



COMUNE DI IMOLA  
Provincia di Bologna

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVA A UN'AREA RESIDENZIALE POSTA A IMOLA TRA LA VIA MONTERICCO E IL  
RIO PALAZZI DENOMINATO  
**N 131 MONTERICCO**

# **NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Redazione

**Arch. Mario Giberti**

Arch. Moreno Daini

Imola, maggio 2019



## **Articolo 1.**

### ***Generalità, ambito di applicazione ed efficacia***

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'area residenziale posta a Imola tra la via Montericco e il Rio Palazzi denominato "N 131 MONTERICCO". L'area è individuata nelle tavole progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del Piano.
2. Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle NTA del Piano Strutturale (PSC) vigente, nonché alle norme e prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente del Comune di Imola.
3. Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della LR 24/2017.

## **Articolo 2.**

### ***Elaborati costituenti il Piano***

1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
    - TAV. 1.** STATO DI FATTO: rilievo, curve di livello, estratto PSC, documentazione fotografica e punti di vista;
    - TAV. 2.** STATO DI PROGETTO: Planimetria con suddivisione lotti e organizzazione dell'area – Scala 1:500;
    - TAV. 3.** STATO DI PROGETTO: tavola dei vincoli – Scala 1:500;
    - TAV. 4.** STATO DI PROGETTO: Schema opere di urbanizzazione e impianti: rete fognaria e illuminazione pubblica – Profili stradali e particolari – Scala 1:1000, Scala 1:100;
    - TAV. 5.** STATO DI PROGETTO: Relazione di inserimento paesaggistico;
    - TAV. 6.** STATO DI PROGETTO: Normativa Tecnica di Attuazione.
- CLIMA ACUSTICO** (integrato)
- RELAZIONE GEOLOGICA**
- VERIFICA CARICO IDRAULICO AGGIUNTIVO**

## **Articolo 3.**

### ***Verde pubblico***

1. Dovrà essere realizzata un'area di verde pubblico attrezzato di almeno 3.000 m<sup>2</sup>. Il posizionamento delle essenze vegetali, indicato nella TAV. 2, è sommario e la localizzazione puntuale sarà definita con il progetto delle opere di Urbanizzazione nel rispetto del Regolamento del Verde, di cui all'Allegato 5 del Tomo III delle NTA del RUE, e del Disciplinare per le opere di urbanizzazione Allegato A al Tomo III delle NTA del RUE.

## **Articolo 4.** **Opere di urbanizzazione**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avviene con specifico Permesso di Costruire, secondo lo schema della Tav. 4.
2. La larghezza delle sedi stradali e i relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle planimetrie di progetto. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione sono tuttavia ammesse, convenendone con il Comune di Imola, modeste variazioni qualora fosse necessario in sede di progettazione esecutiva e, sempre, nel rispetto del Codice della Strada.
3. Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato di almeno 2.000 m<sup>2</sup>. I parcheggi pubblici riservati ai disabili sono previsti nella misura di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50. È consentito un maggiore numero per esigenze puntuali legate agli edifici erigendi. Gli stalli dovranno essere pavimentati con materiali permeabili.
4. L'intero comparto sarà servito da una rete fognaria minore per le acque nere, e acque bianche di prima pioggia per il parcheggio, e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche quale sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane. Nel rispetto del PTCP la laminazione potrà essere realizzata con un "*bacino di laminazione*" nell'area a verde pubblico. Tale definizione sarà contenuta in dettaglio nel progetto delle opere di urbanizzazione.
5. I lotti saranno serviti anche da un percorso ciclo-pedonale, così come indicato nella Tav. **2**, per raggiungere il verde pubblico che consentirà una visibilità a "*cannocchiale*" sull'area. Il confine tra il verde pubblico e la viabilità privata dovrà essere chiaramente individuabile anche a terra.
6. La pista ciclopedonale avrà una sezione minima di m 2,50 e dovrà raccordarsi con quella realizzata nell'ambito N50 adiacente in prossimità del Rio Palazzi. In sede di progettazione esecutiva lungo la pista saranno individuate le rampe di accesso ai passi carrai per i singoli lotti favorendone l'accorpamento per non generare continue interruzioni del percorso ciclopedonale.
7. Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione saranno indicate le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia riguardo agli spazi pubblici che agli edifici e gli spazi privati.
8. Il progetto esecutivo deve prevedere uno studio dettagliato del sistema d'illuminazione delle strade e delle aree pubbliche, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, per ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.
9. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere la messa in sicurezza dell'incrocio di via Comezzano tramite una mini rotatoria e attraversamenti pedonali, la cui realizzazione è a carico dell'Ambito N131 così come definito nella convenzione urbanistica.

