



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO TECNICO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

VARIANTE 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “N5 – ZOLINO” (“N5A ZOLINO NORD” E “N5B ZOLINO SUD”)

Elaborato 2f NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E PARAMETRI COMPLESSIVI

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “N5 - Zolino” (“N5A Zolino Nord” e “N5B Zolino Sud”) e per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e definizioni del RUE vigente e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n. 922 del 28.06.2017.
2. Il PPIP è attuabile per stralci funzionali autonomi che possono coincidere con gli ambiti N5A e N5B o con una parte di essi purchè siano garantiti gli standard minimi di ERS, verde e parcheggio pubblico per ciascuno stralcio.
3. In adempimento all'Accordo di Programma ratificato con delibera C.C. n. 256 del 20/12/2007, i soggetti attuatori firmatari hanno l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune di Imola l'area di 25000 mq circa posta nell'ambito D_N.3 del PSC/RUE (PSU11 Rio Calderino nel PRG) come indicato nella Tavola 2.a, con sistemazione a prato.
4. Il Piano N5 zolino è composto dai seguenti elaborati:
 - 1.a - Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
 - 1.b - Estratto strumenti di pianificazione comunale
 - 1.c - Estratto di mappa catastale_rev1
 - 1.d - Planimetria di rilievo dello stato di fatto
 - 1.e - Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto
 - 1.f - Documentazione fotografica
 - 2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico_rev3
 - 2.a.1 - Planimetria delle aree da cedere_rev1
 - 2.a.2 - Particolari bicipolitana, parcheggi bici e fermate bus
 - 2.b - Profili stradali e fognari
 - 2.c - Sezioni stradali_rev2
 - 2.d - Tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze_rev1
 - 2.e_1 - Progetto di massima reti gas_rev2
 - 2.e_2 - Progetto di massima reti acqua_rev2
 - 2.e_3 - Progetto di massima reti elettriche_rev2
 - 2.e_4 - Progetto di massima reti illuminazione pubblica_rev2
 - 2.e_5 - Progetto di massima rete telefonica e dati_rev2



- 2.e_6 - Progetto di massima rete fognaria acque nere_rev2
- 2.e_7 - Progetto di massima rete fognaria acque bianche_rev2
- 2.e_7.1 - Progetto rete fognaria acque bianche primo stralcio_rev1
- 2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)_REV04
- 2.g - Progetto di massima della barriera anti-rumore N5A_rev01
- 2.h - Progetto di massima della barriera anti-rumore N5B_rev01
- 2.i - Individuazione primo stralcio funzionale_REV2
- 2.l - Tavola comparativa PUA approvato e PUA in variante
- 2.m_1 - Dimostrazione parcheggi pubblici N5A
- 2.m_2 - Dimostrazione parcheggi pubblici N5B
- 2.m_3 - Dimostrazione verde pubblico N5B_rev1
- 2.m_4 - Dimostrazione verde pubblico N5A
- 3.a RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA
- 3.b relazione_sismica_zolino_75PPI
- 3.c Integrazioni inerenti le condizioni idrogeologiche che caratterizzano il sito
- 4 RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO_rev01
- 4.1 Dichiarazione di sostenibilità atto notorio acustica
- 4.2 Tavola vincoli acustici di facciata
- 5 VALSAT N5A N5B Zolino – gennaio 2023
- 5.4 VALUTAZIONE COMPONENTE AMBIENTALE ATMOSFERA
- 5.5 STUDIO del TRAFFICO_N5A_N5B Zolino Imola
- 5.6 Sintesi non tecnica N5A N5B Zolino
- 5.7 Verifiche di conformità ai vincoli e alle prescrizioni rispetto al PTM
- 5.8 Verifica delle condizioni di sicurezza idraulica_REV01
- 6 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 7 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO
- Relazione fattibilità economica N5 Zolino
- Allegato fattibilità N5 attuatori

5. Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la norma scritta.

6. I parametri complessivi del Piano sono i seguenti:

Ambito	St	Su residenziale	Di cui convenzionata	Su altri usi	Su usi collettivi	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Sup. permeabile minima 35%St
N5A	92.700 mq	25.158 mq	6.657 mq	1.020 mq	3.600 mq	20.943 mq	5.236 mq	32.445 mq
N5B	44.961 mq	13.875 mq	2.252 mq	590 mq	0	11.884 mq	2.971 mq	15.737 mq

ARTICOLO 2. SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PUBBLICI

- La larghezza delle sedi stradali e dei relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle planimetrie di progetto (2.a, 2.b, 2.c). Sono tuttavia ammesse modeste variazioni delle dimensioni ivi indicate, qualora ciò risultasse necessario in seguito a problemi emersi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, ma comunque nel rispetto del codice della strada. Le indicazioni sui sottofondi stradali sono indicative: potranno essere pertanto utilizzati materiali e spessori diversi da quelli indicati purché con caratteristiche equivalenti.
- I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.
- La superficie complessiva dei parcheggi pubblici di progetto (Tavola 2.a) è pari a:



Ambito N5A 5.236 mq

Ambito N5B 2.971 mq

4. In relazione alle piante da mettere a dimora negli spazi pubblici (commi 5, 6 e 7 del presente articolo) dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- ogni impianto dovrà essere realizzato con materiale vivaistico di prima qualità certificata o munita di passaporto, se richiesto per la specie;
 - le alberature da mettere a dimora dovranno appartenere come dimensione minima ad una delle seguenti classi di circonferenza del fusto, misurata a 100 cm dal colletto: 18-20 cm o superiore;
 - la piantumazione delle alberature dovrà essere effettuata nel rispetto delle specifiche prescrizioni tecniche impartite dal Servizio Manutenzione in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - per tutti gli alberi e gli arbusti dovrà essere prevista la realizzazione dell'impianto di irrigazione automatico provvisto di ala gocciolante;
 - è richiesta la garanzia di attecchimento delle essenze messe a dimora.

