.albaprogetti.it

Comune di Imola
Città Metropolitana di Bologna

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di iniziativa privata
relativo all'ambito ANS_C2.5: Carlina Montanara integrato con porzione ANS_C2.4**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato 2F

Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.

1. Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata dell'ambito denominato "ANS_C2.5: Carlina Montanara integrato con porzione ANS_C2.4", previsto dal "POC 2017-2022" vigente del Comune di Imola.
2. Il PUA è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della previgente L. R. 20/2000 e smi.
3. Il PUA è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale.

Art. 2 Contenuti.

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell'ambito ANS_C2.5: Carlina Montanara integrato con porzione ANS_C2.4, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
2. L'ambito consta di una superficie catastale pari a complessivi 174.039 mq.

Art. 3 Elementi costitutivi del PUA

1. Gli elaborati costitutivi del PUA sono i seguenti:

1 ELABORATI STATO DI FATTO:

1A 1B.1 – Inquadramento territoriale e urbanistico– Rilievo – Planimetria

1B.2 – Rilievo - Sezioni

1C – Documentazione fotografica

2 ELABORATI DI PROGETTO:

2A.1 – Planimetria generale

2A.2 2B – Sezioni generali – Sezioni stradali

2A.3 – Progetto del verde

2C – Tipologie edilizie

2D – Impianti tecnici:

2D.a – Rete fognaria – Planimetria

2D.b – Acqua e gas – Planimetria

2D.c – Cavidotti elettrici – Planimetria

2D.d – Telecomunicazioni - Planimetria

2D.e – Illuminazione pubblica – Planimetria

2D.f – Teleriscaldamento - Planimetria

2E – Aree oggetto di cessione al Comune

2.F - Norme Tecniche di Attuazione

3 RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA

4 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO

5 VALSAT:

5.a Relazione di VALSAT

5.b Sintesi non tecnica della VALSAT

6 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

7 SCHEMA DI CONVENZIONE

8 STUDIO DEL TRAFFICO

8.B NOTA TECNICA STUDIO DEL TRAFFICO

9 RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO

10 VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI

11 RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

11.a Elaborato grafico

11.b Relazione

2. Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta risulti difforme dagli elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Art. 4 Efficacia del PUA e Varianti.

1. Il presente PUA ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ed ha efficacia per dieci anni, nei termini e modalità previste dalla convenzione urbanistica. La validità delle presenti norme resta fissa fino al termine di efficacia del Piano medesimo, fatto salvo quanto di seguito previsto.
2. Le tavole di PUA, sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed

aggiustamenti che si renderanno necessari, anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le Varianti al presente PUA, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti ed 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 NTA;
 - c) lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e/o dei parcheggi pubblici e/o della rete ciclopedonale pubblica e/o della posizione della rotonda di accesso al comparto 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 rispettivi Permessi di Costruire ("PdC");
 - d) variazioni delle massime altezze dei fabbricati nel rispetto delle NTA del POC vigente alla data di approvazione del PUA. E' comunque sempre ammessa la diminuzione delle altezze e del numero dei piani previsti dal PUA;
 - e) 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" intesa come distanza tra i fabbricati e distanza dai confini della Tav. 2A.1, anche in sede di rilascio dei singoli PdC, rimanendo inteso che è sempre possibile una diversa suddivisione dei lotti, così come l'accorpamento di due o più lotti. Ai fini del presente comma si precisa che i lotti accorpati saranno considerati come unico lotto e la Su massima assentita sarà equivalente alla somma delle Su ammesse dei lotti accorpati prevista nella tabella A di cui al successivo art. 6, oltre agli eventuali trasferimenti di Su; l'area di sedime massimo dei nuovi lotti così configurati sarà quella risultante dal PdC dei fabbricati di progetto;
 - f) divisione di un lotto in due o più lotti per realizzare più edifici indipendenti contigui o distanziati di almeno 10 ml;
 - g) il trasferimento di Su o di Sa da un lotto all'altro o da un edificio all'altro nella percentuale massima del 30%;
 - h) modifiche alla forma e all'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico in adiacenza alla carreggiata stradale, nel rispetto della distribuzione generale del comparto urbanistico;
 - i) variazioni della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico, fermo restando il totale complessivo come indicato nella scheda d'ambito;