## **Articolo 5.** **Edifici di base residenziale**

1. I nuovi edifici di base residenziale sono progettati all'interno dei lotti individuati nella Tav. **2**, nel rispetto sia delle quantità definite nella tabella successiva che delle tipologie edilizie individuate nel successivo comma **5** nonché dei seguenti parametri:
  - a. distanza minima dal percorso ciclo-pedonale di cui al comma 5 dell'art. 4: m 5;
  - b. distanza minima dai confini: m 5;
  - c. distanza minima tra fabbricati: m 10;
  - d. altezza massima: ml 10,50;
  - e. numero massimo dei piani fuori terra: 3;
  - f. parcheggi di pertinenza interni al lotto: minimo 2 per alloggio di cui almeno uno in autorimessa come da art. 6.1.3 del Tomo III del RUE

Le sagome degli edifici individuate nella Tav. **2**, costituiscono indicazione di massima della possibile collocazione che deve comunque rispettare i parametri di cui sopra.

2. È consentito l'accorpamento di più lotti purché sia mantenuta la somma delle quantità di Su previste per ogni singolo lotto.
3. I parametri di Su e Sa sono:

Lotto N°	INDICI PROGETTUALI				
	Sup. fondiaria	Superficie Utile	Superficie Accessoria	Altezza max	piani fuori terra
<b>1</b>	1.045	192,50	173,25	10,50	3
<b>2</b>	1.101	192,50	173,25	10,50	3
<b>3</b>	1.001	150,49	135,44	10,50	3
<b>4</b>	627	140,00	126,00	10,50	3
<b>5</b>	625	140,00	126,00	10,50	3
<b>6</b>	1.185	130,00	117,00	10,50	3
<b>7</b>	600	113,49	102,14	10,50	3
<b>8</b>	650	166,53	149,88	10,50	3
<b>9</b>	1.102	280,00	252,00	10,50	3
<b>10</b>	1.001	110,00	99,00	10,50	3
<b>11</b>	1.792	400,00	360,00	10,50	3
<b>12</b>	1.180	364,49	328,04	10,50	3
<b>13</b>	*1.010	120,00	108,00	10,50	3
<b>TOTALE</b>	<b>12.819</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.250,00</b>		

\*Lotto esistente comprensivo dello stradello di accesso (680 + 330).

4. È consentito il trasferimento fino al 10% delle capacità edificatorie da un lotto all'altro senza che ciò richieda la procedura di Variante al Piano Particolareggiato a condizione che venga presentato. l'aggiornamento della tabella di cui al comma 3 e della Tavola 2.
5. Le tipologie edilizie individuate sono del tipo:
  - a schiera;
  - bifamiliare/quadrifamiliare;
  - in linea;
  - unifamiliare;
 e non sono vincolanti per i singoli lotti.  
 In caso di accorpamento di più lotti e/o di modifica della tipologia prevista, rimane ferma la condizione per cui le tipologie a schiera non possono superare le 5 unità edilizie e quelle in linea i 40 ml di estensione.
6. È prescritta la copertura a due o più falde con pendenza compresa tra il 30 e il 35% con esclusione delle coperture piane o lastrici solari.
7. Le finiture devono essere realizzate con:
  - a. manto di copertura in coppi o tegole; nel caso di soluzioni per il risparmio energetico (elettricità e acqua calda), la copertura avviene con coppi (o tegole) fotovoltaici integrati nel tetto o non visibili dal piano stradale. L'inserimento dei pannelli fotovoltaici e le tipologie degli stessi sono subordinati al parere favorevole della Soprintendenza;
  - b. gronde e pluviali in materiale durevole nel tempo come rame, acciaio o lamiera di ferro verniciata a fuoco;
  - c. gli edifici, all'interno di uno stesso lotto, devono presentare soluzioni omogenee per quanto attiene ai sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi), colore dei tendaggi e sistemi frangisole;
  - d. rivestimenti delle facciate dei fabbricati intonacati e colorati nelle tonalità maggiormente rappresentative del territorio; sono consentiti edifici a faccia vista o con finiture a "faccia vista" sui paramenti esterni.
8. La dimensione degli alloggi è libera e le utilizzazioni sono quelle per abitazione ordinaria.