5. I parcheggi pubblici in sede propria dovranno essere dotati di aiuole di dimensioni minime di 3 m di larghezza con alberature di 1^ grandezza (alberi che a maturità raggiungono altezza superiore a 18 m), come indicato nelle planimetrie di progetto. Gli alberi dovranno essere scelti tra le seguenti specie:

Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Carpinus betulus	Carpino bianco
Fraxinus oxycarpa	Frassino
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Fraxinus ornus	Orniello
Quercus petrae	Farnia
Quercus pubescens	Roverella
Quercus ilex	Leccio
Celtis australis	Bagolaro, Spaccasassi
Platanus x acerifolia	Platano

6. Dovranno essere realizzate le piste ciclopedonali indicate nella tavola 2.a, di larghezza non inferiore a 3 m.

I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di 1,50 m.

Dove è prevista la realizzazione di aiuole a fianco dei percorsi, la sezione minima delle aiuole dovrà essere di 3 m con alberature di 1^ grandezza (alberi che a maturità raggiungono altezza superiore a 18 m), o di 2 m con alberature di 2^ grandezza (alberi che a maturità hanno altezze comprese tra 12 e 18 m). Gli alberi dovranno essere scelti tra le seguenti specie:

Elenco alberature di 1^ grandezza:

Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Fraxinus oxycarpa	Frassino
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Fraxinus ornus	Orniello
Quercus petrae	Farnia
Quercus pubescens	Roverella
Quercus ilex	Leccio
Celtis australis	Bagolaro, Spaccasassi
Tilia platyphyllos	Tiglio
Platanus x acerifolia	Platano

Elenco alberature di 2^ grandezza:

Prunus spp.	Prugni varie specie (Ciliegi, Prugni, Albicocchi ecc.)
Pyrus spp.	Peri varie specie
Malus spp.	Meli varie specie
Carpinus betulus	Carpino bianco
Acer campestre	Acero campestre, Loppio
Sorbus domestica	Sorbo domestico
Alnus glutinosa	Ontano nero
Ulmus resista "Sapporo gold"	Olmo



7. La superficie complessiva delle aree destinate a verde pubblico (Tavola 2.a) è pari a 32.827 mq così suddivisi:

Ambito N5A 20.943 mq

Ambito N5B 11.884 mq

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione deve essere definita in dettaglio la sistemazione delle aree verdi pubbliche. Nell'area limitrofa al Rio Calderino deve essere mantenuta per quanto possibile la vegetazione esistente, effettuando un intervento di manutenzione straordinaria e limitandosi all'eventuale sostituzione delle piante in precarie condizioni fitosanitarie. 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 e le cui caratteristiche non impediscano la facile ispezionabilità del luogo, con esclusione dei *Crataegus* spp., vietati in quanto sensibili al colpo di fuoco batterico. Almeno il 80% delle specie arboree e arbustive previste deve essere costituito dalle seguenti piante:

<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>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico
<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>Prunus avium</i>	Ciliegio
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Pero selvatico
<i>Quercus petraea</i>	Farnia
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella
<i>Quercus ilex</i>	Leccio
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Salix fragilis</i>	Salice fragile
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tiglio
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro, Spaccasassi
<i>Ficus carica</i>	Fico
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Malus domestica</i>	Melo
<i>Mespilus domestica</i>	Nespolo
<i>Morus alba</i>	Gelso
<i>Morus nigra</i>	Moro
<i>Populus nigra italica</i>	Pioppo cipressino
<i>Prunus ssp</i>	Pesco
"	Albicocco
"	Mirabolano
"	Marusticano
"	Prugno, Susino
"	Amarena
<i>Punica granatum</i>	Melograno
<i>Pyrus communis</i>	Pero
<i>Salix viminalis</i>	Salice da vimine, Vimini
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Hedera Helix</i>	Edera
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Olivello spinoso
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro



Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Prunus spinosa	Prugnolo
Rhamnus catartica	Spino cervino
Rhamnus alaternum	Alaterno
Rhamnus frangula	Frangola
Rosa canina	Rosa Canina
Salix cinerea	Salice grigio
Salix eleagnosa	Salice da ripa
Salix purpurea	Salice rosso
Salix caprea	Salicone
Sambucus nigra	Sambuco
Viburnum opalus	Pallone di Maggio
Viburnum lantana	Lantana
Euonymus europaeus	Fusaggine
Paliurus spina-christi	Marruca