- j) modifiche al posizionamento e alla tipologia dei dispositivi antirumore, purché equivalenti in termini di prestazioni acustiche;
 - k) modifiche al posizionamento dei ponti ciclopeditoni di attraversamento del Rio Palazzi in fase di opere di urbanizzazione, di concerto con il Comune. La realizzazione di tali manufatti dovrà comunque essere autorizzata dalla Soprintendenza Paesaggistica;
 - l) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche delle reti tecnologiche e dei manufatti ad esse funzionali, di concerto con l'Ente gestore;
 - m) modifiche al posizionamento delle postazioni per la raccolta rifiuti, di concerto con l'Ente gestore;
 - n) la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto;
 - o) la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purché non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non riducano il totale dei posti auto pubblici sotto i minimi di standard;
 - p) la modifica, il numero (nel rispetto dell'art. 6.1.3 del RUE vigente alla data di approvazione del PUA) ed il posizionamento dei parcheggi pertinenziali all'interno delle aree non oggetto di cessione, di cui alla Tav. 2E;
 - q) il trasferimento tra lotti contigui della SF in misura non superiore al 20%;
 - r) modifiche alle tipologie edilizie di cui alla Tav. 2C.
5. Le eventuali modifiche di cui al precedente comma 4 dovranno comunque essere recepite nei relativi PdC.

Art. 5 Attuazione del Piano.

1. Il PUA sarà attuato, in seguito alla sua approvazione, per stralci autonomi e funzionali indipendenti mediante il rilascio di uno o più PdC afferenti le Opere di urbanizzazione primaria e più PdC afferenti i fabbricati di progetto.
2. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme in merito all'attuazione del PUA si rimanda all'art. 31 della previgente L.R. 20/2000 e al POC del Comune di Imola vigenti alla data di approvazione del PUA.

Art.6 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 PUA 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 PUA prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale reale = 174.039 mq.;

Sf = Superficie fondiaria = 68.597 mq.;

SU = Superficie Utile = 18.404 mq. così suddivisa:

a) CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER 15.724 mq SU:

- edilizia residenziale libera privata: 8.109 mq. SU;
- superficie utile residenziale vincolata ad accordi di rigenerazione urbana (quota privata): 5.082 mq. SU;
- edilizia residenziale convenzionata privata ERS: 1.800,00 mq. SU;
- altri usi complementari alla residenza liberi privati: 733 mq. SU;

b) CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE PER 2.680 mq SU:

- superficie utile residenziale vincolata ad accordi di rigenerazione urbana (quota del Comune di Imola ERS): 1.270 mq. SU;
- edilizia residenziale convenzionata del Comune di Imola ERS: 410 mq. SU;
- attrezzature pubbliche di quartiere: 1.000 mq. di SU.

Sa = Superficie Accessoria =

- edifici residenziali fino a 2 piani abitabili fuori terra: $30\%Su \leq Sa \leq 110\% Su$;
- edifici residenziali con più di 2 piani abitabili fuori terra: $30\%Su \leq Sa \leq 90\% Su$;
- edificio per altri usi complementari alla residenza e per attrezzature pubbliche di quartiere: $Sa = 30\% Su$;

Usi ammessi:

- per tutti lotti dal n. 2 al n. 31 compresi = a1) Residenza ordinaria; a2) Residenze collettive o specialistiche;
- per il lotto n. 1: c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitato alle medio-piccole strutture di vendita, c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitato alle medio-piccole strutture di vendita;
- per il lotto per attrezzature pubbliche di quartiere: g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale.
- Categorie di intervento = Nuova costruzione.

