



Variante 1 Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica

Ambito N51 - Gambellara

Elaborato B1
Relazione tecnica
di Variante

Sindaco
Daniele Manca

Assessore all'Urbanistica
Davide Tronconi

Dirigente Servizio
Michele Zanelli

adoz.:.....
approv.:.....

Sommario

PREMESSA.....	2
LA PROPOSTA DI VARIANTE.....	3
ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.....	5
DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO DELL'AMBITO.....	9
RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO.....	11
OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	12
ELABORATI DELLA VARIANTE.....	13
ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI INCLUSE, IN TUTTO O IN PARTE, NEL PERIMETRO DELL'AMBITO N 5, CON LE RELATIVE SUPERFICI E GLI INTESTATARI.	15
NORME DI ATTUAZIONE (TESTO COMPARATIVO).....	16
SCHEMA CONVENZIONE (TESTO COMPARATIVO).....	23

PREMESSA

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “N51: Gambellara” è stato approvato con Delibera di C.C. n. 104 del 18.05.2011 in conformità alla scheda dell’Appendice 1 alle N.T.A. del P.R.G. allora vigente. Il Piano prevedeva la realizzazione di 13 lotti per attività produttive e artigianali.

Con atto Studio Notarile Tassinari & Damascelli Rep. 9031/6011 del 3.08.2011 è stata stipulata tra il Comune di Imola e la Coop. Trasporti Imola srl, unica proprietaria delle aree incluse nel Piano Particolareggiato “N 51”, la convenzione urbanistica che ne regola l’attuazione. Tale convenzione stabiliva che almeno il 50% della superficie fondiaria dell’ambito deve essere ceduta dalla proprietà a soggetti che il Comune di Imola avrebbe identificato con apposito bando pubblico, per l’insediamento di attività produttive e artigianali.

Il bando, approvato con determina n. 672 del 14/9/2012 in conformità agli indirizzi di cui alla Delibera G.C. n.125 del 18/7/2012, è risultato deserto in quanto non sono pervenute domande di assegnazione.

Con delibera di G.C. n.171 del 22/10/2013 è stata modificata la convenzione urbanistica al fine di disciplinare la fattispecie verificatasi di bando deserto, stabilendo, in considerazione dell’andamento del mercato immobiliare e della situazione di crisi economica, di consentire la libera vendita dei lotti alla proprietà. La modifica alla convenzione è stata stipulata con atto Notaio Damascelli del 12/12/2013 rep. 13843/8788.

L’ambito N51 è stato recepito nel PSC e nel RUE approvati con delibera di C.C. n.233 del 22/12/2015 in vigore dal 16/1/2016: la scheda normativa dell’ambito è riportata nell’Allegato 1 al Tomo III delle NTA del RUE.

La proprietà ha sviluppato la progettazione delle opere di urbanizzazione esterne all’ambito necessarie per la messa in sicurezza dell’incrocio adiacente di via Gambellara con via Bicocca ma non è stato dato corso ai successivi procedimenti autorizzativi a causa della situazione di stallo del mercato. Ad oggi il Piano non risulta pertanto attuato.

LA PROPOSTA DI VARIANTE

In data 13/3/2017 con nota acquisita al prot. 9755 la CTI srl ha avanzato richiesta di variare il Piano Particolareggiato in vigore al fine di prevedere la realizzazione di un unico lotto nel rispetto di tutti i parametri urbanistici della scheda dell'ambito. Ciò a seguito della richiesta pervenuta da una azienda già insediata nel territorio comunale interessata a realizzare la nuova sede e relativo stabilimento.

La variante proposta riguarda esclusivamente l'organizzazione planimetrica dell'ambito; si configura pertanto come variante al solo progetto del Piano Particolareggiato, in piena conformità alla scheda d'ambito del Rue che recepisce integralmente la scheda di PRG previgente.

Non si prevedono variazioni ai parametri urbanistici (superfici utili e accessorie complessive, standard minimi fissati nella scheda di RUE) e si conferma l'obiettivo generale della trasformazione, ovvero quello di realizzazione di una zona destinata ad attività produttive.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA

L'area in oggetto ha una estensione di circa 57.000 m² ed è attualmente coltivata a seminativo; presenta una forma rettangolare (150 m x 300m circa) orientata secondo gli assi della centuriazione ed è delimitata a nord dalla via Bicocca e a est dalla via Gambellara, mentre a sud confina con le strutture del Canile Municipale e a ovest con terreni coltivati. A circa 100 metri di distanza dal confine sud corre l'autostrada A14.

Oltre la via Gambellara sono presenti attività produttive consolidate. In adiacenza alla via Bicocca sono presenti inoltre alcune abitazioni sia di tipo rurale che di residenza urbana, mentre all'interno del perimetro dell'area non vi sono manufatti di alcun tipo. L'area delimita attualmente il margine nord-ovest della zona industriale oltre l'autostrada A14 ed è collegata al centro abitato principalmente dalla via Gambellara-I° Maggio e all'autostrada dalla via Bicocca- S.S. Selice.



Ortofoto

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

L'ambito N51 è compreso nel perimetro del territorio urbanizzato individuato nel PSC in quanto Piano già approvato e convenzionato alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico (Delibera C.C. n.42 del 27/3/2013).

Nella Tavola 1 del PSC "Progetto di assetto del territorio" l'ambito ricade in zona ASP_A "Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo esistenti" per i quali l'art. 5.2.6 delle NTA del PSC demanda al RUE la disciplina degli interventi ammessi.

Nella Tavola 1a Foglio 11 del RUE l'ambito è perimetrato come "Ambito disciplinato da scheda di RUE" che, ai sensi dell'art. 16.1.2 del Tomo III delle NTA, è normato dalla scheda N51 dell'Allegato 1 al Tomo III.

Considerato che dal momento della prima approvazione di questo Piano ad oggi, i vincoli derivanti da strumenti sovraordinati hanno subito variazioni ed aggiornamenti recepiti poi nel PSC ora vigente, si è proceduta a una nuova ricognizione di tutti i vincoli presenti sull'area, che risultano i seguenti:

Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 2.2.3 PSC)

Il vincolo interessa la zona ovest dell'ambito. Sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici fermo restando che ogni intervento incidente il sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza previa esecuzione di sondaggi a cura e spese della proprietà. La proprietà aveva già effettuato nel 2010 una campagna di scavi a cura della Ditta specializzata Wunderkammer s.n.c., evidenziando la presenza di materiali archeologici in una zona centrale dell'ambito e nell'angolo nord-est.

Al fine di definire l'effettiva estensione e consistenza dei ritrovamenti, nella primavera del 2017 la proprietà ha avviato una nuova campagna di scavi autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica a cura del Dott. Archeol. Giacomo Cenni. I lavori si sono svolti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e la Province di Modena Reggio Emilia e Ferrara. A seguito del rilievo completo dei ritrovamenti e reperti la Soprintendenza ha autorizzato la realizzazione delle opere di trasformazione edilizia dell'area con nota dell'11/12/2017 che si riporta a seguire. Risulta pertanto adempiuta la prescrizione derivante dal vincolo stesso.



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E
DEL TURISMO

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana
di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Settore Archeologia

Lettera inviata tramite MAIL/PEC
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 47, D.Lgs. 82/2005

COMUNE DI IMOLA	A
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"	
Protocollo N. 0047872/2017 dal 12/12/2017	
Data: 11 DIC 2017	

Bologna,

Ing. Paolo Fabbri
Via Ca' di Guzzo, 1
40026 Imola (BO)
cti@pec.cticoop.it

Alla Commissione di Garanzia
sr-ero

Prot. N. 28042 Pos. Archivio B/2 Class. 34.19.07/4.16

Allegati1.....

OGGETTO: IMOLA (BO), via Gambellara angolo via Bicocca
Intervento di realizzazione nuovo fabbricato industriale- Ambito N51
Richiedente: Ing. Paolo Fabbri
Proprietà: Cooperativa Trasporti Imola
PSC Nuovo Circondario Imolese, Comune di Imola, NTA art. 2.2.6
Autorizzazione ex Art. 21 c. 4, D. Lgs. 42/2004 – Trasmissione relazione

E p.c.