8. Gli arredi all'interno delle aree verdi devono essere realizzati in modo da minimizzare i danni procurati dagli urti.
9. E' prescritta la realizzazione di 2 aree minigiochi attrezzate, provviste di pavimentazione antitrauma, da collocarsi in corrispondenza delle aree verdi pubbliche in sede di progetto delle opere di urbanizzazione.
10. Come indicato nella Valutazione di clima acustico (Elaborati 2.g, 2.h, 4) lungo il confine nord dell'ambito N5A o in corrispondenza della ferrovia Bologna Otranto sono da realizzarsi barriere acustiche in materiale fonoassorbente o terrapieno piantumato a verde, secondo quanto sarà definito nel progetto delle opere di urbanizzazione.
11. Lungo il confine sud dell'ambito N5B dovrà essere realizzata una barriera antirumore costituita da terrapieno in terra armata piantumata a verde di altezza di almeno 5 metri dalla quota della via Emilia; come indicato nell'elaborato 4 Valutazione del clima acustico dovrà essere realizzato asfalto fonoassorbente nel tratto della via Emilia prospiciente la barriera e per ulteriori 300 m a est e a ovest della stessa.
Sono consentite:
 - modifiche alla disposizione planimetrica delle barriere antirumore,
 - la sostituzione dei terrapieni con barriere fonoassorbenti,purché equivalenti in termini di prestazioni acustiche.
12. I percorsi ciclopeditoni all'interno delle aree a verde pubblico riportati nella planimetria di progetto sono indicativi e verranno definiti con precisione in sede di progetto delle opere di urbanizzazione.
13. All'ingresso dei percorsi ciclopeditoni devono essere posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso agli autoveicoli.
14. Le cabine elettriche, di teleriscaldamento e similari devono essere realizzate in mattoni faccia a vista oppure intonacate e tinteggiate con colori nelle gradazioni del giallo, ocra, rosso.
15. La collocazione delle postazioni di raccolta rifiuti riportata nella Tav. 2.a è indicativa. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione sarà indicata puntualmente e conterrà i particolari costruttivi e la descrizione dei materiali impiegati. Le postazioni dovranno comunque essere collocate a una distanza non superiore a 1,40 m dal limite della sede stradale.
16. E' vietato installare segnaletica diversa da quella prevista dal codice della strada.



ARTICOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del presente piano particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, riuniti in consorzio, provvedono, previa stipula della convenzione urbanistica e richiesta di permesso di costruire, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli ambiti N5A e N5B così come individuate nelle planimetrie di progetto. I progetti delle reti dei sottoservizi saranno sottoposti ai pareri degli enti gestori e ne dovranno recepire le prescrizioni prima del rilascio del titolo edilizio.
2. Le opere potranno essere realizzate per stralci funzionali: in questo caso dovranno essere comunque realizzate tutte le opere (viabilità e sottoservizi) necessarie alla completa fruibilità delle abitazioni servite e le dotazioni territoriali minime per ogni singolo stralcio. Il primo stralcio funzionale è individuato nella Tav. 2.i.
3. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 ed i relativi suoli, se non già di proprietà comunale, sono ceduti gratuitamente in proprietà al Comune.
4. Il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere i progetti delle rotonde poste rispettivamente all'intersezione tra via Gherardi-via Galassi, via Zolino – via Villa con via Galassi – via Dal Monte e all'intersezione tra le vie Tinti – Dal Monte con la nuova viabilità di progetto. Deve comprendere la sistemazione della via Zolino e di tutti gli incroci tra la viabilità esistente e quella di progetto, secondo le prescrizioni che verranno impartite dal Comune in sede di rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
5. Ad esclusione della viabilità esistente (via Dal Monte, via Galassi e via Zolino) la viabilità di progetto all'interno del perimetro degli ambiti N5A ed N5B verrà realizzata con geometria, segnaletica e spazi di servizio con i criteri relativi alle "Zone 30".
6. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la Soc. HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
7. L'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria minore per le acque nere e acque bianche di prima pioggia e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche che preveda un bacino di laminazione delle acque piovane (area allagabile) per un volume complessivo di almeno 500 m³ per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o verde compatto.
8. La laminazione avverrà mediante l'immissione delle acque meteoriche nello scolo Calderino, realizzando a monte dell'immissione stessa una condotta a bocca tarata che permetta di limitare la portata e laminando l'eventuale portata eccedente in una depressione da realizzarsi oltre il confine settentrionale dell'ambito N5A, la cui localizzazione di massima è indicata nella Tav. 2.e_7; la scelta progettuale definitiva verrà effettuata in sede di progettazione esecutiva delle opere, da valutarsi da parte degli enti competenti. Il bacino di accumulo dovrà essere opportunamente recintato al fine di garantire condizioni di sicurezza per la fruizione dell'area verde circostante. La gestione e la manutenzione del bacino è a carico del gestore delle pubbliche fognature.
9. Si prescrive nel caso della realizzazione di un primo stralcio della lottizzazione che la laminazione avvenga provvisoriamente in due aree di verde pubblico, individuate nella tavola "2.i - Individuazione delle aree primo stralcio



funzionale_REV1", ricavate mediante una leggera depressione verso il centro dell'area che garantiscano i volumi di laminazione degli ambiti N5A e N5B. Lo scarico con una sezione tarata verrà recapitato nel Rio Calderino, con il tracciato descritto nella tavola "2.e_7.1 – Progetto di massima rete fognaria acque bianche primo stralcio".

10. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore per quanto riguarda le acque nere, nonché dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.
11. L'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico nelle acque superficiali è a carico dei convenzionati che dovranno recepire le prescrizioni degli enti competenti.
12. La progettazione delle opere di urbanizzazione conterrà uno studio dettagliato del sistema di tutta l'illuminazione dell'area al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 4. EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI BASE RESIDENZIALE

1. Gli edifici di nuova edificazione sono progettati all'interno dei lotti individuati nelle planimetrie di progetto, nel rispetto sia delle quantità definite nella tabella riassuntiva che delle tipologie di cui al successivo comma 2 nonché dei seguenti parametri:
 - distanza minima dalla carreggiata stradale: come risultante dalla sagoma di massimo ingombro prevista nella Tav. 2.a e comunque non inferiore a 5 m.
 - distanza minima dagli altri confini: come risultante dalla sagoma di massimo ingombro prevista dagli elaborati grafici e comunque non inferiore a 2 m.
 - distanza minima tra fabbricati: 10 m.
 - altezza massima 21,60 m e massimo 5 piani abitabili
 - gli edifici dovranno essere collocati al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione, come individuata nella Tav. 2.a
2. Le tipologie edilizie realizzabili sono individuate nella Tav. 2.d e sintetizzate come segue:
 - Tipologia T1 edificio in linea multipiano con autorimesse al piano seminterrato con area di manovra esterna all'edificio;
 - Tipologia T2 edificio in linea multipiano (piano terra porticato) con autorimesse al piano interrato;
 - Tipologia T3 edificio a schiera;
 - Tipologia T4 edificio in linea multipiano con autorimesse al piano seminterrato anche esterne al sedime del fabbricato principale;
 - Tipologia T5 edificio a blocco multipiano.

La quota 0.00 di riferimento è quella delle DTU regionali.

3. L'innalzamento del numero di piani abitabili oltre ai 5 massimi ammessi costituirà variante sostanziale al Piano urbanistico e assoggettata ad una nuova Valsat.



4. Le superfici edilizie di progetto sono schematizzate nella tabella che segue; la superficie accessoria (Sa) è assegnata in misura del 75% della Su assegnata a ciascun lotto, fatta salva la possibilità di trasferimento stabilite all'art. 9:



