



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Imola, 27 dicembre 2021

VARIANTE 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “N3A SANTA LUCIA”

Relazione di Controdeduzione e Dichiarazione di Sintesi della VAS/VALSAT

1- PREMESSA

Il Piano Particolareggiato N3A Santa Lucia è stato approvato con delibera C.C. n. 3 del 19.01.2011. La convenzione urbanistica vigente è stata stipulata con atto Notaio Tassinari in data 11.01.2013. I termini di validità della convenzione sono stati prorogati di 3 anni con L. 120/2020 (cd. Decreto Semplificazioni) pertanto la scadenza è attualmente l'11.01.2026.

Con delibera C.C. n. 214 del 3/12/2015 è stata approvata la Variante 1 riguardante il solo sub Ambito 1, con trasformazione di 400 mq di Sa in Su; la convenzione che recepisce tale modifica è stata stipulata dai soli proprietari delle aree edificabili del sub ambito 1 con atto Notaio Damascelli del 9 febbraio 2016 rep. 11342.

Il Piano è in corso di attuazione.

In data 27/10/2020 prot. n. 32233 e successiva integrazione del 02/11/2020 prot. n. 32796 è stata presentata la richiesta di approvazione della Variante 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “N3A Santa Lucia”, corredata dai seguenti elaborati a firma dell'arch. Marco Manaresi, delegato dalle proprietà:

- Relazione tecnica ed esplicativa
- NTA con proposte di modifica
- Convenzione con proposte di modifica
- Tavola 1 - P.P. approvato
- Tavola 2 - P.P. stato attuale
- Tavola 3 - Variante
- Valsat per la modifica dell'ambito N3A
- STUDIO DEL TRAFFICO - N3A Santa Lucia_Imola rev02
- Integrazioni Relazione clima acustico
- Sintesi non tecnica Valsat ambito N3A

La Variante riguarda il recepimento nel Piano Particolareggiato delle modifiche normative introdotte con la Variante 2 al RUE nella scheda di cui all'Allegato 1 al Tomo III del RUE “Ambiti soggetti a disciplina speciale” e modifica della convenzione urbanistica vigente (vedere nel dettaglio paragrafo 2 della presente relazione).



La richiesta di Variante è stata sottoscritta dai soggetti convenzionati originari ed eredi e dai soggetti acquirenti della Su aggiuntiva assegnata all'Ambito N3A dalla Variante 2 al RUE.

Gli elaborati presentati sono stati depositati per 60 giorni consecutivi presso il Servizio Pianificazione Edilizia Privata e Ambiente a partire dal 11/11/2020 al 11/01/2021 e pubblicati sul sito web del Comune di Imola alla pagina "Sportello Edilizia".

Dell'avvenuto deposito è stato pubblicato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n. 395 del 11/11/2020, sul sito web del Comune di Imola e all'Albo Pretorio Comunale.

2- CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante riguarda:

- 1- il recepimento nel Piano Urbanistico Attuativo delle modifiche normative introdotte con la Variante 2 al RUE nella scheda di cui all'Allegato 1 al Tomo III del RUE. In particolare la Variante ridistribuisce nei lotti già individuati la Su residua del Piano e la Su aggiuntiva assegnata dalla Variante 2 al RUE, stabilendo inoltre le quote di monetizzazione degli standard relativi a tale Su aggiuntiva;
- 2- modifiche alle condizioni contenute nelle NTA di trasferimento della Su tra lotti all'interno del Piano, consentendo trasferimenti con la condizione di mantenere una Su minima di 80 mq su ciascun lotto;
- 3- modifiche alla convenzione urbanistica vigente, proponendo di consentire l'agibilità degli alloggi previsti nel Piano fino al raggiungimento del 50% della Su per ciascun sub-ambito, prima dell'allargamento di via Santa Lucia;
- 4- modifica al posizionamento di un'area di parcheggio pubblico nel sub ambito III, a parità di superficie.

Valutazione istruttoria della proposta di modifica della convenzione (punto 3):

La convenzione vigente all'art.8 comma 4 stabilisce che trascorsi 5 anni dal rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione comuni ai tre sub ambiti (dorsali di fognatura e allargamento via Santa Lucia) non saranno rilasciate ulteriori agibilità di alloggi fino all'avvenuto allargamento della via Santa Lucia. Il PdC predetto è stato rilasciato il 6/11/2013 n. 80. Poiché i lavori di allargamento della via Santa Lucia sono stati realizzati solo parzialmente, in corrispondenza del sub Ambito III e in parte del Sub Ambito I), al momento le SCEA eventualmente depositate per nuovi edifici anche con PdC rilasciati non sono efficaci.

La proposta di modifica comporta la realizzazione di circa ulteriori 2200 mq complessivi di Su (indicativamente 22 alloggi potenziali) con efficacia della SCEA senza subordinazione alla realizzazione di alcuna altra opera di interesse comune. Inoltre non sono poste condizioni al rilascio di ulteriori titoli edilizi, pertanto si presenterebbe il rischio di edifici realizzati ma privi di agibilità.

Si ritiene quindi necessario, a tutela dell'interesse pubblico e delle legittime aspettative degli acquirenti dei futuri alloggi, porre precise condizioni per step successivi sia al rilascio dei titoli edilizi sia all'efficacia della SCIA per i nuovi alloggi che verranno realizzati, tenendo comunque conto della necessità di superare l'attuale situazione di stallo, dovuta anche al



fallimento di uno dei consorziati (Immobiliare GIRO) che ha provocato disagi e danni al Consorzio delle Opere di Urbanizzazione e agli acquirenti degli alloggi.