H max = Altezza massima = 12 m. (3 piani fuori terra con il p.t. rialzato);

Distanza dalle strade: interne ed esterne all'ambito = 5 m.;

Distanza dai confine di zona e dai confini dell'ambito: 5 m.;

Distanza dai confini dei lotti privati: 5 m.;

Dotazione parcheggi pubblici = 4.498 mq.;

Dotazione verde pubblico > 85.000 mq.;

Parcheggi pertinenziali =

- Usi residenziali: min. 2 posti auto ogni unità immobiliare con $SU \geq 38$ mq di cui almeno un'autorimessa di sup. ≥ 16 mq; se entrambi i posti auto sono realizzati in autorimessa, questa dovrà avere una superficie ≥ 28 mq; posto auto per ogni unità immobiliare con $SU < 38$ mq in autorimessa di superficie non < 16 mq e comunque nel rispetto della L. 122/1989;
- Usi complementari alla residenza: art. 6.1.3 RUE Tabella 3 vigente alla data di approvazione del PUA;
- Uso per attrezzature pubbliche di quartiere: secondo quanto previsto dal progetto di attuazione del Comune di Imola.

Superfici permeabili = 89.804 mq.> 45% della ST della quale max 10% può essere costituita da tetti verdi e pavimentazioni permeabili.

3. Tabella 1 – Dati di progetto

LOTTO	SF (mq)	SU (mq)	H (m)	Proprietà	Destinazione SU
1	5.217	733	12	Aurora Seconda Zini Elio SO.GE.I	SU CEP altri usi
2	1.526	420	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
3	2.721	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
4	2.527	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
5	1.291	420	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
6	2.144	840	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
7	1.461	426	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
8	1.086	420	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
9	933	420	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
10	3.074	630	10-12	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
11	2.981	645	10-12	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
12	2.718	437	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
13	2.736	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
14	2.270	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
15	2.585	707	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
16	2.387	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
17	4.530	1.050	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
18	2.931	900	12	Zini Elio	SU CEC ERS convenzionata con privati
19	2.845	900	12	Zini Elio	SU CEC ERS convenzionata con privati
20	2.410	560	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
21	956	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
22	1.129	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
23	1.122	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
24	972	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
25	607	80	10	Zini Elio	SU CEP libera
26	643	140	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
27	832	140	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
28	1.037	127	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
29	3.187	563	10 - 12	SO.GE.I	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
30	3.867	840	12	SO.GE.I	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
31	3.874	1.246	12	SO.GE.I	SU CEP libera + vincolata a rigenerazione
AQ		1.000		Comune di Imola	SU attrezzature pubbliche di quartiere
TOT: 68.597 18.404					

Resta inteso che mentre la collocazione dell'ERS sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà nei lotti suindicati rimarrà ferma così come risultante dalla Tabella 1, la collocazione della superficie utile

residenziale vincolata ad accordi per la rigenerazione urbana potrà essere allocata a libera scelta dei Convenzionati nei lotti in proprietà, nel rispetto della quantificazione totale prescritta dalla successiva Tabella 2.

Tabella 2 – Dati di progetto per soggetto attuatore

denominazione	SU TOT	SU CEP TOT	SU CEP res libera	SU CEP vincolata ad accordi per la rigenerazione urbana	SU CEP altri usi liberi	SU CEC ERS res convenzionata attribuita ai privati	SU CEC ERS res convenzionata	SU CEC ERS vincolata ad accordi per la rigenerazione urbana	SU attrezzature pubbliche di quartiere
Zini Elio	5.164	3.364	1.779	1.133	452	1.800	0	0	0
SOGEI	2.725	2.725	1.589	1.060	76	0	0	0	0
Aurora	7.428	7.428	4.334	2.889	205	0	0	0	0
Domenicali	407	407	407	0	0	0	0	0	0
Comune	2.680	0	0	0	0	0	410	1.270	1.000
TOT	18.404	13.924	8.109	5.082	733	1.800	410	1.270	1.000

4. La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è in ogni caso definita dall'art. 6.1.3 del RUE vigente alla data di approvazione del PUA; i posti auto scoperti pertinenziali dovranno essere comunque pavimentati con materiali permeabili o semipermeabili.