## **Articolo 6.**

### ***Sistemazione fisica degli spazi scoperti di pertinenza***

1. Per spazi scoperti di pertinenza s'intendono quelle aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata, ad accesso carrabile e a posto auto a raso, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari, ai singoli edifici, ai complessi edilizi.
2. Questi sono progettati all'interno dei lotti individuati e perimetrati nella Tav. **2**; la sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento a un progetto unitario riferito all'intero lotto, o ai lotti, se accorpati.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 è ammesso quanto previsto dall'Art. 3.2.2 del Tomo III del RUE.
4. È consentita l'installazione di manufatti per la cottura dei cibi all'aperto (es. barbecue) negli spazi di pertinenza dei fabbricati a condizione che ne sia prevista l'individuazione nel progetto dell'edificio.
5. Le recinzioni, in conformità con quanto previsto dall'art. 3.2.3 del TOMO III del RUE, potranno essere realizzate con muretto in cls, o in mattoni, di altezza non superiore a m 0,50 con barriera metallica e siepe oppure con siepe ed eventuale rete metallica interposta per un'altezza complessiva non superiore a m 1,80. La siepe dovrà avere caratteristiche tali da inglobare l'elemento metallico durante la crescita in modo da ottenere visivamente una "quinta verde".
6. La permeabilità del singolo lotto non deve essere inferiore al 45% dell'intera Sf.
7. Nell'area permeabile, di cui al precedente comma 6, è consentito realizzare pavimentazioni permeabili fino a un massimo del 10%.
8. Le superfici a parcheggio di pertinenza, progettate come aree di sosta scoperte, sono realizzate con piastrelle autobloccanti per consentire la permeabilità del terreno. Non è consentita l'asfaltatura nelle aree di pertinenza dei lotti.
9. Le essenze arboree da mettere a dimora deve essere scelta fra quelle autoctone quali: *olmus campestre*, *acer campestre*, *carpinus betulus*, *quercus pubescens*, *populus alba*, *tilia petiolaris*, *fraxinus excelsior*, *alnus glutinosa*, *osmanthus*, *prunus spinosa*, *viburnum tinus*, *syringa vulgaris*, *corylus avellana*.

Le aree esterne pertinenziali dei lotti devono essere realizzate in conformità all'Art. 3.2.1. c. 3, Tomo III del RUE e del Regolamento del verde Allegato 5 al Tomo III del RUE.

## **Articolo 7.**

### ***Atti abilitativi***

1. Per ogni lotto, o per più lotti quando accorpati, i proprietari richiedono il Permesso di Costruire nell'osservanza delle disposizioni del presente Piano Urbanistico Attuativo. Il progetto del singolo edificio, qualunque sia la tipologia edilizia, deve essere corredato dalla sistemazione cortiliva dell'intero lotto.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione è subordinato al parere del Servizio Area Reno e Po di Volano e degli enti gestori delle reti dei sottoservizi.
3. Il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna.
4. Nella progettazione e nella realizzazione degli edifici devono essere assunte adeguate misure di mitigazione e/o di protezione dal rumore secondo quanto indicato nello studio di clima acustico. Ai fini del confort termico dovranno essere inserite masse vegetative tali da garantire l'ombreggiamento degli spazi aperti.
5. Ai fini della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità degli edifici realizzati, qualora non sia ancora stato rilasciato il Certificato di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione, il Direttore dei Lavori di dette opere attesterà la regolare esecuzione e il funzionamento della:
  - a. rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica e illuminazione pubblica;

- b. fognatura bianca e nera;
- c. strada e parcheggi relativi (anche se riferiti a un singolo stralcio funzionale e/o non ancora dotati di tappeto di usura e relativa segnaletica orizzontale e verticale).

## **Articolo 8.**

### ***Varianti al Piano Particolareggiato***

1. Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche ritenute non sostanziali:
  - a) il trasferimento fino al 10% delle capacità edificatorie dei lotti, all'interno del Piano Particolareggiato, come da art. 5 c. 4;
  - b) l'accorpamento di due o più lotti contigui mantenendo inalterata la somma dei parametri previsti di superficie;
  - c) la realizzazione di più edifici su uno stesso lotto mantenendo comunque la distanza di 10 m tra ogni fabbricato e le distanze dai confini;
  - d) la traslazione, in pianta, degli edifici, nel rispetto delle distanze minime previste dalle norme del Piano;
  - e) la riduzione del numero dei piani;
  - f) lievi modifiche all'articolazione planimetrica dell'area verde pubblica e dei parcheggi pubblici fermo restando la superficie complessiva;
  - g) modifiche alla soluzione tecnica per la laminazione delle acque bianche in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 9.**