Comune di Imola
Servizio Pianificazione, Edilizia Privata
e Ambiente
Via Cogne, 2
40026 Imola (BO)
urbanistica.ambiente@pec.comune.imola.bo.it

In relazione al cantiere in oggetto,

- esaminati i risultati dello scavo archeologico eseguito dal dott. Giacomo Cenni a ciò da Voi incaricato (cfr. relazione preliminare prot. 27173 del 29/11/2017);
- preso atto che detto scavo ha esaurito il deposito stratigrafico esistente,

si comunica che i controlli archeologici necessari al rilascio dell'autorizzazione dell'opera possono intendersi completati e si rilascia, pertanto, l'autorizzazione alla realizzazione dell'opera in progetto.

Si trasmette il presente parere alla Commissione in indirizzo, ai sensi dell'art. 39, comma 3 del D.P.C.M. 171/2014.

Ringraziando per la collaborazione, si allega copia cartacea della relazione preliminare dell'intervento archeologico di scavo per la committenza, per solo uso amministrativo contabile.

IL SOPRINTENDENTE

Dott. *Lugi Malnati*

Responsabile del procedimento:
dott.ssa *Valentina Manzelli* - Funzionario Archeologo
valentina.manzelli@beniculturali.it

Settore Archeologia: BOLOGNA - Via Belle Arti n. 52 - Tel. 051.223773 - Fax 051.227170
Settore Belle arti e paesaggio: BOLOGNA - Via IV Novembre n. 5 - ☎ 051.6451311 - Fax 051.6451380
mail: sabap-bo@beniculturali.it - pec: mbac-sar-ero@mailcert.beniculturali.it

Aree ed Elementi della centuriazione (art. 2.2.4 PSC)

L'obbligo di dare comunicazione alla Soprintendenza di ogni intervento che preveda scavi con profondità maggiore di 50 cm è ricompreso da quanto sopra descritto per l'art. 2.2.3. Per quanto riguarda gli elementi della centuriazione essi consistono nella via Bicocca e nella via Gambellara per i quali deve essere mantenuto l'orientamento. La nuova edificazione deve avvenire ortogonalmente agli assi della centuriazione e a distanza di 20 m. Per la via Bicocca trattandosi di strada vicinale per un tratto, essa deve essere mantenuta nei suoi aspetti strutturali, fatta eccezione per la realizzazione di viabilità pubblica contenuta in strumenti di pianificazione urbanistica.

Potenzialità Archeologica livello 2 (art. 2.2.6 PSC)

Si rimanda a quanto sopra descritto per le aree di concentrazione di materiali archeologici.

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 PSC)

L'area è sottoposta all'obbligo della laminazione delle acque meteoriche prima dell'immissione nel corso d'acqua ricevente (scolo Gambellara) nella misura di 500 mc/ettaro, nel rispetto dell'art. 20 del PSAI.

Strade e fasce di rispetto (art. 4.1.3 PSC)

L'area è interessata sul lato nord dalla fascia di rispetto della via Bicocca e sul lato est da quella della via Gambellara pari a 10 m.

Elettrodotti:

Sull'ambito non sono presenti elettrodotti; nell'area agricola a ovest è presente un elettrodotto Enel ad alta tensione (132 kV), il quale tuttavia si trova nel punto più vicino a 75 m di distanza dal confine ovest dell'ambito, per cui non vi sono interferenze.

Lungo il margine est dell'ambito si trova una linea aerea di media tensione della quale si prevede l'interramento.

Piano Gestione Rischio Alluvioni

Nella Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni - Integrazioni alle Norme e alle Tavole di piano approvata, per il territorio di competenza, dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna con deliberazione n. 2111 del 05.12.2016, l'area è indicata come soggetta ad alluvioni poco frequenti (P2) per le quali *i Comuni devono provvedere, tra*

l'altro, ad assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte (art. 28 Norme Tecniche del PSAI).

La relazione idraulica allegata al Piano Particolareggiato analizza e valuta la sostenibilità della previsione indicando le misure di riduzione della vulnerabilità.

DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO DELL'AMBITO

L'obiettivo della variante al progetto approvato è l'individuazione di un unico lotto per l'insediamento di attività manifatturiere in sostituzione dei 13 lotti individuati nel Piano approvato nel 2011.

Questa modifica comporta:

- la riduzione della viabilità interna originariamente prevista per consentire l'accesso a tutti i diversi lotti;
- l'accorpamento dei parcheggi pubblici in un'unica zona in prossimità dell'ingresso all'area da via Bicocca;
- una conformazione più compatta dell'area a verde pubblico.

Si rileva che la progettazione delle zone di confine dell'ambito resta sostanzialmente invariata in quanto non vengono modificati il posizionamento e l'ingombro del bacino di laminazione delle acque meteoriche collocato nell'angolo nord-est dell'ambito tra via Bicocca e via Gambellara. Resta invariata inoltre la previsione del filare di alberature lungo il confine nord e ovest dell'ambito, il posizionamento del verde pubblico lungo tutto il margine sud e la previsione della pista ciclopedonale alberata sul confine est. Non vi sono infine modifiche alla sistemazione prevista per l'accesso all'ambito consistente nella realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra le vie Bicocca e Gambellara e per il tratto di via Bicocca fronteggiante l'ambito stesso.

Il nuovo assetto urbanistico proposto risulta quindi semplificato.

L'accesso all'ambito avviene sempre nel medesimo punto dalla via Bicocca tramite una strada di sezione complessiva di 13 metri, comprensiva di marciapiede da 1,5 m su entrambi i lati: la pista ciclopedonale che si prevede provenire da via Gambellara proseguirà all'interno dell'ambito fino all'accesso carraio del lotto.

I parcheggi pubblici in sede propria richiesti dalla scheda d'ambito (minimo indicato di 2.900 mq) sono stati accorpati sul fronte nord dell'ambito in un'unica area di circa 3100 mq: tale accorpamento risulta preferibile rispetto all'originaria suddivisione in tre distinte aree, in quanto consente una più facile manutenzione e una ottimizzazione degli spazi di che diverranno parte del Patrimonio Comunale. Lungo il perimetro del parcheggio sarà posto un filare di alberature con funzione ombreggiante e ornamentale.

La viabilità di accesso di estensione inferiore a 150 m terminerà con una rotatoria per consentire l'inversione di marcia: in tale zona viene previsto anche un secondo accesso carraio che risulta opportuno per servire meglio il lotto produttivo e un accesso al fondo agricolo confinante.

L'area verde avrà una conformazione rettangolare più compatta, di dimensioni circa m 35x170, per complessivi 6000 mq localizzato lungo tutto il margine sud dell'ambito: viene confermata la necessità di interporre una zona di filtro verde tra un'area produttiva e il Canile-Gattile Municipale. E' infatti a beneficio di entrambe le attività la presenza di una fascia alberata, a mitigazione dell'impatto acustico e visivo.

Al fine di facilitare l'utilizzo dell'area verde da parte dell'utenza, che ragionevolmente potrebbe individuarsi anche nei volontari del Canile Municipale, si è ritenuto utile prevedere una piccola area di sosta per 5 auto su fondo ghiaiato e una zona di sosta attrezzata con tavolo e panchine in prossimità della via Gambellara: l'accesso potrà avvenire dall'area del Canile-Gattile senza necessità di ulteriori immissioni sulla via Gambellara.

Il lotto previsto nell'ambito ha una superficie fondiaria di circa 42.000 mq. L'area di pertinenza dovrà garantire una permeabilità pari almeno al 10% in conformità all'art. 3.6.2 del Tomo III del RUE. La sagoma di massimo ingombro individuata negli elaborati di progetto tiene conto della distanza minima dai confini (5 m) che è stata aumentata verso la zona agricola e verso il verde pubblico al fine di garantire un miglior inserimento ambientale e dalle strade (10 m) che per la via Gambellara risulta incrementata a 20 m in quanto essa costituisce un elemento della centuriazione.