TABELLA A - N5 ZOLINO - RIPARTIZIONE LOTTI E QUOTE MILLESIMALI Agg. 13/02/2024

soggetto attuatore	millesimi totali	lotto n.	n° max piani	n alloggi presunt o	SU residenzial e libera	SU residenziale CONVENZIO NATA	SU altri usi	totale SU	Sf di progetto
ASSEGNATARI DEL COMUNE DI IMOLA	21,2337	A32	4,00	12,00	0,00	863,00	0,00	863,00	902,00
TOTALE ASSEGNATARI DEL COMUNE DI IMOLA	16,9033	B14	4,00	10,00	0,00	687,00	0,00	687,00	1 324,00
	38,1369	-	-	-	0,00	1 550,00	0,00	1 550,00	2 226,00
C. HOLDING	11,9332	A1	3,00	7,00	485,00	0,00	0,00	485,00	946,00
	11,9332	A2	3,00	7,00	485,00	0,00	0,00	485,00	963,00
	11,9332	A3	3,00	7,00	485,00	0,00	0,00	485,00	897,00
	13,9015	A6	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	795,00
	13,9015	A7	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	885,00
	13,9015	A8	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	914,00
	13,9015	A9	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	764,00
	13,9015	A10	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	877,00
	13,9015	A11	3,00	8,00	565,00	0,00	0,00	565,00	877,00
	15,6238	A12	4,00	9,00	0,00	635,00	0,00	635,00	910,00
	15,6238	A13	4,00	9,00	0,00	635,00	0,00	635,00	832,00
	15,6238	A14	4,00	9,00	235,00	400,00	0,00	635,00	832,00
	15,4024	A15	4,00	9,00	626,00	0,00	0,00	626,00	877,00
33,9296	A16	5,00	20,00	836,00	543,00	0,00	1 379,00	673,00	
33,9050	A17	5,00	20,00	834,00	544,00	0,00	1 378,00	703,00	
TOTALE C HOLDING	249,3172	-	-	-	7 376,00	2 757,00	0,00	10 133,00	12 745,00
AURORA	20,0527	A23	5,00	12,00	0,00	815,00	0,00	815,00	562,00
	20,3725	A24	5,00	12,00	0,00	828,00	0,00	828,00	741,00
	16,9033	B1	3,00	10,00	0,00	687,00	0,00	687,00	970,00
	15,3778	B2	3,00	9,00	625,00	0,00	0,00	625,00	880,00
	20,9138	B5	4,00	12,00	850,00	0,00	0,00	850,00	940,00
	14,7627	B6	4,00	9,00	600,00	0,00	0,00	600,00	820,00
	16,2882	B10	4,00	10,00	662,00	0,00	0,00	662,00	1 315,00
	18,4534	B11	4,00	11,00	750,00	0,00	0,00	750,00	1 200,00
	15,3778	B12	4,00	9,00	625,00	0,00	0,00	625,00	1 040,00
	17,7644	B13	4,00	10,00	722,00	0,00	0,00	722,00	1 100,00
	19,7574	B18	5,00	9,00	625,00	0,00	178,00	803,00	573,00
	19,3637	B19	5,00	9,00	382,00	249,00	156,00	787,00	542,00
	17,8383	B21	4,00	10,00	725,00	0,00	0,00	725,00	1 070,00
TOTALE AURORA	233,2259	-	-	-	6 566,00	2 579,00	334,00	9 479,00	11 753,00
SOGEI	8,8576	A4	3,00	5,00	360,00	0,00	0,00	360,00	1 245,00
	8,8576	A5	3,00	5,00	360,00	0,00	0,00	360,00	1 000,00
	16,0421	A18	4,00	6,00	400,00	0,00	252,00	652,00	748,00
	14,4920	B3	3,00	8,00	589,00	0,00	0,00	589,00	1 010,00
	14,4674	B4	3,00	8,00	588,00	0,00	0,00	588,00	1 220,00
	17,1739	B7	4,00	9,00	698,00	0,00	0,00	698,00	905,00
	14,8611	B8	4,00	9,00	204,00	400,00	0,00	604,00	1 140,00
TOTALE SOGEI	94,7519	-	-	-	3 199,00	400,00	252,00	3 851,00	7 268,00
CIMATTI LUCIA 20%, GIORGIS MARIA 60%, PONTI PIERLUIGI 20%	9,9894	A33	3,00	6,00	230,00	176,00	0,00	406,00	1 031,00
	19,1915	A34	4,00	10,00	780,00	0,00	0,00	780,00	1 003,00
	19,1915	A35	4,00	10,00	780,00	0,00	0,00	780,00	1 188,00
	23,0298	B15	4,00	10,00	451,00	229,00	256,00	936,00	954,00
	12,3022	B16	3,00	6,00	500,00	0,00	0,00	500,00	804,00
	12,3022	B17	3,00	6,00	500,00	0,00	0,00	500,00	813,00
TOTALE CIMATTI GIORGIS PONTI	96,0067	-	-	-	3 241,00	405,00	256,00	3 902,00	5 793,00
VILLA DEL CEDRO	27,6554	A19	5,00	12,00	860,00	0,00	264,00	1 124,00	661,00
	28,6396	A20	5,00	13,00	900,00	0,00	264,00	1 164,00	457,00
	23,6203	A21	5,00	10,00	720,00	0,00	240,00	960,00	572,00
	29,5254	A25	3,00	17,00	1 200,00	0,00	0,00	1 200,00	1 742,00
	21,8980	A26	3,00	13,00	890,00	0,00	0,00	890,00	1 158,00
	17,2231	A27	4,00	10,00	700,00	0,00	0,00	700,00	1 119,00
	29,9683	A28	4,00	17,00	0,00	1 218,00	0,00	1 218,00	1 605,00
	34,3233	A29	4,00	20,00	1 395,00	0,00	0,00	1 395,00	2 379,00
	11,0720	A30	4,00	6,00	450,00	0,00	0,00	450,00	720,00
	27,0649	A31	4,00	16,00	1 100,00	0,00	0,00	1 100,00	1 523,00
37,5710	B20	5,00	22,00	1 527,00	0,00	0,00	1 527,00	1 354,00	
TOTALE VDC	288,5614	-	-	-	9 742,00	1 218,00	768,00	11 728,00	13 290,00
TOT N5A	644,0962	-	-	-	18 501,00	6 657,00	1 020,00	26 178,00	33 101,00
TOT N5B	355,9038	-	-	-	11 623,00	2 252,00	590,00	14 465,00	19 974,00
TOT N5A+N5B	1000,0000	-	-	-	30 124,00	8 909,00	1 610,00	40 643,00	53 075,00
LEGENDA STRALCI									
	LOTTO FACENTE PARTE DEL 1° STRALCIO								
	LOTTO FACENTE PARTE DEL 2° STRALCIO								



