

COMUNE DI IMOLA - CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
N3A - SANTA LUCIA**

ELABORATO C-03

**Norme Tecniche per l'Attuazione del Piano
Particolareggiato di Iniziativa Privata
e Tabelle dati di progetto
AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE 2**

Il Tecnico Progettista

Arch. Marco Manaresi

INDICE

Art. 1 – Competenze delle norme – Ambito di Applicazione

Art. 2 – Elaborati costituenti il piano particolareggiato

Art. 3 – Attuazione degli interventi edificatori

Art. 4 – Attribuzione di edificabilità

Art. 4bis – Superficie permeabile minima

Art. 5 – Sistemazione esterna degli spazi pubblici

Art. 6 – Opere di urbanizzazione

Art. 7 – Edifici esistenti

Art. 8 – Nuovi edifici di base residenziale

Art. 9 – Sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali

Art. 10 – Realizzazione degli impianti

Art. 11 – Atti abilitativi

Art. 12 – Varianti al piano particolareggiato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Competenze delle norme – Ambito di applicazione

1. Le presenti Norme urbanistico-edilizie si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata **N3A–Santa Lucia**; successivamente denominato Piano Particolareggiato, così come definito dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Imola e modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 54 del 22/02/2008.
2. Le aree e gli edifici inclusi sono identificati al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Imola così come si evince dalla documentazione catastale relativa alle proprietà interessate.
3. La superficie territoriale inclusa nell' Ambito N3A è quella perimetrata nelle tavole del PRG vigente ed è equiparata alla superficie catastale. Negli elaborati grafici del presente piano sono rappresentate le superfici ed i confini reali rilevati. Per tanto le superfici fondiari effettive saranno quelle risultanti dai frazionamenti.
4. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alla Legislazione Nazionale e Regionale vigente, alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, all' Appendice 1 del PRG, nonché al Regolamento Edilizio.

Il piano verrà realizzato mediante tre sub-ambiti attuativi definiti come evidenziato nella scheda specifica dell'Appendice 1 alle N.T.A. vigenti e nella Tav. B1 di progetto:

SUB N3A I

SUB N3A II

SUB N3A III

Art. 2 - Elaborati costituenti il piano particolareggiato

Il progetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata N3A si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI AMBITO N3A

STATO DI FATTO

- Tav. A – 1: Estratto tavola di P.R.G. e documentazione catastale
- Tav. A – 2: Rilievo dello stato di fatto – planimetria
- Tav. A – 3: Rilievo dello stato di fatto – profili longitudinali e trasversali.
- Tav. A – 4: Reti infrastrutturali esistenti
- Tav. A – 5: Documentazione fotografica stato di fatto

PROGETTO

- Tav. B - 1: Progetto - Zonizzazione
- Tav. B - 2: Progetto – Profili comparativi longitudinali e trasversali
- Tav. B - 3: Progetto – Pavimentazioni spazi pubblici
- Tav. B – 4: Progetto – Massimi ingombri
- Tav. B – 5a / 5 b: Progetto Infrastrutture e Sottoservizi
- Tav. B – 6: Viabilità, segnaletica e sezioni tipo
- Tav. B – 7: Aree da cedere

ELABORATI TECNICI AMBITO N3A

- C - 01: Relazione Descrittiva
- C - 02: Tipologie edilizie
- C - 03: Norme Tecniche per l' Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e Tabelle dati di progetto AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE 2
- C - 05: Computo metrico di massima

ELABORATI TECNICI COMPLEMENTARI OBBLIGATORI

- D - 01: Relazione Geologica
- D - 02: Valutazione Impatto acustico
- D - 03: Valutazione Impatto traffico
- D - 04: Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

ELABORATI DI VARIANTE 2

E - 01: P.P. approvato D.C.C. N. 214 del 03/12/2015 (Variante 1 relativa al Sub I)

E - 02: Stato successivo alla presentazione dei vari P.d.C. Sub. I-II-III

E - 03: Variante

F - 01: VALSAT

Studio del Traffico

Relazione clima acustico

Relazione e asseverazione rischio idraulico

Art. 3 - Attuazione degli interventi edificatori

1. Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato si attuano mediante Permessi di Costruire (P.d.C.) relativi ai singoli progetti architettonici delle opere, redatti per iniziativa privata.
2. Negli elaborati grafici (planimetrie Tav. B1 e B4 e Tav. 3 della variante) del Piano Particolareggiato sono individuate le aree di pertinenza degli edifici ed il loro massimo ingombro ai piani terra. Tale indicazione è da intendersi vincolante per quanto riguarda le distanze minime dei fabbricati dai confini, dai fabbricati contigui, dalle strade e dalle altre aree pubbliche.
3. Per gli edifici esistenti da conservare e ristrutturare vale il mantenimento delle distanze definite dalle attuali aree di sedime, in quanto distanze consolidate, mentre nel caso di demolizione e ricostruzione degli stessi valgono i limiti definiti dai massimi ingombri di progetto, nonché dagli altri disposti del piano particolareggiato.
4. Tutti gli accessi carrabili ai lotti di nuova edificazione avverranno dalle strade di progetto interne all'ambito N3A. I passi carrai autorizzati, già esistenti sulla via S. Lucia a servizio dei lotti edificati, sono indicati nella Tavola B 1.
5. All'interno del Sub-ambito N3A III viene garantito l'accesso carraio alla strada privata a servizio dei poderi limitrofi posti ad Est dell'Ambito N3A. Tale accesso potrà avvenire dalle due nuove strade pubbliche di progetto ed in particolare dallo spazio di manovra del parcheggio pubblico di progetto adiacente alla strada privata.