Dal nuovo studio idraulico redatto dall'Ing. Carlo Baietti al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la Variante al PSAI precedentemente citata, la quota di imposta minima di progetto del comparto dovrà essere pari a 29,90 m slm. Tale quota consente la sistemazione del lotto senza significativi dislivelli lungo i confini.

RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

In considerazione della diversa conformazione dell'edificio previsto (unico lotto per unica azienda) la proprietà dell'area ha provveduto a redigere una nuova relazione previsionale di clima acustico che viene allegata agli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato (Elaborato B2).

I risultati delle simulazioni consentono di considerare assolta positivamente la verifica dell'impatto sia in quanto ai limiti assoluti che in quanto ai limiti differenziali.

In sede di progetto dei fabbricati saranno valutate eventuali integrazioni alla relazione in base alla collocazione di dettaglio di macchinari, lavorazioni, etc....

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A parte il bacino di laminazione delle acque meteoriche che resta invariato, lo sviluppo delle reti dei sottoservizi risulta limitato al breve tratto di viabilità e parcheggio pubblico nella zona nord dell'ambito. Nell'area verde a sud è previsto inoltre l'impianto di irrigazione per le nuove alberature.

Per la descrizione dettagliata si rimanda agli elaborati specifici C2 "Reti tecnologiche".

In applicazione dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/200 e smi, l'atto deliberativo di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato potrà avere valore di titolo edilizio per le opere di urbanizzazione interne all'ambito.

A tal fine dovranno essere nuovamente ottenuti i seguenti pareri/nulla osta:

- Hera spa
- Hera Luce srl
- AUSL Imola
- ARPAE Distretto Territoriale Imola
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Il nulla osta della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio è pervenuto con nota dell'11/12/2017 acquisita al prot. gen. 47872 del 12/12/2017.

Si segnala che con l'approvazione del PSC e RUE, è stata eliminata la ulteriore previsione di espansione a nord "Ambito N43" i cui soggetti attuatori avrebbero dovuto partecipare alla realizzazione della rotatoria tra via Bicocca e via Gambellara. Pertanto il soggetto attuatore dell'ambito N51 dovrà sostenere l'intero costo di realizzazione dell'opera. Al fine di compensare tale incremento e garantire la sostenibilità economica dell'operazione, si è ritenuto di sostituire con tale obbligo quello della realizzazione della pista ciclabile lungo via Gambellara, per la quale saranno comunque lasciati gli spazi necessari per la futura realizzazione da parte di altri soggetti pubblici o privati. Pertanto la convenzione urbanistica sarà aggiornata anche in merito a tali pattuizioni.

ELABORATI DELLA VARIANTE

I seguenti elaborati del Piano Particolareggiato approvato nel 2011 restano validi e invariati:

- Elaborato A1 Inquadramento ambito, catasto e CTR
- Elaborato A2 Rilievo planoaltimetrico e fotografico
- Elaborato A4 Relazione geologica
- Elaborato B4 Relazione preliminare sugli effetti ambientali
- Elaborato C3 Tipologie edilizie

L'elaborato B5 risulta superato dalle successive indagini archeologiche effettuate e pertanto viene eliminato. I seguenti elaborati risultano superati e sostituiti:

<i>Elaborato 2011</i>	<i>Elaborato Variante 1</i>
<i>A3 – Inquadramento P.R.G. stralcio tavole</i>	<i>A3 – PSC e RUE vigenti - Stralcio tavole</i>
<i>B1 - Relazione tecnica di Piano Particolareggiato</i>	<i>B1 - Relazione tecnica di variante</i>
<i>B2 – Relazione clima acustico</i>	<i>B2 – Verifica previsionale di impatto acustico</i>
<i>B3 – Studio Idraulico composto da: Relazione tecnica illustrativa e idraulica Tavola 1 Corografia Tavola 2 Stato attuale Tavola 3 Stato di progetto</i>	<i>B3 – Studio Idraulico composto da: B3.1 Mappa alluvioni B3.2 Corografia B3.3 Planimetria aree esondabili B3.4 Planimetria generale B3.5 Planimetria nord B3.6 Planimetria sud B3.7 Sezioni nord B3.8 Sezioni sud B3.9 Documentazione fotografica B3.10 Relazione idraulica</i>
<i>B5 Relazione indagini archeologiche</i>	<i>eliminato</i>
<i>C1 - Planimetria e sezioni di progetto</i>	<i>C1 - Opere stradali, arredo e verde composto da: C1.1 Planimetria di progetto generale C1.2 Segnaletica stradale C1.3 Sezioni trasversali e particolari tipologici C1.4 Opere a verde ed irrigazione</i>
<i>C2 – Reti tecnologiche</i>	<i>C2 Reti tecnologiche composto da: C2.1 Rilievo dei sottoservizi esistenti planimetria generale C2.2 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona nord C2.3 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona sud C2.4 Reti fognarie acque bianche e nere planimetria di progetto C2.5 Reti fognarie acque bianche e nere - Sezioni tipo e particolari tipologici C2.6 Vasca di laminazione - Planimetria di progetto e sezioni C2.7 Reti gas e acquedotto - Planimetria di progetto C2.8 Rete energia elettrica - Planimetria di progetto e particolari tipologici C2.9 Rete telefonica: Planimetria di progetto e particolari tipologici C2.10 Rete pubblica illuminazione - Planimetrie di progetto linee e cavidotti C2.11 Rete pubblica illuminazione -</i>

	<i>Particolari tipologici C2.12 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete di illuminazione pubblica C2.13 Relazione tecnica-illustrativa reti ed opere stradali</i>
<i>C4 – Computo metrico e quadro economico</i>	<i>C4 – Computo metrico e quadro economico</i>
<i>D - Norme Tecniche di Attuazione</i>	<i>D - Norme Tecniche di Attuazione</i>
<i>E – Schema della Convenzione</i>	<i>E – Schema della Convenzione</i>

Si allega alla presente relazione il testo comparativo delle NTA e della convenzione urbanistica con evidenziate le modifiche apportate rispetto al testo vigente approvato con Delibera C.C. n. 104 del 18.05.2011: in giallo il testo aggiunto, in carattere barrato il testo eliminato. Le modifiche alle NTA sono determinate anche dalla intervenuta approvazione del PSC e RUE che contengono tra l'altro una diversa denominazione delle destinazioni d'uso. Inoltre vengono eliminate le prescrizioni relative alla tutela archeologica in quanto sono già stati eseguiti gli scavi prescritti dalla Soprintendenza e ottenuto il nulla osta all'esecuzione delle opere di trasformazione.

**ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI INCLUSE, IN TUTTO O IN PARTE, NEL
PERIMETRO DELL'AMBITO N 51**

Si riporta a seguire l'elenco delle particelle incluse in tutto o in parte nell'ambito N51 con le relative superfici e gli intestatari.