CITTÀ DI IMOLA

EDILIZIA CONVENZIONATA Agg. 13/02/2024					
1° STRALCIO					
soggetto attuatore	% CONVENZI ONATA	lotto n.	SU residenziale libera	SU residenzial e CONVENZI ONATA	totale SU residenziale
C. HOLDING		A1	485,00	0,00	485,00
		A2	485,00	0,00	485,00
		A3	485,00	0,00	485,00
		A6	565,00	0,00	565,00
		A7	565,00	0,00	565,00
		A8	565,00	0,00	565,00
		A9	565,00	0,00	565,00
		A10	565,00	0,00	565,00
		A11	565,00	0,00	565,00
		A12	0,00	635,00	635,00
		A13	0,00	635,00	635,00
		A14	235,00	400,00	635,00
		A15	626,00	0,00	626,00
TOTALE C HOLDING	22,64%	-	5 706,00	1 670,00	7 376,00
AURORA		B1	0,00	687,00	687,00
		B2	625,00	0,00	625,00
		B5	850,00	0,00	850,00
		B6	600,00	0,00	600,00
		B10	662,00	0,00	662,00
TOTALE AURORA	20,06%	-	2 737,00	687,00	3 424,00
SOGEI		A4	360,00	0,00	360,00
		A5	360,00	0,00	360,00
		B3	589,00	0,00	589,00
		B4	588,00	0,00	588,00
		B7	698,00	0,00	698,00
		B8	204,00	400,00	604,00
TOTALE SOGEI	12,50%	-	2 799,00	400,00	3 199,00
CIMATTI GIORGIS PONTI		B15	451,00	229,00	680,00
TOTALE CIMATTI GIORGIS PONTI	33,68%	-	451,00	229,00	680,00
TOT PRIMO STRALCIO	20,34%	-	11 693,00	2 986,00	14 679,00
2° STRALCIO					
soggetto attuatore	% CONVENZI ONATA	lotto n.	SU residenziale libera	SU residenzial e CONVENZI ONATA	totale SU residenziale
ASSEGNATARI DEL COMUNE DI IMOLA		A32	0,00	863,00	863,00
		B14	0,00	687,00	687,00
TOTALE ASSEGNATARI DEL COMUNE DI IMOLA	100,00%	-	0,00	1 550,00	1 550,00
C. HOLDING		A16	836,00	543,00	1 379,00
		A17	834,00	544,00	1 378,00
TOTALE C HOLDING	39,43%	-	1 670,00	1 087,00	2 757,00
AURORA		A23	0,00	815,00	815,00
		A24	0,00	828,00	828,00
		B11	750,00	0,00	750,00
		B12	625,00	0,00	625,00
		B13	722,00	0,00	722,00
		B18	625,00	0,00	625,00
		B19	382,00	249,00	631,00
		B21	725,00	0,00	725,00
TOTALE AURORA	33,07%	-	3 829,00	1 892,00	5 721,00
SOGEI		A18	400,00	0,00	400,00
TOTALE SOGEI	0,00%	-	400,00	0,00	400,00
CIMATTI GIORGIS PONTI (*)		A33	230,00	176,00	406,00
		A34	780,00	0,00	780,00
		A35	780,00	0,00	780,00
		B16	500,00	0,00	500,00
		B17	500,00	0,00	500,00
TOTALE CIMATTI GIORGIS PONTI	5,93%	-	2 790,00	176,00	2 966,00
VILLA DEL CEDRO		A19	860,00	0,00	860,00
		A20	900,00	0,00	900,00
		A21	720,00	0,00	720,00
		A25	1 200,00	0,00	1 200,00
		A26	890,00	0,00	890,00
		A27	700,00	0,00	700,00
		A28	0,00	1 218,00	1 218,00
		A29	1 395,00	0,00	1 395,00
		A30	450,00	0,00	450,00
		A31	1 100,00	0,00	1 100,00
		B20	1 527,00	0,00	1 527,00
TOTALE VDC	11,11%	-	9 742,00	1 218,00	10 960,00
TOT 2 STRALCIO	24,32%	-	18 431,00	5 923,00	24 354,00
TOT 1 + 2 STRALCIO			30 124,00	8 909,00	39 033,00



I Lotti A32 e B14 saranno ceduti ai soggetti individuati dal Comune con apposito bando pubblico al prezzo fissato in convenzione.

In adempimento all'Accordo di Programma ratificato con delibera C.C. n. 256 del 20/12/2007, nei lotti A13 e B19 verranno realizzati complessivamente circa 8 alloggi (460 mq di Su) da cedere gratuitamente al Comune di Imola.

E' fatto obbligo assegnare ad ogni alloggio un locale ad uso autorimessa legato da vincolo pertinenziale.

5. La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è definita dall'art. 6.1.3 del RUE.
6. Le finiture degli edifici di base residenziale devono essere così realizzate:
 - manto di copertura in coppi o tegole, lamiera grecata preverniciata o con copertura piana;
 - gli edifici all'interno di uno stesso lotto devono presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda i sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi);
 - parapetti di logge e balconi in pannellature piene di materiale a scelta (c.c.a., plexiglas, metallo, ecc...);
 - rivestimenti in intonaco e colore nelle tonalità giallo, ocra o rosso; sono consentiti elementi con finitura a "faccia a vista" sui paramenti esterni.
7. Nella progettazione e realizzazione degli edifici si dovranno applicare soluzioni tecniche che consentano la sostenibilità energetica e il risparmio idrico, come ad esempio:
 - a) Recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini;
 - b) -Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento in sostegno alle fonti energetiche tradizionali;
 - c) -Utilizzo di materiali da costruzione con certificati CAM;
 - d) -Utilizzo di piante ad alto assorbimento di CO2.
8. Ogni edificio deve disporre di un locale situato al piano terra o interrato o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x m 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento, non calcolato ai fini della superficie complessiva.
9. Le eventuali targhe per uffici e similari, da apporre all'esterno dei fabbricati, devono essere in ottone, di dimensione massima cm 30 x 20 e la soluzione scelta deve essere omogenea per ciascun edificio.

Insegne luminose sono consentite esclusivamente all'interno dei lotti A18, A19, A20, A21, B15, B18, B19.
10. La dimensione degli alloggi è libera, fermo restando il limite di 45 m² minimi previsto dal comma 4 dell'art. 4; per gli edifici nei lotti A32 e B14 e per gli alloggi realizzati per soddisfare la quota prescritta di edilizia convenzionata in locazione o in proprietà valgono le normative relative agli alloggi di tipo P.E.E.P. nonché il limite di 45 m² minimi.
11. Oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie



per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:

- a) indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
- b) nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
- c) progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi;
- d) tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
- e) profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi, del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote del marciapiede dell'edificio, quale caposaldo per determinare l'altezza massima del fabbricato.
- f) i parcheggi privati saranno realizzati in-materiale drenante;
- g) saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati.