Art. 4 - Attribuzione di edificabilità.

Nell'intero Ambito e per ogni sub-ambito valgono i parametri specifici della scheda N3A di P.R.G., mentre l'attribuzione dell'edificabilità ai singoli lotti è indicata nelle successive tabelle I, II e III.

La superficie coperta massima per ogni lotto è evidenziata nelle tabelle dati di progetto. Il rapporto massimo di copertura ammesso dalla scheda d'Ambito sarà verificato per ogni Sub-ambito. I lotti con edifici esistenti senza attribuzione di Set, non rientrano nel computo della superficie coperta. Solo in caso di totale demolizione e ricostruzione vi sarà obbligo del rispetto del rapporto di copertura prescritto nella scheda di P.R.G.

Le quantità di superficie utile (SU) evidenziate con "M" sono soggette al pagamento della monetizzazione relativa agli standard urbanistici e al pagamento del contributo straordinario al momento del ritiro del P.d.C. in quanto derivanti dalla previsione della Variante 2 al RUE.

La superficie fondiaria effettiva sarà quella risultante dal frazionamento.

SUB AMBITO N3A-I - QUANTITA' URBANISTICHE DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE = MQ 12.186

Lotto	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) MQ	SUPERFICIE EDILIZIA TOTALE (SET) assegnata MQ	SUPERFICIE UTILE (SU) assegnata MQ	SUPERFICIE COPERTA (SC) Max MQ	Altezze Max ML	N° piani Fuoriterrra Max	Tipologia edilizia
I.1 c)	920,00	esist.+ 0	esist.+ 0	esistente	esistente	esistente	Uni/Quadrifamiliare
I.2 c)	856,00	esist.+ 0	esist.+ 0	esistente	esistente	esistente	Uni/Quadrifamiliare
I.3 b)	1304,80	esist.+170,09	esist.+105,06	279	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.4 b)	716,70	350	175	148	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.5	1044,00	esist.+ 0	esist. + 0	218,6	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.6	636,00	223,83	146,65	149,16	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.7 a	940,64	642,155	347,275 + 130,00 M	365,37	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.7 b	624,83	169,03	141,10	128,45	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.8 a	615,95	292,24	239,17	186,47	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.8 b	652,57	265,21	211,46	161,19	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.9 a	636,17	282,18	216,63	185,17	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
I.9 b	680,76	169,55	141,91	133,12	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
a)							
TOTALE	9.628,42	2.564,285	1.854,25	1954,53 d)			

N.B.: Gli standard relativi ai 400 mq di Sa trasformati in mq 400 di SU con la Variante 1 sono stati monetizzati. Si specifica che il quantitativo di SET relativo al lotto I.7 a è comprensivo di un quantitativo di 12,845 mq di Su e 56,39 mq di SA non utilizzati al momento dell'approvazione della Variante 2

- a) La Set esistente destinata a proservizio, pari mq 130, sarà demolita e ricostruita come previsto nel successivo art.7, comma 10
b) lotti con edifici esistenti
c) lotti con edifici esistenti senza attribuzione di Set
d) escluso lotti esistenti senza attribuzione di Set

TABELLA RELATIVA ALLA QUADRIFAMILIARE DI CUI AL LOTTO I.7 a CON SU AGGIUNTIVA PER CIASCUN PROPRIETARIO A SEGUITO DI ACQUISTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA CON LA VARIANTE 2 AL RUE

Proprietà	SUPERFICIE UTILE aggiuntiva mq
I.7 a Gramantieri	0
I. 7 a Mantovani- Tabanelli	+ 45,00
I. 7 a Coatti-Baraccani	+ 47,00
I. 7 a Galeotti	+ 38,00
Totale Su aggiuntiva	130 mq