Foglio	Mappale	Superficie complessiva	Superficie inclusa	Proprietà
90	67	44686	parte	Coop. Trasporti Imola
90	154	13734	parte	Coop. Trasporti Imola

NORME DI ATTUAZIONE (TESTO COMPARATIVO)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
“N 51: GAMBELLARA”
VARIANTE 1

Art. 1
Ambito di validità

Le presenti norme hanno validità per l'area definita dal PIANO PARTICOLAREGGIATO di INIZIATIVA PUBBLICA perimetrato e individuato con la sigla N 51 nella Variante parziale al P.R.G. denominata F, approvata con Atto G.P. n. 333 del 3/10/2006. **RUE vigente.**

Art. 2
Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- A1 - Inquadramento ambito, catasto e CTR
- A2 – Rilievo piano altimetrico e fotografico
- A3 – Inquadramento P.R.G. **PSC e RUE vigenti** stralcio tavole
- A4 – Relazione geologica
- B1 - Relazione tecnica di **variante Piano Particolareggiato**
- B2 – **Verifica previsionale di impatto** Relazione-clima acustico
- B3 – Studio Idraulico composto da:
 - Relazione tecnica illustrativa e idraulica
 - Tavola 1 Corografia
 - Tavola 2 Stato attuale
 - Tavola 3 Stato di progetto
- B3.1 Mappa alluvioni
- B3.2 Corografia
- B3.3 Planimetria aree esondabili
- B3.4 Planimetria generale
- B3.5 Planimetria nord
- B3.6 Planimetria sud
- B3.7 Sezioni nord
- B3.8 Sezioni sud
- B3.9 Documentazione fotografica
- B3.10 Relazione idraulica
- B4 – Relazione preliminare sugli effetti ambientali (art.12 D.Lgs. 4/2008)
- ~~B5 – Relazione indagini archeologiche~~
- **C1 - Planimetria e sezioni di progetto Opere stradali, arredo e verde composto da**
 - C1.1 Planimetria di progetto generale
 - C1.2 Segnaletica stradale
 - C1.3 Sezioni trasversali e particolari tipologici
 - C1.4 Opere a verde ed irrigazione
- **C2 - Reti tecnologiche composto da:**
 - C2.1 Rilievo dei sottoservizi esistenti planimetria generale
 - C2.2 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona nord
 - C2.3 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona sud
 - C2.4 Reti fognarie acque bianche e nere planimetria di progetto
 - C2.5 Reti fognarie acque bianche e nere - Sezioni tipo e particolari tipologici
 - C2.6 Vasca di laminazione - Planimetria di progetto e sezioni

- C2.7 Reti gas e acquedotto - Planimetria di progetto
- C2.8 Rete energia elettrica - Planimetria di progetto e particolari tipologici
- C2.9 Rete telefonica: Planimetria di progetto e particolari tipologici
- C2.10 Rete pubblica illuminazione - Planimetrie di progetto linee e cavidotti
- C2.11 Rete pubblica illuminazione - Particolari tipologici
- C2.12 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete di illuminazione pubblica
- C2.13 Relazione tecnica-illustrativa reti ed opere stradali
- C3 – Tipologie Edilizie
- C4 – Computo metrico e quadro economico
- D - Norme Tecniche di Attuazione
- E – Schema della Convenzione

Per la rete fognaria acque bianche e nere in progetto si veda la tavola 3 dello studio idraulico.

Art. 3

Interventi edificatori per gli edifici di nuova costruzione

1. ~~I singoli lotti in cui sono previsti interventi edificatori di nuova costruzione sono individuati con i numeri da 1 a 13.~~ La nuova costruzione di edifici è ammessa all'interno della sagoma di massimo ingombro individuata nella Tavola C1.
2. Gli interventi si attuano con i seguenti parametri:
 - distanze minime dai confini: quelle specificate nella Tav. C1 del Piano e comunque non inferiori a 5,00 m; ~~l'accorpamento di più lotti, o di più edifici, è sempre consentito con edificazione in aderenza nel rispetto delle altre distanze definite dalle sagome di massimo ingombro indicate nella Tav. C1, a condizione che sia realizzato un fabbricato mediante progetto edilizio unitario;~~
 - distanze minime dalle strade: quelle specificate dalla Tav. C1 del Piano e comunque non inferiori a 10,00 ml; ~~per gli edifici dovrà inoltre essere garantita la distanza di almeno 20 m dall'attuale asse del fosso lato sud della via Bicocca in quanto elemento della centuriazione (vedere art. 47);~~
 - sagome di massimo ingombro: quelle nella Tav. C1 del Piano, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati al di fuori della sagoma di massimo ingombro, anche fino al confine del lotto, ad eccezione dei lotti ricadenti in tutto o in parte nella zona di cui all'art.14;
 - distanze tra gli edifici: ml 10,00;
 - altezza massima degli edifici di base specialistica: rispetto della visuale libera 0,35 verificata sia nei confronti dei confini dei lotti che delle strade (De/H e Ds/H);
 - Su e SET per ogni lotto: come da tabella art. 4 delle presenti norme; massima realizzabile 22.800 mq
 - Sa massima realizzabile 3.200 mq;
 - tipologie degli edifici: capannoni singoli, abbinati, a schiera, edifici multipiano, come schematicamente indicate dalla Tav. n° C2 del Piano.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla presentazione di ~~Permesso di costruire~~ ai sensi della L.R. 31/2002. idoneo titolo edilizio.
4. E' consentita all'interno di ogni singolo ~~del~~ lotto la realizzazione di più edifici fatto salvo il rispetto della sagoma di massimo ingombro definita alla Tavola C1 ed il rispetto dei parametri di cui al comma 2.
5. E' consentita la realizzazione di tettoie al di fuori della sagoma di massimo ingombro a condizione che le stesse siano realizzate a sbalzo, in aderenza agli edifici di base specialistica ed aperte su tre lati e a una distanza di almeno 5,00 ml dal confine del lotto.

Art. 4

Parametri per dotazioni pubbliche e parcheggi pertinenziali

1. I singoli interventi edilizi di nuova edificazione dovranno attenersi ai parametri dimensionali della seguente tabella:

lotti	Sf (mq)	% su Sf tot	Su	Set	Sa
1	2.548	6,89%	1.571	1.791	220
2	3.923	10,61%	2.418	2.758	339
3	5.180	14,01%	3.193	3.642	448
4	4.931	13,33%	3.040	3.467	427
5	2.801	7,57%	1.727	1.969	242
6	3.883	10,50%	2.394	2.730	336
7	2.165	5,85%	1.335	1.522	187
8	1.832	4,95%	1.129	1.288	159
9	1.840	4,98%	1.134	1.294	159
10	2.898	7,84%	1.787	2.037	251
11	1.542	4,17%	951	1.084	133
12	1.600	4,33%	986	1.125	138
13	1.841	4,98%	1.135	1.294	159
Totale	36.984	100,00%	22.800	26.000	3.200

2. ~~E' consentito il trasferimento di Su e Set da un lotto all'altro nella misura massima del 20% della potenzialità originaria di ciascun lotto come sopra definita.~~
3. I parcheggi pubblici e il verde pubblico in progetto devono essere comunque realizzati e ceduti in proprietà al Comune di Imola nelle quantità minime indicate nella tabella seguente, indipendentemente dallo sfruttamento totale della potenzialità edificatoria e delle destinazioni d'uso ammissibili. In base alle destinazioni d'uso attivate deve comunque essere verificato il rispetto del Titolo VIII delle NTA del PRG vigente e della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. delle quantità minime previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato.

	mq
P1	1.470
P2	1.280
P3	580
Parcheggi pubblici totale	3.330 3.100
Verde	6.000

4. Per i parcheggi di pertinenza si fa esplicito riferimento alle norme puntuali del P.R.G. RUE vigente ed alla specifica normativa di settore. Essi dovranno essere ricavati all'interno del lotto di riferimento.

Art. 5

Destinazioni d'uso per gli edifici di nuova costruzione

1. Le destinazioni d'uso per gli edifici di nuova edificazione di base specialistica ammesse dal presente Piano Particolareggiato, sono le seguenti:
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali, uffici assimilati
 - b4) Artigianato di servizio
 - b5) Artigianato laboratoriale
 - b6) limitatamente ad Attività d'interesse privatistico culturali e politiche
 - b7) limitatamente ad Attività d'interesse privatistico ricreative e sportive
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima < 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 e zootecnici attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura

d6) Depositi a cielo aperto

Inoltre: esclusivamente per edifici con "SU + SA" non inferiore a 1.500 mq sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 150 mq di SU a: d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva

~~a) attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:~~

~~a1) attività produttive agro-industriali;~~

~~b) manifatture, limitate a:~~

~~b1) artigianato di produzione di beni e di servizi;~~

~~b2) artigianato ed industria di produzione di beni vari;~~

~~b3) ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;~~

~~c) commercio all'ingrosso, limitate a:~~

~~c1) centri ed esercizi commerciali all'ingrosso;~~

~~d) commercio al dettaglio, limitate a:~~

~~d1) magazzini;~~

~~d2) depositi a cielo aperto;~~

~~e) attrezzature tecnologiche, limitate a:~~

~~e1) impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;~~

~~f) abitazioni: esclusivamente per edifici con Set non inferiore a 1.500 mq sullo stesso lotto e in un unico blocco possono essere destinati 200 mq della Set a:~~

~~— abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare;~~

~~— abitazioni collettive limitate a foresterie.~~

2. E' vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17/8/1999 n.334. È vietato l'insediamento di attività produttive ad elevato impatto acustico e ambientale.