12. Nella realizzazione degli edifici devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti previsti nella relazione di valutazione di clima acustico atti a mitigare gli impatti determinati dalla linea ferroviaria e dagli assi stradali. Al deposito della Segnalazione certificata di conformità ed agibilità dovrà essere allegata relazione sull'impatto acustico passivo degli edifici ai sensi del DPCM 5/12/1997.

ART. 4BIS DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le utilizzazioni consentite **per gli edifici di base residenziale** sono:

RESIDENZA:

- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b5) Artigianato laboratoriale: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici prospicienti la via mediana parallela alla via Galassi.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:



- g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
- g1.3) Pubblica amministrazione
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g1.5) Luoghi di culto;
- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
- g2.3) Pubblica amministrazione
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.5) Luoghi di culto.

2. Per i piani superiori al piano terra sono compatibili esclusivamente:

RESIDENZA:

- a1) Residenza ordinaria

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia

3. Le utilizzazioni consentite **per gli edifici specialistici**, sono:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

- c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare fino a 600 mq SdV;
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare fino a 600 mq SdV;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche
- g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici

ARTICOLO 5. SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

1. E' prevista la realizzazione di uno spazio per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, ubicato in un'area prospiciente la via Dal Monte, come evidenziato negli elaborati grafici di progetto (Tav. 2.a) che dovrà costituire una piazza pubblica connessa al verde e un'area per la realizzazione di un futuro complesso scolastico, per complessivi 8000 mq.
2. La Set (Su+Sa) assegnata all'area per il complesso scolastico è pari a 3600 mq.



ARTICOLO 7. SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono le aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata, ad accesso carrabile, a percorso pedonale, a parcheggio a raso, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari, ai singoli edifici, ai complessi edilizi. Essi sono progettati all'interno dei lotti come individuati e perimetrati nella Tav. 2a; la sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento ad un progetto unitario riferito all'intero lotto, da presentarsi contestualmente al progetto dei fabbricati. Le soluzioni riportate nella Tav. 2.a sono indicative e potranno essere modificate in sede di permesso di costruire, fermo restando le prescrizioni delle presenti norme.
2. Prima dell'immissione sulla viabilità pubblica il corsello di accesso alle autorimesse deve presentare un tratto piano della lunghezza di almeno 4 metri.

Deve essere mantenuta permeabile complessivamente il 35% della St dell'ambito, come segue:

N5A

Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% = 32.445 mq.

Superficie permeabile di progetto:

Sp (Aree Verde Pubblico e aiuole) = 27.749 mq.

Sp (Area scolastica SP2) = 1.600 mq.

Sp (Lotti) = 4.600 mq.

Tornano Tot Sp (min) 33.949 mq. > 32.445 mq.

Deve essere mantenuta permeabile almeno il 15% della SF di ogni lotto ad eccezione dei lotti A18, A19, A20 e A21 la cui SF può essere totalmente impermeabile

N5B

Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% = 15.737 mq.

Superficie permeabile di progetto:

Sp (Aree Verde Pubblico e aiuole) = 16.359 mq.

Sp (Lotti) = 1.750 mq.

Tot Sp (min) 18.109 mq. > 15.737 mq.

Deve essere mantenuta permeabile almeno il 10% della SF di ogni lotto ad eccezione dei lotti B15, B18 e B19 la cui SF può essere totalmente impermeabile.

3. Le aree scoperte dei lotti residenziali dovranno essere dotate di almeno 2 alberi di seconda grandezza ogni 100 mq di superficie scoperta con un minimo di un albero per aree inferiori a 100 mq
4. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 è ammesso l'inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati) nel rispetto del regolamento edilizio comunale.



5. È consentita l'installazione di manufatti per la cottura di cibi all'aperto (ad es. barbecue) negli spazi di pertinenza dei fabbricati o nei terrazzi a condizione vengano individuati nel progetto dell'edificio.
6. Eventuali recinzioni potranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 1,50 complessivi, costituita da muretto alto non più di cm 50 da terra e da inferriata o rete metallica a disegno semplice con siepe interposta (aventi entrambe un'altezza massima di m 1,50) al fine di ottenere visivamente una "quinta verde". Deve comunque essere garantita la visibilità degli accessi. La siepe dovrà essere preferibilmente costituita dalle seguenti specie vegetali:

Laurus nobilis	Alloro
Cornus sanguinea	Sanguinella
Cornus mas	Corniolo
Corylus avellana	Nocciolo
Hedera Helix	Edera
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Rhamnus alaternum	Alaterno
Rhamnus frangula	Frangola
Rosa canina	Rosa Canina
Viburnum opalus	Pallon di Maggio
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum tinus	Lentaggine
Euonymus europaeus	Fusaggine
Pittosporum tobira	Pittosporo