SUBAMBITO N3A-II -QUANTITA' URBANISTICHE DI PROGETTO

Lotto	Superficie Fondiaria (SF) MQ	SUPERFICE EDILIZIA TOTALE (SET) assegnata MQ	SUPERFICE UTILE (SU) assegnata MQ	SUPERFICE COPERTA (SC) Massima MQ	Altezze Max M	N° piani Fuoriterrra Max	Tipologia edilizia
II.1	840	417,24	209 + 8,00 M	300	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.2 Franceschelli	905	169,05	74,34 + 66,00 M	279,22	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.2 Di Maio/Sirano		251,95	134,66 + 74,00 M				
II.3 c)	941	Esist. + 0	Esist. + 0	213,8	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.4	783	413	206,34 + 6,00 M	300	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.5	836	417	209 + 6,00M	300	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.6	916	417	209 +6,00 M	300	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
Lotti 1-6	5221	2085,24	1208,34	1.693,02			
II.7 b)	1319	Esist. +42,88	Esist.+1,42	283,8	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
TOT lotto 7	1319	Esist. + 42,88	Esist.+ 1,42	283,8			
II.8	643	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.9	642	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.10	648	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.11	647	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.12	641	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.13	693	325	160	245	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.14	747	325	160	245	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.15	605	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.16	607	325	160	220	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.17	606	325	160	225	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.18 b)	3686	Esist. + 265	Esist. + 150 + 61,00 M	400	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.19	635	325	160	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.20	621	325	160	220	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.21	615	325	160	220	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.22	734	205	100	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.23	601	205	100	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.24 b)	1423	Esist.+ 265	Esist.+ 150 + 60,00 M	291,8	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
II.25	600	207,70	106,18	230	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
TOT lotti 8-25	15394	5372,70	2807,18	4366,8			
TOTALE	21934	7500,82	4016,94	6343,62			

b) lotti con edifici esistenti

c) lotti con edifici esistenti senza attribuzione di Set

SUBAMBITO N3A-III -QUANTITA' URBANISTICHE DI PROGETTO**SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)= 25103****Superficie coperta ammissibile max = MQ 25.103x20% = 5020,6**

	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) MQ	SUPERFICIE EDILIZIA TOTALE (SET) assegnata MQ	SUPERFICIE UTILE (SU) assegnata MQ	SUPERFICIE COPERTA (SC) Massima MQ	Altezze Max M	N° piani Fuoriterra Max	Tipologia edilizia
III1	598	308,79	164,79	120,60	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III2	602	300,77	156,77	147,91	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III3a	513	264,87	144,87	112,81	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III3b	460	102,625	0	127,35	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III4	797	340	190	268	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III5	724	315	175	246	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III6	746	360	180	254	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III7	977	380	200	282	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III8	616	265	213	171,8	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III9a Pasini Luca	649	160	50 + 78,00 M	197	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III9a Pasini Marco		168	58 + 41,00 M				
III9b	583	200	120	165	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III10	592	278	230	172,16	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III11	811	300	72 + 108,00 M	257	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III12	624	320	72 + 88,00 M	177,35	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III13	636	292	248	178,57	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III14	846	340	170	233	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III15	871	340	170	233	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III16	882	337,84	168,92	233	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III17	955	320	160	222	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III18 (a)	1698	Esist. 45 (a) + 28,00	esist.	435	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III19	2764	esist. + 214,00	esist. + 90,00 M	400	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
TOTALE	17944	5934,895	3348,35	4633,55			

(a) Proservizio pertinenziale da demolire e ricostruire (non compreso nella set dell'ambito ma edificio da mantenere) come da art. 7 comma 9 delle presenti NTA

Monitoraggio della SU utilizzata

Per consentire il monitoraggio all'Amministrazione Comunale della SU utilizzata, i progettisti dei nuovi fabbricati devono riportare negli elaborati della richiesta di P.d.C., la planimetria del Piano Particolareggiato rappresentante i lotti e le tabelle riportate nelle presenti NTA, relative agli indici urbanistici, tra cui in particolare la SU, evidenziando il lotto, o i lotti, interessati dalla richiesta di P.d.C. e nelle tabelle i relativi indici di SET, SU e SA (ad esempio con colore rosso).

Nel caso nella richiesta di P.d.C. venga utilizzata la SU di un lotto maggiorata in seguito al prelievo di SU da altri lotti, si dovranno evidenziare nella planimetria tutti i lotti coinvolti e nelle tabelle i quantitativi di SU oggetto di trasferimento in più e in meno.

Nel caso in cui i lotti coinvolti siano di proprietà di soggetti diversi, occorre allegare alla richiesta di P.d.C. l'atto con cui le parti trasferiscono Su.

Art. 4bis – Superficie permeabile minima

AMBITO N3A - SUB I			
LOTTO	SUP. FONDIARIA (MQ)	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	SUP. PERMEABILE MINIMA (MQ)
I.1	920,00	esistente	230,00
I.2	856,00	esistente	214,00
I.3	1304,80	279,00	687,29
I.4	716,70	148,00	381,03
I.5	1044,00	218,60	553,02
I.6	636,00	149,16	370,46
I.7a	940,64	365,37	332,66
I.7b	624,83	128,45	425,24
I.8a	615,95	186,47	222,47
I.8b	652,57	161,19	251,97
I.9a	636,17	185,17	231,60
I.9b	680,76	133,12	371,34
Totale	9628,42	1954,53	4271,07

AMBITO N3A - SUB II			
LOTTO	SUP. FONDIARIA (MQ)	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	SUP. PERMEABILE MINIMA (MQ)
II.1	840,00	300,00	361,80
II.2	905,00	279,22	372,66
II.3	941,00	213,80	487,22