Art. 8

Opere di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito N51 è regolata da apposita convenzione urbanistica tra la proprietà dell'area e il Comune di Imola.
2. Ai sensi dell'art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 la delibera di approvazione del Piano Particolareggiato ha valore di Permesso di costruire per Le opere di urbanizzazione come risultanti dai seguenti elaborati del Piano Particolareggiato (strade e relativa segnaletica orizzontale e verticale, parcheggi pubblici, verde pubblico, arredo urbano, pubblica illuminazione, rete fognaria bianca e nera comprensiva di vasca di prima pioggia e bacino di laminazione, rete idrica civile e industriale, energia elettrica, gas e telefono) saranno realizzate sulla base di uno specifico progetto esecutivo da presentare in conformità con il Piano Particolareggiato approvato per il successivo rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
 - C1 - Opere stradali, arredo e verde composto da:
 - C1.1 Planimetria di progetto generale
 - C1.2 Segnaletica stradale
 - C1.3 Sezioni trasversali e particolari tipologici
 - C1.4 Opere a verde ed irrigazione
 - C2 Reti tecnologiche composto da:
 - C2.1 Rilievo dei sottoservizi esistenti planimetria generale

- C2.2 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona nord
 - C2.3 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona sud
 - C2.4 Reti fognarie acque bianche e nere planimetria di progetto
 - C2.5 Reti fognarie acque bianche e nere - Sezioni tipo e particolari tipologici
 - C2.6 Vasca di laminazione - Planimetria di progetto e sezioni
 - C2.7 Reti gas e acquedotto - Planimetria di progetto
 - C2.8 Rete energia elettrica - Planimetria di progetto e particolari tipologici
 - C2.9 Rete telefonica: Planimetria di progetto e particolari tipologici
 - C2.10 Rete pubblica illuminazione - Planimetrie di progetto linee e cavidotti
 - C2.11 Rete pubblica illuminazione - Particolari tipologici
 - C2.12 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete di illuminazione pubblica
 - C2.13 Relazione tecnica-illustrativa reti ed opere stradali
 - C4 – Computo metrico e quadro economico
3. In particolare l'area di verde pubblico dovrà essere piantumata "a bosco": il numero e la qualità delle essenze arboree dovranno essere indicati nel progetto esecutivo in accordo con gli uffici comunali competenti.
4. Le eventuali varianti relative alle opere di urbanizzazione potranno essere rilasciate a norma delle leggi vigenti senza necessità di pronunce deliberative ai sensi dell'art. 31 comma 6 L.R. 20/2000).

Art. 9

Unità di spazio scoperto pertinenziale

1. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici di base specialistica sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui all'art. 3.6.2 35 comma 7 del Tomo III delle N.T.A. al P.R.G. del RUE vigente; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare pensiline e tettoie per il ricovero di biciclette e automobili: tali strutture, in legno o metallo, di altezza massima di 3,00 ml e profondità massima di 5,00 ml, potranno essere costruite sul confine di proprietà e saranno conteggiate nella Set del lotto di riferimento. Dovrà essere mantenuta permeabile una percentuale minima del 10% della Superficie fondiaria.
2. Nei lotti di nuova edificazione a confine con la zona agricola e le residenze a nord e a ovest dovranno essere poste adeguate schermature da realizzarsi con elementi vegetali quali alberi o cespugli di rapido sviluppo.

Art. 10

Depositi a cielo aperto

1. È fatto divieto di realizzare depositi a cielo aperto di inerti, rifiuti o materiali sciolti.
2. E' fatto divieto di appoggiare macchinari di qualsiasi genere nelle aree a destinazione parcheggio pubblico o di utilizzare le stesse come area per la propria attività produttiva.

Art. 11

Recinzioni, passi carrai, siepi

1. Le recinzioni dei lotti devono essere costituite da rete metallica o barriera in profilato di ferro poste su muretti in c.a. o in muratura. La muratura di fondazione o di base non dovrà superare il livello del terreno per oltre 70 cm.
2. Considerato inoltre che il piano dei piazzali è rialzato rispetto al piano di campagna circostante, i muri di sostegno a confine con aree pubbliche e con i terreni agricoli non dovranno superare il livello del terreno circostante per oltre 70 cm. L'eventuale ulteriore dislivello rispetto alla quota dei piazzali dei lotti dovrà essere superato raccordando il terreno all'interno del lotto con una pendenza non superiore al 20%.

- ~~3. I cancelli a cardine o scorrevoli saranno in metallo.~~
4. Il numero dei passi carrai che si aprono sulla strada di distribuzione interna all'ambito non è vincolante a condizione che non siano diminuite le aree di parcheggio pubblico e comunque nel rispetto del Codice della Strada.
- ~~5. La larghezza massima ammissibile per ogni passo carraio è di ml. 8,00.~~

Art. 13 12

Sistema di smaltimento delle acque meteoriche

- ~~1. Per il presente piano particolareggiato valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 89 comma 2 e 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.~~
- ~~2. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 20 del P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino del Reno e dell'art. 4.8 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Bologna.~~
3. In riferimento alle normative sopra dette per quanto riguarda la realizzazione di accorgimenti idonei allo smaltimento delle acque meteoriche, la planimetria di progetto C1 e lo studio idraulico B3 riportano la localizzazione e il progetto del bacino di laminazione a cielo aperto. Dovranno essere installate adeguate recinzioni ed adottati sistemi atti ad eliminare inconvenienti igienici in merito al ristagno acque.
4. E' fatto salvo qualsiasi diritto di terzi in particolare per quanto riguarda gli Enti gestori del reticolo fognante e del reticolo idrografico superficiale nel quale è previsto lo scolo delle acque meteoriche.

Art. 14 13

Aree a medio-rischio di allagamento

- ~~1. Nella zona Nord dell'ambito, dove in base alla Tavola 1d del P.R.G. vigente è stata individuata un'area a medio rischio di allagamento, deve essere rispettato quanto previsto all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. A tal fine l'area interessata deve essere rialzata rispetto al piano di campagna esistente, come indicato negli elaborati di progetto.~~
2. Per tutti gli edifici, ~~ad esclusione dei lotti 5 e 6,~~ valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la realizzazione di piani seminterrati e interrati e di depositi di materiali inquinanti;
 - non sono ammessi i mutamenti d'uso che comportino la realizzazione di unità immobiliari destinabili a residenza interamente poste al piano terra;

Art. 15 14

Rispetto delle barriere architettoniche

1. Il presente Piano Particolareggiato richiede il rispetto delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sia riguardo gli spazi pubblici che riguardo gli edifici e gli spazi privati di nuova realizzazione.
2. In particolare riguardo gli spazi pubblici: nelle aree di parcheggio dovranno essere realizzati posti auto riservati all'utilizzo dei veicoli di persone disabili nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, di larghezza non inferiori pari a ml.3,20.

Art. 16 15

Prescrizioni

1. Si chiede che vengano assunte tutte le prescrizioni contenute nel documento "Relazione di clima acustico" allegato al progetto. Inoltre i soggetti attuatori, all'atto della richiesta dei permessi di costruire, dovranno produrre specifiche valutazioni di impatto o di clima

acustico, redatta da tecnico competente, attestante il rispetto dei limiti imposti, con evidenziate le misure adottate in merito alla mitigazione dei rumori per l'insediamento di attività produttive ad elevato impatto acustico.