Art. 7 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, anche mediante l'adozione di soluzioni architettoniche, planivolumetriche e formali diverse dalle tipologie edilizie di cui alla Tav. 2C nel rispetto delle presenti NTA.
- 2- Le tipologie edilizie, indicative e non vincolanti, previste dalla Tav. 2C, sono le seguenti:
 - TIPO A in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 6 u.i., blocco da 25 x 12 m.;
 - TIPO Abis in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 10 (con attico) /12 u.i., blocco da 50 x 12 m.;
 - TIPO Atris in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 5 u.i. con attico, blocco da 25 x 12 m;
 - TIPO B in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 6 u.i. blocco da 25 x 12 m;
 - TIPO Bbis in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 2/3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 3/5 u.i. con attico, blocco da 25 x 12 m;

- TIPO C in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 4 u.i., blocco da 22 x 12 m;
- Tipo D bifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra con possibilità di seminterrato o interrato, costituiti da 2 u.i., dimensione 17 x 13 m;
- TIPO E in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 6 u.i., blocco da 25 x 12 m;
- TIPO F in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 3 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 5 u.i. con attico, blocco da 25 x 12 m;
- TIPO G in linea di tipo plurifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra oltre al seminterrato costituiti da 3 u.i. con attico, blocco da 22 x 12 m;
- Tipo H unifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra con possibilità di seminterrato o interrato, costituiti da 1 u.i., dimensione 12 x 10 m;
- Tipo I bifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra con possibilità di seminterrato o interrato, costituiti da 2 u.i., dimensione 20 x 12,5 m;
- Tipo L bifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra con possibilità di seminterrato o interrato, costituiti da 2 u.i., dimensione 15,3 x 12,5 m;
- Tipo M unifamiliare: edifici a 2 piani abitabili fuori terra con possibilità di seminterrato o interrato, costituiti da 1 u.i., dimensione 10 x 10 m.

La dimensione degli alloggi è libera.

- 3- Nella progettazione degli edifici si dovrà di norma rispettare la distanza minima di 10,00 m tra pareti contrapposte, sia finestrate che cieche, in alternativa è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine del lotto. Lungo via Montanara i fabbricati di progetto sono previsti a una distanza di 50 mt. dal limite della carreggiata; lungo il confine nord dove è presente il metanodotto interrato i lotti sono previsti al di fuori della fascia di rispetto di 8 mt.; all'interno della fascia di rispetto del Rio Palazzi non sono previsti edifici di progetto privati. Ai fini del calcolo delle distanze non si terrà conto delle sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente decorativa, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come mensole, lesene, cornicioni, portali, grondaie e simili. Non si prevedono distanze minime da rispettare nei seguenti casi: tra i cancelli carrai interni all'ambito ed il ciglio della strada privata e tra i manufatti tecnologici e le strade e/o confini interni e/o esterni all'ambito di attuazione.
- 4- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici di base residenziale dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
 - la copertura degli edifici potrà essere realizzata a falde inclinate o a coperto piano;
 - il manto di copertura sarà realizzato in coppi, tegole, lamiera grecata preverniciata o con copertura piana;
 - gli edifici all'interno di uno stesso lotto devono presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda i sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi); è comunque ammessa la

realizzazione di inferriate in ferro verniciato che potranno essere fisse, apribili ad anta o scorrevoli a scomparsa;

- gli infissi delle unità immobiliari saranno in legno, in alluminio o in pvc; i paramenti esterni saranno realizzati con laterizio faccia a vista o cappotto o facciate ventilate o facciate continue vetrate;
- è ammessa la realizzazione di pergolati in legno laccato, metallo o pvc, così come il montaggio di tende e tendoni;
- è vietata l'installazione di stenditoi fissi all'esterno dei parapetti dei balconi e delle logge;
- è vietato posizionare le apparecchiature per la climatizzazione all'esterno delle facciate in posizioni visibili, tali apparecchiature dovranno essere adeguatamente schermate;
- sono ammesse logge e balconi verandati e non.

5. Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le seguenti indicazioni, finiture e materiali:

- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali antisdrucciolevoli;
- nelle aree di spazio scoperto interne ai lotti è ammesso l'inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati) posizionati ad una distanza non inferiore a 1 metro dalla recinzione di confine, per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
- tutte le recinzioni, sia a confine con aree pubbliche, che a delimitazione degli spazi privati o condominiali, sia fronte strada, saranno realizzate con muretti di calcestruzzo di circa cm. 40 fuori terra, con soprastante barriera metallica verniciata o con rete metallica plastificata per un'altezza complessiva della recinzione di 1,80 m. I cancelli di accesso saranno realizzati in barriera metallica verniciata; forme e colori saranno da definire in sede di progettazione architettonica del primo intervento, affinché gli interventi successivi si uniformino;
- i bauletti contatori per le utenze dovranno essere adeguatamente inseriti nelle suindicate recinzioni costituendo un unico progetto;
- è ammessa la realizzazione di collegamenti coperti fra il cancello di accesso situato sulla recinzione a confine del lotto e l'ingresso condominiale al fabbricato; forme e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo intervento affinché gli interventi successivi si uniformino;
- è ammessa la realizzazione di cancelli pedonali privati sulle recinzioni esterne dei lotti;
- la sistemazione a verde dei giardini dovrà essere opportunamente studiata ed approfondita privilegiando l'utilizzo di essenze arboree e arbustive autoctone e opportunamente diversificate che assicurino l'alternanza cromatica delle fioriture e del fogliame durante tutte le stagioni.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della Sf del singolo lotto, di cui almeno a metà (pari al 10% dell'Sf) dovrà essere mantenuta a verde profondo. Il restante 10% potrà essere conseguito anche mediante superfici parzialmente permeabili;

6. I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume

e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

7. Gli edifici di nuova realizzazione dovranno rispettare i requisiti di sostenibilità energetica di legge, sia per quanto concerne gli aspetti passivi, sia per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Art. 8 Opere di Urbanizzazione primaria e cessioni gratuite.

1. Nell'ambito del PUA 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 e telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il teleriscaldamento;
- i Parcheggi pubblici;
- il Verde pubblico;
- l'interramento della linea elettrica MT interna all'Ambito;
- il sistema di laminazione delle acque piovane;

e le seguenti opere esterne all'Ambito:

- rotatoria di accesso principale all'Ambito su via Montanara;
- pista ciclabile su via Montanara di collegamento tra l'Ambito e la rotatoria di via Punta;
- rifacimento di parte del manto stradale di via Montanara con materiali fonoassorbenti così come indicato dalla relazione acustica Tav. 4.

2. Tali opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.
3. A carico dei soggetti attuatori sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione e cessione gratuita di 4.498 mq. destinati a parcheggio pubblico;
 - Realizzazione e cessione gratuita di 85.000 mq destinati a verde pubblico;
 - Realizzazione e cessione gratuita della viabilità interna all'ambito secondo le tavole di Piano;
 - Realizzazione e la cessione di una rotatoria per l'accesso principale su via Montanara;
 - Realizzazione e cessione gratuita di una pista ciclabile su via Montanara di collegamento tra l'Ambito e la rotatoria di via Punta.
 - Interramento della linea elettrica MT interna all'Ambito;
 - Realizzazione e cessione gratuita delle vasche di laminazione per le acque meteoriche;
 - Realizzazione e cessione delle reti e degli impianti tecnologici a servizio dell'ambito.
4. I costi di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria sono stabiliti dal computo metrico estimativo contenuto nell'Elaborato n. 6, così come disciplinati dalla convenzione urbanistica.
5. A carico dei soggetti attuatori è inoltre previsto l'obbligo di cessione gratuita di:

- Lotti n. 2, 5 e 6 dove allocare la SU di pertinenza comunale;
- Lotto adibito alla realizzazione delle dotazioni pubbliche di quartiere.

Art. 9 Norme tecniche per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria.