II.4	783,00	300,00	323,61
II.5	836,00	300,00	359,12
II.6	916,00	300,00	412,72
II.7	1319,00	283,80	693,58
II.8	643,00	230,00	276,71
II.9	642,00	230,00	276,04
II.10	648,00	230,00	280,06
II.11	647,00	230,00	279,39
II.12	641,00	230,00	275,37
II.13	693,00	245,00	300,16
II.14	747,00	245,00	336,34
II.15	605,00	230,00	251,25
II.16	607,00	220,00	259,29
II.17	606,00	225,00	255,27
II.18	3686,00	400,00	2201,62
II.19	635,00	230,00	271,35
II.20	621,00	220,00	268,67
II.21	615,00	220,00	264,65
II.22	734,00	230,00	337,68
II.23	601,00	230,00	248,57
II.24	1423,00	291,80	757,90
II.25	600,00	230,00	247,90
Totale	21934,00	6343,62	10398,94

AMBITO N3A - SUB III			
LOTTO	SUP. FONDIARIA (MQ)	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	SUP. PERMEABILE MINIMA (MQ)
III.1	598,00	120,60	303,47
III.2	602,00	147,91	297,33
III.3a	513,00	112,81	215,91
III.3b	460,00	127,35	222,88
III.4	797,00	268,00	354,43
III.5	724,00	246,00	320,26
III.6	746,00	254,00	329,64
III.7	977,00	282,00	465,65
III.8	616,00	171,80	238,88

III.9a	649,00	197,00	302,84
III.9b	583,00	165,00	280,06
III.10	592,00	172,16	216,95
III.11	811,00	257,00	371,18
III.12	624,00	177,35	299,26
III.13	636,00	178,57	234,02
III.14	846,00	233,00	410,71
III.15	871,00	233,00	427,46
III.16	882,00	233,00	434,83
III.17	955,00	222,00	491,11
III.18	1698,00	435,00	846,21
III.19	2764,00	400,00	1583,88
Totale	17944,00	4633,55	8646,95

Si specifica che in caso di modifica della superficie permeabile di un lotto, la superficie permeabile complessiva di ciascun SUB-ambito indicata in tabella, non può essere diminuita.

Solo nel caso in cui i lotti coinvolti siano di proprietà di soggetti diversi, occorre allegare l'atto con cui le parti concordano la diversa distribuzione della superficie permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazione permeabile.

Il rispetto della superficie permeabile minima dovrà essere dimostrato in ciascun nuovo Permesso di Costruire.

ART. 5 - Sistemazione esterna degli Spazi Pubblici

1. I materiali di finitura, i particolari costruttivi di strade, parcheggi pubblici, marciapiedi e piste ciclabili dovranno essere concordati con gli uffici comunali preposti in conformità a quanto previsto nel Disciplinare delle opere di urbanizzazione del Comune di Imola e saranno specificati in dettaglio nei permessi di costruire relativi a tali opere
2. La larghezza delle sedi stradali e dei relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle planimetrie di progetto (Tav. B1, B2, B3, B6). Sono tuttavia ammesse modeste variazioni delle dimensioni indicate, qualora risultasse necessario in seguito a problemi emersi in sede di esecuzione e/o progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, ma comunque nel rispetto del Codice della strada.
3. I passi carrai dovranno essere realizzati con lastra inclinata a filo strada. Saliscendi sono ammessi eccezionalmente per i passi carrai esistenti autorizzati, in ragione delle quote di accesso preesistenti.
4. I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale avranno m. 1,5 di larghezza minima compreso il cordolo.
5. I parcheggi pubblici riservati ai disabili sono previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.

La superficie complessiva dei parcheggi pubblici in sede propria è superiore ai 1.200 mq. minimi richiesti dalla scheda d'ambito. Sono stati previsti, in aggiunta, altri parcheggi pubblici a raso lungo le strade di progetto.

SUB N 3A I P I = 182,00 mq

SUB N 3AII P II.1 = 304,50 mq

	P II.2 = 262,50 mq
SUB N 3AIII	P III.1 = 275,00 mq
	P III.2 = 282,00 mq
<u>Totale Parcheggi</u>	<u>= 1.306,00 mq.</u>

La superficie complessiva della aree destinate a verde pubblico è superiore ai 7.800 mq. minimi richiesti dalla scheda d'ambito.

SUB N 3 AI	V.I = 1.177,40 mq
SUB N 3 AII	V II.1 = 888,52mq
	V II.2 = 1.604.70 mq
	V II.3 = 1.188,00mq
SUB N 3AIII	V III.1 = 917,00 mq
	V III.2 =1.470,00 mq
	<u>V III.3 = 595,00 mq</u>
<u>Totale Verde Pubblico</u>	<u>= 7.840,62 mq.</u>

6. Il posizionamento delle essenze vegetali va effettuato nel rispetto delle distanze minime dai confini dei lotti previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada. La scelta delle essenze vegetali da mettere a dimora dovrà avvenire fra quelle autoctone con caratteristiche che non impediscano la facile ispezionabilità del luogo e con la esclusione dei *Crataegus spp.*