2. ~~Il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna la data di inizio lavori con almeno 15 giorni di preavviso e garantire, assumendo a proprio carico ogni onere finanziario connesso, il controllo archeologico in corso d'opera da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.~~

Art. 1716

Modifiche non sostanziali

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 **del lotto dei lotti** 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;
 - b) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio e **verde** pubblico ~~in adiacenza alla carreggiata stradale~~, nel rispetto della distribuzione generale.
 - c) 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; modifiche ai tracciati delle reti dei sottoservizi e della conformazione del bacino di laminazione delle acque meteoriche, fermo restando quanto stabilito dall'art.8 in merito al titolo edilizio necessario.**
 - d) ~~la realizzazione di un diverso tracciato per il collegamento della fognatura nera al depuratore "Gambellara", nel rispetto del tracciato di massima individuato all'interno dell'ambito nello studio idraulico;~~
 - e) lievi modifiche alla conformazione della viabilità pubblica che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale.

Art. 1817

Norme finali

1. Sono confermate ed adottate dal presente P.P. le norme del **RUE vigente** P.R.G. ~~e del Regolamento Edilizio che non siano state modificate dalla presente normativa~~ e sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

SCHEMA CONVENZIONE (TESTO COMPARATIVO)

Premesso che:

- con deliberazione di G.C. n° _____ del _____ è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica N51 Gambellara;
- con medesima deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edificatori del Piano Particolareggiato;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 104 del 18.05.2011 ha approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Ambito “N 51: GAMBELLARA” dell’Appendice 1 alle N.T.A. del P.R.G., ubicato in via Gambellara angolo via Bicocca, a destinazione produttiva e artigianale;
- il Piano Particolareggiato interessa le aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 90 mappali 154 (parte) e 67 (parte) per complessivi mq 57000 circa su superficie territoriale di proprietà della Ditta Cooperativa Trasporti Imola s.c.r.l.;
- con atto Studio Notarile Tassinari & Damascelli Rep. 9031/6011 del 3.08.2011 è stata stipulata tra il Comune di Imola e la Coop. Trasporti Imola srl, proprietaria delle aree incluse nel Piano Particolareggiato “N 51”, la convenzione urbanistica che ne regola l’attuazione;
- con deliberazione G.C. n. 171 del 22/10/2013 sono state approvate modifiche alla convenzione urbanistica al fine di consentire la libera vendita dei lotti del piano a seguito dell’esito del bando pubblico di vendita andato deserto;
- il testo modificato è stato stipulato con atto Studio Notarile Tassinari & Damascelli Rep. 13843/8788 del 12/12/2013;
- con deliberazione G.C. n. _____ del _____ è stata approvata la Variante 1 al Piano Particolareggiato con modifica alla convenzione stipulata

Tutto ciò premesso, e ritenute le premesse parte integrante della presente convenzione, si conviene quanto segue.

ART. 1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Il convenzionato, per sé, successori ed aventi causa, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all’ambito, indicate schematicamente nelle tavole B3, C1 e C2 del Piano Particolareggiato sulla base di progetti esecutivi redatti da tecnici abilitati, sentiti gli uffici comunali competenti e nel rispetto del Disciplinare per le opere di urbanizzazione del Comune di Imola (Allegato A al Tomo III del RUE).
Relativamente alla viabilità esterna all’ambito il convenzionato si impegna in particolare a realizzare nel rispetto delle tavole di Piano:
 - ~~Messa in sicurezza tratto via Gambellara adiacente all’ambito compresa sistema di raccolta e deflusso acque meteoriche,~~
 - adeguamento tratto via Bicocca adiacente all’ambito,
 - adeguamento dell’incrocio tra le vie Bicocca e Gambellara tramite realizzazione di rotatoria e raccordi con la viabilità esistente,compresi costi e oneri per eventuali espropri.
- 2) L’esecuzione delle opere di urbanizzazione previste interne ed esterne all’ambito – strade e relativa segnaletica orizzontale e verticale, spazi di sosta e di parcheggio, verde attrezzato, arredo urbano compreso cestini portarifiuti, fognature e bacini di laminazione, sistemi di distribuzione dell’acqua, dell’energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione - è garantita con fidejussione dell’importo complessivo di € ~~2.338.190,84~~ **1.200.100,00** (comprensivo di oneri sicurezza, spese tecniche, imprevisti, IVA) risultante dal quadro economico contenuto nell’elaborato C4 del Piano **maggiorata del 10% come da Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comune di Imola.**
- 3) L’importo della garanzia è soggetto a revisione automatica su base annua in base all’indice ISTAT Costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
~~Le fidejussioni dovranno essere eventualmente integrate in aumento sulla base dei costi effettivi~~

delle opere di urbanizzazione come risulterà dal computo metrico esecutivo da presentare contestualmente alla richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

- 4) Il convenzionato assume l'onere di sostenere tutti i costi relativi alle opere esterne all'ambito di cui sopra, ivi compresa la quota del 23,33% (proporzionale alla potenzialità edificatoria) che il P.R.G. pone a carico dell'ambito N43, attualmente non approvato. Qualora entro il termine di validità della convenzione si attui l'ambito N43 o altri interventi adiacenti l'ambito N51, la relativa convenzione urbanistica determinerà le modalità di partecipazione alle spese sostenute dal soggetto attuatore dell'ambito N51. Nel caso di mancata realizzazione dell'ambito N43 i costi sostenuti dal convenzionato per la realizzazione di tale quota parte saranno posti a scomputo oneri di urbanizzazione primaria per altri interventi edificatori che il convenzionato presenterà, qualora attinenti la viabilità in oggetto. L'importo degli oneri a scomputo verrà rivalutato secondo gli indici ISTAT dalla fine dei lavori fino alla applicazione dello scomputo.

ART.2 – PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

- 1) Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.1 a seguito dell'approvazione del Piano, il convenzionato si obbliga a presentare al Servizio Pianificazione Urbanistica i progetti definitivi ed esecutivi redatti in accordo con gli uffici comunali competenti e i seguenti elaborati facenti parte del Piano Particolareggiato, validati nel rispetto della normativa sui lavori pubblici hanno valore di titolo edilizio:
- C1 - Opere stradali, arredo e verde composto da:
 - C1.1 Planimetria di progetto generale
 - C1.2 Segnaletica stradale
 - C1.3 Sezioni trasversali e particolari tipologici
 - C1.4 Opere a verde ed irrigazione
 - C2 Reti tecnologiche composto da:
 - C2.1 Rilievo dei sottoservizi esistenti planimetria generale
 - C2.2 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona nord
 - C2.3 Rilievo dei sottoservizi esistenti Planimetria di dettaglio zona sud
 - C2.4 Reti fognarie acque bianche e nere planimetria di progetto
 - C2.5 Reti fognarie acque bianche e nere - Sezioni tipo e particolari tipologici
 - C2.6 Vasca di laminazione - Planimetria di progetto e sezioni
 - C2.7 Reti gas e acquedotto - Planimetria di progetto
 - C2.8 Rete energia elettrica - Planimetria di progetto e particolari tipologici
 - C2.9 Rete telefonica: Planimetria di progetto e particolari tipologici
 - C2.10 Rete pubblica illuminazione - Planimetrie di progetto linee e cavidotti
 - C2.11 Rete pubblica illuminazione - Particolari tipologici
 - C2.12 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete di illuminazione pubblica
 - C2.13 Relazione tecnica-illustrativa reti ed opere stradali
 - C4 – Computo metrico e quadro economico
- 2) Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria trova applicazione l'art.16 comma 2bis del DPR 380/2011 e quindi non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006 e possono essere eseguite direttamente dal convenzionato.
- 3) Le opere e gli allacciamenti relativi alla fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica, nonché quelli relativi alla rete fognaria, dovranno essere realizzati in base a uno specifico progetto esecutivo approvato da HERA s.p.a..
- 4) Tutte le opere potranno essere costruite per stralci funzionali, in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici costruendi, previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.
- 5) Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione degli eventuali stralci delle opere di urbanizzazione è comunque subordinato all'approvazione del progetto complessivo della rete stradale e delle reti tecnologiche, in particolare per quanto riguarda la rete fognaria, sia per le acque nere che quelle bianche.