### ***Monitoraggio del Piano Particolareggiato***

1. Il Monitoraggio del presente Piano particolareggiato avrà principalmente 2 obiettivi:
  - a. Valutare lo stato di attuazione del Piano
  - b. Valutare gli effetti dell'attuazione delle scelte di piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale.
2. La "valutazione dello stato d'attuazione del Piano" si prefigge di stimare complessivamente l'andamento, nel tempo, dell'insediamento edilizio che interesserà l'ambito di comparto oggetto della presente destinazione d'uso, attraverso i tre seguenti indicatori:
  - a. contenimento del Clima Acustico dell'area con siepi verdi nelle recinzioni e negli infissi dei fabbricati;
  - b. verifica del confort termico con l'inserimento di masse vegetative tali da garantire l'ombreggiamento degli spazi aperti;
  - c. verifica della quantità di permeabilità delle aree dei lotti, cercando di aumentarne l'indice complessivo.
3. Il monitoraggio, di cui al comma 2, avverrà con verifiche puntuali, su tabella predisposta e allegata alla convenzione, alla presentazione di ogni Permesso di Costruire.
4. Per quanto non contenuto nelle presenti Norme, si rimanda alla Scheda d'Ambito N 131 MONTERICCO allegata alla presente.

## N 131: VIA MONTERICCO

aggiornata a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

### PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

**Strumento di attuazione:** Piano particolareggiato di iniziativa privata.

#### Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Realizzare un **ambito AUC\_A4** che completi il quartiere Pedagna lungo il margine sud-ovest con un insediamento residenziale.

### PARTE II – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEI PARAMETRI

#### Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)	da realizzare	da monetizzare
- verde pubblico (U1)	3.000 mq	0
- parcheggi pubblici (P1)	2.000 mq	0
- parcheggi pertinenziali	come da RUE	0

Superfici (mq) (1)	SU	SA
Abitazioni	2.650 mq	90 % SU

(1) compreso l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente; non è computato nella tabella l'edificio esistente.

Altezze massime	m	Piani fuori terra
- edifici residenziali	10,5 m	3

#### Verifiche richieste

**Bilancio ambientale:** verifica previsionale di clima acustico in seguito alle trasformazioni previste (anche in aumento) e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici ad uso residenziale.

**Idraulica:** verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

**Sistema fognario:** occorrerà concordare con l'Ente gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.

**Tutela D. Lgs. 42/04:** gli interventi edilizi nell'area soggetta a vincolo di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/04 sono subordinati al parere della competente Soprintendenza per i beni Architettonici ed il Paesaggio.

**Permeabilità del suolo:** verifica del rispetto dei parametri fissati dal P.T.C.P.

**Servizio Idrico Integrato:** prima del rilascio del Titolo Edilizio il soggetto attuatore dovrà presentare ad HERA il relativo progetto per l'ottenimento del parere di competenza e concordare assieme il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di futura gestione HERA interne all'ambito. Qualora siano necessari interventi di potenziamento di tratte di rete di adduzione e distribuzione esterne all'ambito oltre a eventuali potenziamenti di impianti esistenti; tali interventi saranno posti interamente a carico dei realizzatori dei suddetti sviluppi.

**Contributo ai sensi del DPR 380/2001:** è dovuto in relazione al trasferimento di 150 mq di SU residenziale dalla località Chiusura (ambito N106).

#### Interventi ammessi

##### Edifici e spazi di pertinenza

- Nuova costruzione di edifici residenziali rientranti nel rispetto dei parametri fissati dal RUE, per una superficie complessiva non superiore a quella indicata nella tabella degli Elementi quantitativi, da localizzare nella parte sud dell'ambito.
- Per l'edificio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e ampliamento.
- Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali. Sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza.

##### Dotazioni e infrastrutture

- Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza al Rio Palazzi e in continuità con l'area verde prevista nell'ambito N50 per una superficie non inferiore a 3.000 mq e comunque non inferiore a quella derivante dall'applicazione del RUE. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale. Lungo il Rio Palazzi la fascia verde dovrà avere una profondità di almeno 20 m.



2. Realizzazione del parcheggio pubblico adiacente ed in collegamento a quello dell'ambito N50 per una superficie pari a 2.000 mq, e comunque non inferiore a quella derivante dall'applicazione del RUE.
3. È dovuto il contributo per la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale di cui alla L.R. 20/2000 come stabilito dal PSC.

**Usi ammessi**

1. Per gli **edifici residenziali:**

RESIDENZA a1) Residenza ordinaria
--------------------------------------

PARTE III - TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI PRIMA  
DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI ATTUAZIONE

**Interventi ammessi**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione.

**Cambi d'uso ammessi**

Nessuno.