7. Di preferenza le specie arboree e arbustive previste devono essere costituite dalle seguenti :

<i>Acer campestre</i>	Acero campestre, Loppio
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero riccio
<i>Acer platanoides</i>	Acero montano
<i>Acer monspessulanum</i>	- Acero minore o trilobo
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Fraxinus oxycarpa</i>	Frassino
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino maggiore
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Populus canescens</i>	Pioppo grigio
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
<i>Quercus petrae</i>	Farnia
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella
<i>Quercus ilex</i>	Leccio
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Celtis australis</i>	Spaccasassi
<i>Punica granatum</i>	Melograno
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Hedera Helix</i>	Edera
<i>Hippophae rhamnoides</i>	- Olivello spinoso
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro
<i>Lonicera caprifolium</i>	Caprifoglio
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Rhamnus catartica</i>	Spino cervino
<i>Rhamnus frangula</i>	Frangola
<i>Rosa canina</i>	Rosa Canina
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Salix cinerea</i>	Salice grigio
<i>Salix eleagnosa</i>	Salice da ripa
<i>Salix purpurea</i>	Salice rosso
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco

Viburnum opalus	Pallon di Maggio
Viburnum lantana	Lantana

8. Per tutti gli alberi e gli arbusti di nuovo impianto messi a dimora nelle aree a verde pubblico dovrà essere prevista la realizzazione dell'impianto di irrigazione automatico provvisto di ala gocciolante o di altro sistema con approvvigionamento preferenziale dagli scoli irrigui esistenti.
9. Gli arredi all'interno delle aree verdi, saranno definiti nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e realizzati in modo da minimizzare i danni procurati dagli urti, nel rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti.
10. La pista ciclopedonale all'interno delle aree a verde pubblico è prevista di larghezza non inferiore a 3 ml e non superiore a 3,50 ml. Il percorso evidenziato nella planimetria di progetto è indicativo e verrà realizzato così come definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
11. Agli ingressi del percorso ciclopedonale devono essere posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso ad autoveicoli e motocicli.
12. E' vietato installare segnaletica verticale ed orizzontale diversa da quella prevista dal Codice della Strada.
13. La collocazione delle postazioni di raccolta rifiuti è indicativa e sarà realizzata secondo le Linee guida per il posizionamento delle postazioni di raccolta dei rifiuti urbani del Comune di Imola e le disposizioni degli uffici preposti.
14. Le cabine elettriche, di teleriscaldamento e similari qualora siano realizzate fuori terra, saranno realizzate in mattoni "faccia a vista" o intonaco ed il loro progetto è parte integrante degli elaborati tecnici esecutivi redatti per le infrastrutture.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano saranno attuate secondo gli indirizzi del Disciplinare per le opere di urbanizzazione primaria del Comune di Imola e le indicazioni dei Servizi comunali coinvolti. Particolari e dettagli costruttivi saranno definiti nei singoli permessi di costruire.
2. I proprietari degli immobili compresi all'interno dell'ambito N3A provvederanno, previa stipula di convenzione, a mettere a disposizione le aree previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate nelle tavole di progetto, nonché alla richiesta dei permessi di costruire così suddivisi:
 - P. d. C. per le opere di urbanizzazione comuni a tutto l' Ambito N 3A (elencate in convenzione)
 - P. d. C. per le opere di urbanizzazione spettanti al SUB N 3A I (elencate in convenzione).
 - P. d. C. per le opere di urbanizzazione spettanti al SUB N 3A II (elencate in convenzione).
 - P. d. C. per le opere di urbanizzazione spettanti al SUB N 3A III (elencate in convenzione).
 - P. d. C. per le opere di urbanizzazione comuni ai SUB N 3A II e III (elencate in convenzione).
3. Dovranno essere comunque realizzate tutte le opere (viabilità, sottoservizi e standards di competenza di ogni sub-ambito) al fine di garantire la completa fruibilità ed agibilità delle abitazioni servite.
4. Si rimanda alla CONVENZIONE per tutto ciò che attiene ai seguenti argomenti:
 - Ripartizione tra i lottizzanti dei costi delle opere di urbanizzazione;
 - Modalità attuative, tempistiche, cessioni aree, priorità, collaudi ed ogni altro adempimento riferibile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. La Soc. HERA s.p.a., a collaudo avvenuto, prenderà in carico la gestione delle reti di fognatura e di tutte le altre reti infrastrutturali realizzate.
6. Le opere di urbanizzazioni previste per l'intero Ambito N3A comprendono anche l'allargamento di via Santa Lucia a m 6,5 di carreggiata e la realizzazione di un marciapiede di m 1,5 di larghezza, sul lato est della strada prospiciente l'intero ambito, mediante arretramento delle recinzioni esistenti e

secondo il tracciato evidenziato nelle tavole di progetto. Di fronte al lotto escluso dal piano (proprietà Mazzini-Bosi), la carreggiata interesserà solo per un breve tratto l'attuale scarpata del Canale dei Molini. L'eventuale opera di contenimento che dovesse rendersi necessaria dovrà comunque essere conforme a quanto previsto dal Titolo IV, art. 49-50 delle N.T.A. del P.R.G. ed essere eseguita previa autorizzazione e formale consenso del "Consorzio Utenti Canale Molini di Imola e Massa Lombarda", con definizione particolareggiata e concordata degli interventi da realizzarsi. I dettagli e particolari costruttivi saranno specificati nel Permesso di Costruire.