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del presente PUA, o gli altri aventi titolo sugli stessi, provvedono, previa stipula della convenzione urbanistica e richiesta di uno o più PdC, alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria relative all'intero piano così come individuate nelle planimetrie di progetto.
2. Le Opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 ed i relativi suoli, se non già di proprietà comunale, sono ceduti gratuitamente in proprietà al Comune.
3. Per l'intero ambito di PUA la Società HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. Le strade saranno realizzate con le caratteristiche della corretta regola d'arte e con le indicazioni previste dalla relazione tecnica, dalla Convenzione Urbanistica e sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sentito l'ufficio Pianificazione Urbanistica e Mobilità secondo le indicazioni del Disciplinare contenuto nel Tomo III Allegato A del RUE.
5. Con riferimento alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria, si prevede:
 - i corselli di transito e manovra del Parcheggio Pubblico saranno pavimentati in conglomerato bituminoso (asfalto) e avranno larghezza di 6,50 m;
 - il corsello stradale di distribuzione ai lotti interni sarà largo 5,60 m e pavimentato in conglomerato bituminoso (asfalto);
 - i marciapiedi ai margini della sede carrabile e ogni altro percorso pedonale saranno realizzati con larghezza minima di 1,50 m realizzati alla medesima quota del piano stradale e pavimentati in conglomerato bituminoso (asfalto);
 - i posti auto del Parcheggio Pubblico saranno pavimentati con masselli autobloccanti in cls. (betonelle); dovranno inoltre prevedersi alberature a sviluppo contenuto con chioma compatta tale da produrre un'ombra più estesa;
 - nel Parcheggio Pubblico i posti auto riservati a persone diversamente abili saranno in numero di almeno 1 ogni 50 posti auto e saranno pavimentati con masselli autobloccanti in cls. (betonelle);
 - le piste ciclo-pedonali da realizzare avranno larghezza di 3,00 m.;
 - dovrà essere redatto un progetto del sistema del Verde pubblico ai sensi dell'Allegato 5 del RUE vigente, che prediliga le essenze autoctone con ridotta manutenzione, scelte tra le specie arboree con radici che si sviluppano in profondità e con apparati fogliari maggiormente resistenti alle alte temperature del periodo estivo, in questo senso la riforestazione urbana si svilupperà su un'area importante che nel lungo periodo andrà ad integrarsi ed incrementare il tessuto vegetale esistente;

- nelle aree destinate a parcheggi e verde pubblico saranno realizzate le reti fognarie e dei sottoservizi, comprese le relative dotazioni, secondo quanto rappresentato e descritto schematicamente negli elaborati allegati, tali previsioni saranno oggetto di approfondimento in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- nelle aree pubbliche sarà messa in opera un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale ai sensi del nuovo Codice della Strada, in particolare la segnaletica verticale dovrà essere in alluminio 25/10 con pellicola classe 2, mentre sarà vietato installare segnaletica diversa da quella prevista dalle normative vigenti;
- i posti auto pertinenziali, nel numero minimo richiesto dal vigente RUE, saranno situati a lato del corsello stradale di uso comune e pavimentati con masselli autobloccanti in cls. (betonelle);
- i parcheggi pertinenziali riservati ai diversamente abili saranno da prevedere nel numero minimo di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50 e pavimentati con masselli autobloccanti in cls. (betonelle);
- il sistema di laminazione delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato, sarà realizzato mediante la realizzazione di due invasi posti a nord e sud dell'ambito.
- Nel rispetto degli obiettivi e dei contenuti del PUMS della Città Metropolitana di Bologna l'area si configurerà come *Zona 30* e dovranno essere garantiti spazi per la sosta delle biciclette preferibilmente dotati di rastrelliere ad archetto.

Art.10 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.
4. Il Permesso di Costruire dell'edificio commerciale dovrà essere corredato da una specifica valutazione di impatto acustico. Per tutte le sorgenti sarà necessario verificare il rispetto del limite differenziale di immissione, sia diurno che notturno. Qualora esso non venga rispettato, tali sorgenti dovranno essere delocalizzate oppure opportunamente schermate per contenere le immissioni nei limiti di legge assoluti e differenziali.

Art.11 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 previsti.