ART.3 – ESPROPRI

- 1) Il Servizio ~~Gestione Urbanistica~~ **Pianificazione Edilizia privata e Ambiente** del Comune di Imola procederà su richiesta e/o d'ufficio agli adempimenti previsti dal T.U. n. 327/2001 e dalla L.R. 37/02 e succ. mod., ai fini dell'acquisizione forzosa o bonaria e per l'occupazione temporanea delle aree esterne all'ambito N51 non di proprietà del convenzionato e necessarie per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 1 comma 1; su richiesta della convenzionata, il Servizio ~~Gestione Urbanistica~~ **Pianificazione Edilizia privata e Ambiente** procederà agli adempimenti necessari per l'accesso alle aree stesse al fine di compiere gli accertamenti tecnici preliminari.
- 2) Le aree già di proprietà del convenzionato esterne all'ambito e interessate dalle opere di cui all'art.1 comma 1 saranno cedute gratuitamente al Comune, libere da vincoli, pegni, ipoteche, gravami di ogni genere, secondo le modalità di cui all'art.8.
- 3) Gli oneri e i costi relativi a questi procedimenti sono a carico del convenzionato: tra questi sono compresi quelli relativi alla corresponsione delle indennità di esproprio, quale che sia il procedimento necessario – amministrativo e giudiziario – che le stabilirà.
- 4) A questo fine il Comune, effettuate le determinazioni della indennità, comunicherà alla parte convenzionata l'identità dei soggetti e persone giuridiche aventi diritto, e i relativi importi complessivi spettanti, delegando con disposizione dirigenziale il convenzionato al relativo pagamento, effettuato il quale il convenzionato sarà liberato dalle sue obbligazioni .
- 5) Per le indennità non accettate, il convenzionato opererà su richiesta del Comune il deposito alla Cassa Depositi e Prestiti consegnando al Comune stesso l'originale della quietanza di deposito.
- 6) In caso di contenzioso giudiziario o amministrativo la vertenza sarà “denunciata” alla Convenzionata ai fini di una sua partecipazione alla vertenza tramite un eventuale “ad opponendum”.

ART.4 – COLLAUDO

- 1) Il collaudo tecnico amministrativo delle opere di cui all'art.1 sarà effettuato da un tecnico abilitato, incaricato dal convenzionato prima dell'inizio dei lavori. La nomina del collaudatore è comunicata, prima dell'inizio dei lavori, al Comune che potrà per motivate ragioni chiederne la sostituzione.
- 2) Tutte le spese per le operazioni di collaudo e per l'onorario del collaudatore sono a carico del convenzionato secondo le ripartizioni dagli stessi stabilite e rientrano nel quadro economico del Piano.
- 3) Il collaudo, anche suddiviso per stralci funzionali, dovrà prevedere sia le verifiche in corso d'opera che finali in accordo con il Servizio **Pianificazione, Edilizia privata e Ambiente e con Area Blu spa** ~~Urbanistica, Mobilità Trasporti e Sicurezza Stradale e Manutenzione~~ per le rispettive competenze.
- 4) Sarà cura del convenzionato richiedere a HERA Imola Faenza e ad HERA Luce le verifiche necessarie per la presa in gestione degli impianti di loro competenza ed eseguire eventuali prescrizioni conseguenti alle verifiche effettuate: il parere favorevole di tali enti dovrà essere presentato al Comune contestualmente al collaudo di cui al comma 1).
- 5) L'Amministrazione comunale emetterà l'atto di accettazione dell'acquisizione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione realizzate entro 90 giorni dalla presentazione del collaudo favorevole.

ART.5 - SVINCOLO DELLE FIDEJUSSIONI

- 1) L'importo delle fidejussioni per le urbanizzazioni di cui all'art.1 verrà svincolato previa richiesta del convenzionato e consegna del relativo collaudo di cui all'art.3 per un massimo del 70% dell'importo. Non si provvederà a ulteriori svincoli parziali, fino alla avvenuta cessione delle aree pubbliche con apposito atto notarile.
- 2) Contestualmente allo svincolo delle fidejussioni di cui all'art.1 dovrà essere stipulata da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, su richiesta dei convenzionati, una polizza indennitaria decennale comprensiva di responsabilità civile verso terzi (RCT) a favore del Comune di importo pari al 50% dei lavori stimati con il computo metrico esecutivo, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e di quelli derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.6 - REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

- 1) La realizzazione degli edifici previsti nel Piano Particolareggiato sulla base degli elementi tipologici e di superficie prescritti dal piano medesimo, avverrà previo rilascio di permessi di costruire da richiedersi nelle forme e modi previsti dal ~~Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Imola e secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente e dalle Norme di Attuazione del presente Piano. Tali Permessi sono subordinati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.~~
- 2) Le delimitazioni delle proprietà e la sistemazione complessiva delle aree verdi dovranno essere conformi alle tavole del Piano Particolareggiato ~~e a quelle del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.~~
- 3) Al rilascio dei Permessi di Costruire di ogni singolo fabbricato, da richiedersi secondo quanto stabilito dalle vigenti norme in materia, salvo lo scomputo dell'onere di U1 ammesso, sarà determinata la quota di contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, il cui pagamento avverrà con le modalità prescritte dal Comune.
- 4) L'utilizzo dei fabbricati è subordinato all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità. Tale certificato potrà essere rilasciato solo ad ~~avvenuto collaudo~~ **avvenuta fine lavori** delle opere di urbanizzazione di cui all'art.1 **interne all'ambito** ~~che potrà avvenire anche per stralci funzionali salvo esecuzione dello strato di usura che potrà essere posticipato per la realizzazione degli allacci di HERA afferenti a ciascun lotto.~~

ART.7 - OPERE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Si conviene che al posto del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria trova applicazione la deliberazione C.C. n. 156 del 3/5/1999 punto 1.6 che prevede lo scomputo dell'onere a fronte dell'esecuzione delle opere di cui all'art.1.
- 2) Il costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione dell'ambito N51 è maggiore dell'importo corrispondente agli oneri U1 determinati in € **248.392,32** ~~729.498,31~~ calcolato in base alle tabelle parametriche (**BC2**) vigenti alla data di deliberazione dello schema di convenzione, con riferimento alla superficie edificabile complessiva dell'intero ambito ipotizzando la categoria di intervento più onerosa. Nessun conguaglio è dovuto da parte del Comune per i maggiori costi di realizzazione sostenuti dal convenzionato. Resta inteso che l'onere U1 dovuto verrà comunque ricalcolato in base al valore vigente all'atto della richiesta dei titoli edilizi.

ART.8 - CESSIONI AREE

- 1) Il convenzionato, in relazione al disposto del paragrafo I, V comma, dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m. e dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 e s.m., si obbliga, per sé, successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Imola tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, come individuate nella tavola C1 del Piano Particolareggiato,; tali aree comprendono gli standard e le altre aree di interesse pubblico (viabilità interna all'ambito, verde di arredo stradale, area esterna all'ambito per adeguamento via Bicocca e via Gambellara, bacino di laminazione, etc...) in conformità alle tavole di progetto.
- 2) Lo schema di frazionamento su base catastale che individua i lotti e tutte le aree da cedere sarà effettuato a cura del convenzionato e dovrà essere allegato alla richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
- 3) Il frazionamento dovrà essere redatto a cura del Servizio Patrimonio del Comune di Imola entro 30 giorni dalla fine dei lavori, previa comunicazione da parte del convenzionato della prevista fine dei lavori con almeno 60 giorni di anticipo. Le spese del frazionamento sono a carico del convenzionato.
- 4) E' vietata la vendita per millesimi a privati delle aree a destinazione pubblica di cui è prevista la cessione al Comune di Imola.
- 5) La cessione gratuita al Comune delle aree da parte del convenzionato dovrà avvenire entro 90 giorni dalla presentazione del verbale di collaudo.