7. Nelle aree verdi di pertinenza il 40% delle specie arboree e arbustive previste deve essere costituito dalle seguenti piante:

Acer campestre	Acero campestre, Loppio
Acer pseudoplatanus	Acero riccio
Acer platanoides	Acero montano
Acer monspessulanum	Acero minore o trilobo
Alnus glutinosa	Ontano nero
Fraxinus oxycarpa	Frassino
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Fraxinus ornus	Orniello
Malus sylvestris	Melo selvatico
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Carpinus betulus	Carpino bianco
Populus alba	Pioppo bianco
Populus canescens	Pioppo grigio
Populus nigra	Pioppo nero
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus pyraister	Pero selvatico
Quercus petrae	Farnia
Quercus pubescens	Roverella
Quercus ilex	Leccio
Salix alba	Salice bianco
Salix fragilis	Salice fragile
Sorbus domestica	Sorbo domestico
Tilia platyphyllos	Tiglio
Ulmus minor	Olmo campestre
Celtis australis	Bagolaro, Spaccasassi
Ficus carica	Fico
Juglans regia	Noce
Malus domestica	Melo
Mespilus domestica	Nespolo
Morus alba	Gelso
Morus nigra	Moro
Populus nigra italica	Pioppo cipressino
Prunus ssp	Pesco
"	Albicocco
"	Mirabolano
"	Marusticano
"	Prugno, Susino
"	Amarena
Punica granatum	Melograno



CITTÀ DI IMOLA

Pyrus communis	Pero
Salix viminalis	Salice da vimine, Vimini
Laurus nobilis	Alloro
Cornus sanguinea	Sanguinella
Cornus mas	Corniolo
Corylus avellana	Nocciolo
Hedera Helix	Edera
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Prunus spinosa	Prugnolo
Rhamnus catartica	Spino cervino
Rhamnus alaternum	Alaterno
Rhamnus frangula	Frangola
Rosa canina	Rosa Canina
Salix cinerea	Salice grigio
Salix eleagnosa	Salice da ripa
Salix purpurea	Salice rosso
Salix caprea	Salicone
Sambucus nigra	Sambuco
Viburnum opalus	Pallon di Maggio
Viburnum lantana	Lantana
Euonymus europaeus	Fusaggine
Paliurus spina-christi	Marruca

ARTICOLO 8. ATTI ABILITATIVI

1. La realizzazione degli edifici individuati nella Tav. 2.a è subordinata alla presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire, nell'osservanza delle disposizioni del presente piano particolareggiato. Il progetto del singolo edificio dovrà essere corredato da un progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'intero lotto.
2. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella Valutazione di clima acustico facente parte del Piano Particolareggiato in oggetto.
3. In fase esecutiva, dovranno essere rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, l'applicazione delle normative per le costruzioni in zona sismica e le disposizioni del D.M. 11/03/1988 relative alla caratterizzazione geotecnica dei terreni per la progettazione dei singoli interventi.

ARTICOLO 9. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Le tavole del Piano, sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le Varianti al presente Piano, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 3, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge.
3. Non sono soggette alla procedura di variante al Piano Particolareggiato:
 - a. Tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;



- b. modifiche alla sagoma in pianta e agli alzati degli edifici, purché all'interno dell'area di massimo ingombro, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili e dell'altezza massima, della distanza degli edifici dai confini e delle indicazioni di cui all'art. 4,
 - c. il trasferimento di Sa o di Su da un lotto all'altro o da un edificio all'altro nella percentuale massima del 20%.
 - d. Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e/o dei parcheggi pubblici e/o delle canalizzazioni e dei sottoservizi richieste dal Comune e/o che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecnico distributive dei fabbricati in sede di richiesta dei PdC;
 - e. Divisione e/o accorpamento di un lotto in due o più lotti per realizzare più edifici indipendenti contigui o distanziati almeno 10 ml, con possibilità di trasferimento tra lotti contigui della SF in misura non superiore al 20%.
 - f. la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purché non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non riducano il totale dei posti auto pubblici sotto i minimi di standard;
 - g. modifiche alla forma e all'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico, nel rispetto della distribuzione generale,
 - h. variazioni della dimensione delle aree a verde fermo restando il totale complessivo,
 - i. modifiche al posizionamento e alla tipologia delle barriere antirumore, purché equivalenti in termini di prestazioni acustiche,
 - j. modifiche ai tracciati e alle caratteristiche delle reti tecnologiche e dei manufatti ad esse funzionali, di concerto con l'Ente gestore,
 - k. modifiche al posizionamento delle postazioni per la raccolta rifiuti, di concerto con l'Ente gestore.
 - l. la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto nel rispetto dell'altezza massima prevista per ciascun lotto;
 - m. la realizzazione di parcheggi pertinenziali seminterrati o interrati sia all'interno che all'esterno dell'area di massimo sedime purché sottostanti ad aree per le quali sia prevista una pavimentazione impermeabile ed esterni alle aree di cessione;
4. Tali modifiche dovranno comunque essere recepite nei relativi permessi di costruire. Qualora vengano modificati elementi progettuali che sono stati oggetto di Valsat (permeabilità, sicurezza idraulica, rumore, ecc.) dovrà essere effettuata una nuova valutazione ambientale e acquisiti di nuovo i pareri degli enti competenti.