7. E' stato prescritto inoltre a carico dei lottizzanti, il rifacimento dell'intero pacchetto stradale solo sulla carreggiata prospiciente l'Ambito N3A. Tutti i lavori aggiuntivi sui sottoservizi, quali ad esempio interventi sulle fogne esistenti, illuminazione pubblica, ecc... saranno a carico di Hera o del rispettivo Ente gestore.
8. L'ambito è servito da una rete fognaria per le acque nere ed una per le acque bianche meteoriche. Il dimensionamento di tali reti avverrà in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.
9. L'illuminazione pubblica prevista all'interno ed a servizio degli spazi pubblici avrà caratteristiche tali da ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso secondo i disposti normativi vigenti al momento dell'esecuzione.
10. Saranno mantenuti gli scoli irrigui esistenti a servizio dei fondi limitrofi. Gli eventuali interventi e tombamenti che si dovessero effettuare, saranno realizzati previa autorizzazione e secondo le direttive del Consorzio Utenti Canale Molini di Imola e Massa Lombarda.

Art. 7 - Edifici esistenti

1. Nella Tav. A 2 di rilievo sono rappresentati tutti gli edifici esistenti.
Gli **edifici esistenti da mantenere** sono evidenziati nella Tav. B1. Per tali edifici e rispettive aree pertinenziali, previa sottoscrizione della convenzione e rilascio del titolo abilitativo pertinente, sono effettuabili le trasformazioni fisiche di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, demolizione e ricostruzione della Set esistente riferibile allo stato di fatto documentabile. Gli interventi di ampliamento (nuova Set assegnata) sono inoltre subordinati al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione comuni all'interno dell'ambito.
Le tavole di Piano identificano gli edifici di base residenziale e quelli di base specialistica, per i quali sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 8 delle presenti norme.
2. Non è ammessa la conversione da edifici di base residenziale in edifici di base specialistica.
3. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso dei vani di ogni unità immobiliare esistente, ma sempre all'interno di utilizzazione residenziale.
4. Gli **edifici di base specialistica** evidenziati negli elaborati di piano potranno essere destinati a servizi della residenza. L'eventuale modifica della destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse dal PRG potrà avvenire con trasferimento di quote della Set di progetto con gli stessi criteri degli ampliamenti.
5. Gli ampliamenti attribuiti agli edifici da mantenere possono costituire unità immobiliari residenziali aggiuntive, ma dovranno essere realizzati in modo da costituire un accrescimento organico dell'edificio esistente con caratteristiche costruttive e compositive compatibili con l'impianto originario.
6. Le ristrutturazioni e le ricostruzioni parziali degli edifici da mantenere dovranno seguire lo stesso criterio costruttivo evidenziato nel precedente 5° comma.
7. La demolizione e ricostruzione degli edifici da mantenere con il recupero delle medesime superfici e destinazioni esistenti potrà essere effettuata senza che ciò comporti aumento e modifica degli standards urbanistici del Piano Particolareggiato. Tali volumi potranno essere riproposti mediante unica soluzione progettuale e con possibili accorpamenti di volumetrie, ma esclusivamente entro le sagome di massimo ingombro. Le dotazioni pertinenziali previste dalle N.T.A. del P.R.G.

vigenti, dovranno essere garantite all'interno delle aree ad essi asservite. La costruzione potrà essere differita nel tempo, purché siano rispettate le norme attuative ed i parametri edificatori imposti per tutto l' Ambito N3A – S. Lucia.

8. La richiesta di agibilità (parziale o totale), per gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo attuabili sugli edifici esistenti dopo l'approvazione piano, qualora non sia interessata la rete fognaria di progetto, non sarà vincolata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente piano.
9. L'edificio identificato nella tavola B1 come esistente da demolire e ricostruire e che si trova nel Sub III, parzialmente al di fuori dell'area perimetrata come lotto da mantenere, potrà essere ricostruito con la medesima Set e destinazione d'uso esistente documentata all'interno dell'area di massimo ingombro del lotto.
10. La Set esistente nel Sub-ambito I, (tavola A2) corrispondente al fabbricato di base specialistica che insiste sull'area su cui è prevista la realizzazione del parcheggio pubblico spettante a tale sub-ambito (tavola B1), sarà demolita e ricostruita con la medesima superficie e destinazione d'uso documentata. Tale Set esistente potrà essere ripartita all'interno dei lotti da mantenere e realizzata all'interno delle aree di massimo ingombro identificate nella tavola B4. Le quantità effettive saranno precisate nel P.d.C relativo alle opere esclusive del Sub-ambito 1, nonché nella convenzione specifica ad esso relativa.