- 6) A garanzia dell'attecchimento del verde, il convenzionato all'atto del trasferimento delle aree a verde pubblico, consegnerà al Comune una fidejussione di importo pari al 10% del costo di realizzazione di tali aree, che sarà svincolata dopo 3 anni dal trasferimento, qualora non si siano verificate situazioni che ne abbiano comportato l'escussione.
- 7) Tutte le spese per il perfezionamento della cessione al Comune delle aree pubbliche sono a carico dei convenzionati.

ART.9 – LOTTI DA ASSEGNARE A SOGGETTI INDIVIDUATI DAL COMUNE

- ~~1) Una quota minima di lotti pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria dell'ambito sarà ceduta per l'insediamento di attività produttive a soggetti che il Comune provvederà ad identificare con apposito bando pubblico, da approvare entro 3 mesi dalla stipula del presente atto. Il prezzo di cessione è fissato in 114 €/mq di Sf ed è comprensiva della quota parte spettante delle urbanizzazioni primarie che saranno realizzate dal convenzionato. Al raggiungimento della quota minima suddetta, o comunque decorsi tre anni dall'approvazione del bando, il convenzionato nei lotti non ancora assegnati potrà effettuare interventi liberi nel rispetto del Piano Particolareggiato.~~
- 2) Il bando di cui al punto 1 stabilirà i criteri di assegnazione dei lotti e le modalità di pagamento.
 - ~~3) Il Comune resta comunque estraneo alle eventuali controversie che dovessero insorgere tra gli assegnatari individuati e il convenzionato.~~
 - 4) Nel caso il bando pubblicato risulti deserto, il convenzionato potrà procedere alla vendita diretta dei lotti del Piano Particolareggiato senza vincoli relativi al prezzo di cessione e all'individuazione dei soggetti assegnatari.

ART.10 – MANUTENZIONE

- 1) Fino alla cessione al Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, nonché le responsabilità civili e penali, sono a carico del convenzionato; successivamente, saranno a carico del Comune.
- 2) Il bacino di laminazione, ove realizzato, sarà gestito da HERA Imola-Faenza.

ART.11 - PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- 1) I parametri urbanistico-edilizi generali del Piano N51 oggetto della presente convenzione sono:
 - a) Superficie territoriale (St) desunta dai dati catastali mq 57.000 circa
 - b) Superficie **accessoria** edilizia totale mq **3.200** 26.000
 - c) Superficie Utile mq. 22.800

Si rimanda alle N.T.A. del Piano Particolareggiato per quanto riguarda tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici per la progettazione degli edifici.

Aree costituenti standard da cedere al Comune di Imola, come individuate nella tavola C1.1 del P.I.P.P.:

Parcheggi pubblici	mq 3.100 2.900
Verde pubblico	mq 6.000

ART. 12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Il Comune di Imola autorizza il convenzionato, previa redazione di verbale di consegna, ad occupare le aree di proprietà comunale, nelle forme, modi e tempi necessari a realizzare le opere, in conformità al permesso di costruire e secondo quanto sarà concordato con **Area Blu spa** e con il **Servizio Polizia Municipale** il Servizio Mobilità Trasporti e Sicurezza stradale al fine di ridurre al minimo i disagi per la circolazione e di operare in sicurezza.

2) Durante la realizzazione delle opere il convenzionato ha l'impegno di osservare le prescrizioni che saranno impartite di volta in volta dai tecnici comunali per la salvaguardia del traffico e del patrimonio stradale.

3) Il convenzionato si obbliga ad eseguire tutta la segnaletica stradale di legge sia orizzontale che verticale sulle aree private e pubbliche all'interno della lottizzazione, secondo il progetto esecutivo approvato dagli uffici comunali competenti.

Il convenzionato si obbliga :

- ~~a comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna la data di inizio lavori con almeno 15 giorni di preavviso e garantire, assumendo a proprio carico ogni onere finanziario connesso, il controllo archeologico in corso d'opera da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna;~~
- ~~nella fase di progettazione e realizzazione a mantenere il piano di calpestio dei nuovi fabbricati a una quota superiore a 0,2 m dal piano di campagna attuale;~~
- all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 2 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);
- alla verifica delle condizioni di stabilità dei versanti e delle condizioni idrogeologiche e litologiche dei terreni interessati, in particolare circa la loro possibile predisposizione all'innescio di fenomeni di liquefazione e/o densificazione in concomitanza di eventi sismici;
- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo).

4) La lottizzazione dovrà essere allacciata al civico depuratore; lo stesso dicasi riguardo alla rete di adduzione dell'acqua potabile, che dovrà essere allacciata al civico acquedotto.

5) La realizzazione della rete fognaria (distinta per acque bianche e nere), sia interna che esterna all'area perimetrata del Piano Particolareggiato in oggetto, comprensiva di eventuali potenziamenti necessari per il corretto smaltimento dei reflui, collegata al depuratore Gambellara, é a totale carico del convenzionato.

6) Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato in conformità alle leggi e normative vigenti e secondo le prescrizioni e modalità impartite dalla HERA s.p.a..

Alla HERA s.p.a. competono:

- l'approvazione del progetto in tutte le sue fasi;
- le opere di allacciamento della nuova rete alla pubblica fognatura esistente previa richiesta di allacciamento (a cura del convenzionato), redazione del preventivo (a cura di HERA s.p.a.) e pagamento del preventivo (a carico del convenzionato);
- la vigilanza sulle modalità di esecuzione dei lavori eseguiti dal convenzionato;
- sopraluogo e verifiche finali previa richiesta da parte del convenzionato;
- la presa in carico degli impianti a collaudo positivo avvenuto.

ART.13 – SANZIONI

1) In caso di inosservanza da parte dei convenzionati o successori ed aventi causa dei termini fissati dalla presente convenzione relativamente alle opere di urbanizzazione, il Comune si riserva la facoltà di incamerare la relativa fideiussione e di completare le opere mancanti salvo maggiori danni.

2) In caso di inosservanza di quanto previsto dai titoli edilizi rilasciati, troveranno applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 23/2004.

ART.14 - OBBLIGHI DEL CONVENZIONATO

1) Il convenzionato si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione e si impegna a trascrivere la presente convenzione negli atti di trasferimento di proprietà, parziali e totali, dei terreni interessati dalla lottizzazione in discorso, nonché degli edifici che su detti terreni verranno costruiti.

- 2) Il Comune di Imola resta estraneo all'eventuale rapporto civilistico che dovesse insorgere tra il convenzionato e soggetti terzi in merito alle procedure di gara e alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.
- 3) Gli immobili che a seguito della presente convenzione devono essere ceduti al Comune sono liberi da vincoli, pegni, privilegi, ipoteche e gravami di qualsiasi tipo e tali devono restare fino alla avvenuta cessione al Comune.
- 4) Per i manufatti ceduti al Comune troveranno applicazione le disposizioni del Codice Civile, in particolare l'art. 1669.

ART.15 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) La presente convenzione resta valida ed operante fino a quando il Consiglio Comunale, d'intesa con il convenzionato o successori ed aventi causa, non ne deliberi la modifica o la cessazione della validità; il termine massimo é comunque stabilito ~~in 10 anni~~ **al 3/8/2024** per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- 2) Eventuali controversie circa l'applicazione della presente convenzione, sarà affidata ad una terna arbitrale composta da un membro indicato dall'Amministrazione Comunale, un membro indicato dal convenzionato ed il terzo in accordo tra le due parti.
- 3) Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, le parti si atterranno alle vigenti norme di legge.
- 4) Le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico del convenzionato.