Art. 8 - Nuovi edifici di base residenziale

Disposizioni generali

1. Per ogni sub-ambito sono state definite le unità minime d'intervento ed i loro possibili accorpamenti, cui dovranno essere riferite le richieste di Permesso di Costruire; esse risultano evidenziate nella Tavola B1.
2. Le Unità edilizie (Ue) potranno essere realizzate autonomamente, in base ad un unico progetto o a più progetti architettonici riferibili ai Sub-ambiti e/o alle Unità minime di intervento ed alle diverse singole proprietà comprese all' interno del perimetro dell'Ambito N3A

Parametri edilizi per la realizzazione degli edifici

3. Oltre a quanto stabilito nelle disposizioni generali, la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto delle quantità definite nelle tabelle di cui all'art. 4, nonché dei seguenti parametri:
 - a. distanza minima dalla carreggiata stradale (Ds) : come risultante dalla sagoma di massimo ingombro prevista nella Tav. B4 e comunque non inferiore a 5 m.
 - b. distanza minima dagli altri confini (Dc) :come risultante dalla sagoma di massimo ingombro (distanze minime quotate numericamente).
 - c. distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m, come risultante dalle sagome di massimo ingombro fatto salvo la possibilità di accorpamenti, da realizzarsi comunque in conformità al Regolamento edilizio vigente.
 - d. Piano di calpestio del piano terra dei fabbricati posizionato ad una quota minima di 30 cm rispetto alla quota del centro strada della nuova viabilità interna di lottizzazione
 - e. Altezza minima netta interna dei piani abitabili : mt. 2,70
 - f. Altezza massima netta interna dei piani autorimesse e cantine : mt. 3,20
 - g. Superficie permeabile minima, vedi tabelle riportate nell'Art. 4bis e relative prescrizioni.
 - h. I vani scala esclusivi di singole unità residenziali saranno computati come Su a tutti i piani ad esclusione dell'ultimo che non sarà conteggiato come Set.
 - i. I vani ascensore/elevatore di singole unità residenziali, saranno computati come Su una sola volta e non conteggiati come Set agli altri piani.

4. Le tipologie edilizie realizzabili sui singoli lotti sono quelle ammesse dalla scheda, cioè mono-bifamiliari, o al massimo quadrifamiliari. Sono possibili accorpamenti dei lotti ed aggregazioni volumetriche (tipo a schiera) intervenendo con progetto unitario su lotti adiacenti. Tali tipologie, non vincolanti, sono esemplificate sinteticamente nell'elaborato C-02.
5. L'altezza massima (H) degli edifici sarà di mt 10,50, e 3 (tre) il numero massimo dei piani fuori terra. Non è ammesso realizzare piani seminterrati ed interrati.

Paramenti e finiture

6. E' prescritta la copertura a falde. E' ammessa deroga a tale prescrizione nel caso di installazione o predisposizione di apparecchiature per lo sfruttamento di energie alternative. L' inserimento di pannelli solari o fotovoltaici dovrà avvenire preferibilmente all'interno delle falde con la prerogativa della continuità e della integrazione architettonica. E' ammessa la realizzazione di terrazzi anche in falda e/o lastrici solari.
7. Le finiture degli edifici di base residenziale devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. manto di copertura preferibilmente in laterizio (coppi o tegole). E' possibile ricorrere a materiali alternativi nel rispetto di cromie ad essi riferibili in caso di particolari soluzioni architettoniche. Sono consentite coperture predisposte per l'alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici;
 - b. paramenti esterni con intonaco tinteggiato e mattoni a "faccia a vista" o altri rivestimenti preferibilmente continui.
8. Gli edifici per i quali è previsto l'allacciamento al teleriscaldamento devono disporre di un locale situato al piano terra, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x m 2,50 da adibire a spazio tecnico per tale servizio, non calcolato ai fini della Set.
9. Oltre alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 69 delle N.T.A. del p.r.g. o dell'art. 6.1.3 del RUE per PdC e varianti rilasciate dopo l'approvazione della Variante 2 al Piano Particolareggiato, dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: "ogni lotto nella propria area di pertinenza dovrà realizzare un posto auto per ciascun alloggio previsto nel lotto, ulteriore rispetto ai parcheggi pertinenziali in autorimessa, legato all'alloggio da vincolo pertinenziale trascritto negli atti di compravendita".
10. Le utilizzazioni consentite per gli edifici di base residenziale sono:

abitazioni ordinarie;
 attività direzionali e erogazione di servizi, limitate a:
 - uffici privati e studi professionali;

11. Le utilizzazioni consentite per gli edifici di base specialistica sono:

attrezzature tecnologiche, limitate a :
 - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
 attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a :
 - uffici privati e studi professionali;
 strutture associative;

12. In sede di richiesta di Permesso di Costruire dei singoli lotti residenziali, dovrà essere presentata documentazione previsionale di clima acustico redatta da tecnico competente ai sensi della Legge 447/95, comprensiva di stime dei livelli di pressione sonora attesi presso tutti i piani dei futuri ricettori, utilizzando specifico modello di calcolo previsionale;
13. in sede di richiesta di Permesso di Costruire dei singoli lotti residenziali, dovrà essere presentata documentazione redatta da tecnico competente ai sensi della Legge 447/95, attestante il rispetto

dei valori limite di isolamento acustico di facciata e potere fonoisolante previsto dal D.P.C.M. 05/12/97 (Requisiti acustici passivi degli edifici).

Art. 9 - Sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono le aree all'interno dei lotti da sistemare a giardino, compresi eventuali percorsi pedonali, accesso carrabile, parcheggi scoperti, ecc, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari. Le sistemazioni in dettaglio saranno definite nei P.d.C.
2. Il posizionamento dei passi carrai evidenziato nelle tavole di piano potrà subire variazioni non interferenti con le norme del codice stradale in relazione alla effettiva utilizzazione delle aree.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 è ammesso l'inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati) e l'installazione di manufatti per la cottura di cibi all'aperto (ad es. barbecue), nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.
4. Le recinzioni sui fronti stradali potranno essere realizzate in c.a. a vista e/o in mattoni "faccia a vista," con sovrapposizione e/o interazione di elementi o reti metalliche, con altezza massima pari a m 2,00. Dovrà comunque essere garantita la visibilità degli accessi sia pedonali che carrabili. Sugli altri lati potranno essere realizzate anche solo mediante siepi con rete metallica interposta.
5. Lungo il confine est dell'Ambito N3A, sui lotti di nuova edificazione relativi ai Sub ambiti II e III ubicati di fronte alla Zona Ea, è prescritta, a carico dei singoli proprietari dei lotti contestualmente la loro edificazione, la piantumazione di una fascia a verde alberata costituita da una siepe continua dell'altezza massima di mt. 3,00 e di almeno n. 2 alberi ad alto fusto per ogni lotto costituita da essenze del tipo prescritto dall'Art. 5 punto 6 delle presenti Norme.

Art. 10 – Realizzazioni degli impianti

1. Contestualmente agli interventi edilizi sui singoli lotti dovranno essere realizzati gli impianti a rete a servizio dell'Ambito N3A secondo gli schemi riportati nella Tavola B5. Le dorsali comuni a tutti dovranno essere realizzate prioritariamente, mentre le diramazioni secondarie e gli allacciamenti ai singoli edifici seguiranno l'andamento dei lavori entro ogni Sub- ambito, secondo lo schema attuativo riportato nelle convenzioni. Eventuali modifiche devono essere concertate con l'Ente gestore, accettate dai lottizzanti e non costituiscono variante al piano particolareggiato.
2. Gli impianti, all'interno di ogni lotto, saranno a carico del rispettivo proprietario, ad esclusione di eventuali dorsali di interesse comune.

Art - 11 – Atti abilitativi

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni fisiche degli edifici esistenti da mantenere saranno oggetto degli atti abilitativi specificatamente richiesti dalle norme vigenti ma sempre nel rispetto delle presenti disposizioni e dopo l'approvazione del presente Piano Particolareggiato.

Art. - 12 – Varianti al Piano Particolareggiato

1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente gli elaborati planivolumetrici del Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e forme di Legge.
2. Le varianti al Piano Particolareggiato che interessino opere comuni ai Sub-ambiti saranno richieste da tutte le proprietà incluse nell'Ambito N3A Santa Lucia.
3. Eventuali varianti all'interno dei singoli Sub-ambiti che non costituiscano difformità all' impianto urbanistico dell'intero Ambito N3A, potranno essere presentate esclusivamente a firma dei proprietari del Sub-ambito che ne ha esigenza con esclusione degli altri.

4. Non costituiscono variante al Piano Particolareggiato:

- a)- Variazioni della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico in sede propria, con una tolleranza del 5 % su ogni singola area identificata nella tavola B7 e fermo restando il totale complessivo.
- b)- Modifiche alla forma, all'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico ed una diversa organizzazione degli stalli, nel rispetto della distribuzione generale e purchè resti inalterato il numero dei posti auto pubblici definito nel presente piano.
- c)- Modifica della posizione e del numero dei passi carrai indicati nelle tavole di Piano Particolareggiato.
- d)- Variazione delle dimensioni e delle superfici delle aree oggetto di opere di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione comunale quali strade, rotonde, marciapiedi e purchè tali variazioni non alterino la quantità totale delle aree da cedere definite dalla Convenzione urbanistica e risultanti dai frazionamenti approvati.
- e)- Variazione delle superfici fondiari dei singoli lotti edificabili e loro eventuale accorpamento o suddivisione, nel rispetto dei parametri urbanistici, purchè tali variazioni non incidano sulle quantità totali delle aree da cedere al Comune definite dalla Convenzione urbanistica e risultanti dai frazionamenti approvati.
- f)- È consentito il trasferimento di S.e.t. e/o S.U. da un lotto all'altro a condizione che per il lotto dal quale viene prelevata la superficie resti un quantitativo di S.U. non inferiore a 100,00 mq.
- h)- Trasferimento ad altri lotti dell'Ambito N3A, di SET ed SU assegnata dal Piano ai lotti di edifici esistenti.

I casi previsti ai punti e), f) ed h) sono possibili a condizione che, contestualmente alla richiesta dei P.d.C., le variazioni (Set, Su, Sf) siano sottoscritte per accettazione dalle proprietà interessate senza che ciò comporti alcun gravame per gli altri lottizzanti. In caso di trasferimenti di Set o Su devono essere allegate le nuove tabelle di cui all'art. 4 delle presenti norme, con le modifiche delle superfici di progetto e l'indicazione dei lotti oggetto di scambio di potenzialità edificatoria.