Pertanto al fine di consentire il completamento delle edificazioni in corso e non creare ulteriori disagi agli acquirenti degli alloggi, si ritiene di modificare **l'art. 8 comma 4 della convenzione** nei seguenti termini:

- 1) l'efficacia delle agibilità per i titoli edilizi in corso o varianti ai titoli già rilasciati, viene subordinata al solo completamento del collaudo delle dorsali di fognatura, già realizzate;
- 2) al fine di contemperare la sostenibilità finanziaria dell'allargamento di via Santa Lucia con la necessità di limitare il numero di residenti nelle more di tale messa in sicurezza, si ritiene congruo consentire altre edificazioni, fino ad un massimo di 18 alloggi, solo in correlazione con la parallela esecuzione della pista ciclopedonale come infrastruttura di alleggerimento in attesa dell'allargamento della via Santa Lucia previsto a carico dell'ambito.

Prima dell'inizio dei lavori di completamento della pista ciclopedonale dell'ambito è ammesso il rilascio di titoli edilizi per massimo 6 alloggi nell'intero ambito.

Il rilascio di ulteriori titoli edilizi è ammesso per massimo ulteriori 6 alloggi complessivi nell'ambito a condizione che sia preventivamente dato effettivo inizio ai lavori di completamento della predetta pista. Solo a seguito del completamento della pista potranno essere concessi ulteriori 6 alloggi.

L'efficacia delle relative Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità è subordinata all'avvenuto collaudo di tale pista ciclopedonale.

- 3) non saranno rilasciati ulteriori titoli edilizi fino all'effettivo inizio lavori dell'allargamento della via Santa Lucia con realizzazione del marciapiede previsto. Il deposito delle relative SCEA è comunque subordinato all'avvenuto collaudo di tale allargamento.

Le predette condizioni devono essere riportate nei rogiti degli immobili interessati.

In tal modo vengono inserite precise condizioni non solo all'agibilità degli alloggi ma anche al rilascio dei titoli edilizi al fine di non generare situazioni di disallineamento degli atti che comporterebbero inevitabili disagi agli acquirenti.

Inoltre si stabiliscono tempi certi per l'esecuzione delle opere viarie fondamentali, in primo luogo il completamento della pista ciclopedonale interna all'ambito, in secondo luogo il completamento dell'allargamento di via Santa Lucia con marciapiede.



4) OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO

Nel periodo di deposito degli elaborati della Variante 2 sono pervenute le seguenti osservazioni:

Osservazione n. 1 ricevuta dalla Sig.ra Salaroli Catia e altri (prot. 569 del 10/01/2021)

Sintesi dell'Osservazione:

Si chiede di anticipare il prima possibile gli interventi di adeguamento della via Santa Lucia; di mettere in sicurezza l'attraversamento pedonale su via Pirandello; di potenziare l'illuminazione della ciclabile di via Pirandello; di ridurre le cubature previste nelle nuove urbanizzazioni al fine di ridurre gli impatti sulle matrici ambientali.

Controdeduzione:

Considerata prioritaria la sicurezza della circolazione delle categorie deboli e la promozione della mobilità sostenibile, si rileva che l'incremento di traffico veicolare dovuto all'edificazione nell'ambito risulta percentualmente modesto ed è percepito soprattutto in relazione alla conflittualità con pedoni e ciclisti, ma non vi sono situazioni di criticità in termini di rispetto dei limiti di velocità, come attestato dai rilievi effettuati da Area Blu nel giugno 2019.

Al fine di consentire il completamento delle edificazioni in corso e non creare disagi agli acquirenti degli alloggi che hanno già subito ritardi a seguito del fallimento di una Ditta consorziata, **si ritiene di porre le condizioni e limitazioni alla realizzazione e agibilità di nuovi alloggi nell'ambito come descritto al paragrafo 2 della presente relazione.**

Relativamente all'attraversamento pedonale di via Pirandello, dato atto che tale problematica esula dalla Variante oggetto del presente procedimento, si evidenzia che l'Amministrazione ha recentemente acquisito (a seguito di specifico accordo art. 18 L.R. 20/2000 con la proprietà) l'area posta sul lato nord della via Pirandello sulla quale è in corso di progettazione la realizzazione di una ciclabile dalla rotatoria di via Tiro a Segno fino al tratto di via Santa Lucia che porta al centro storico e che consentirà l'auspicata messa in sicurezza dell'attraversamento. La pista ciclopedonale esistente sul lato sud di via Pirandello risulta separata fisicamente dalla sede stradale con aiuola di 3 metri da tempo piantumate ad alto fusto e dotata di attraversamenti ciclopedonali in sicurezza in corrispondenza delle rotatorie esistenti su via Tiro a Segno e viale D'Agostino in connessione con la rete ciclabile urbana, pertanto non si rileva la necessità di interventi urgenti. Si evidenzia inoltre che le volumetrie previste per l'ambito N3A risultano coerenti con una edificazione non intensiva adeguata al contesto di margine urbano, con le limitazioni alla impermeabilizzazione del suolo e alla realizzazione di piani interrati, derivanti anche dai piani territoriali sovraordinati. Nel quartiere Pedagna Est sono in corso di graduale completamento le espansioni residenziali previste con il PRG del 1999 e confermate dal PSC e RUE. I nuovi strumenti urbanistici non hanno previsto alcun nuovo consumo di suolo in questa zona della città, rispetto a quanto già programmato dal previgente PRG, limitandosi a ottimizzare le aree contermini al territorio consolidato e a impedire ulteriore dispersione insediativa verificatasi invece negli anni 80 e 90 proprio nelle zone agricole periurbane. Il graduale incremento dei residenti è stato sorretto da interventi di modifica e potenziamento della viabilità (collegamento del quartiere Pedagna alla via Montanara tramite via Palme, rotatoria tra via Pirandello e via Tiro a Segno, limitazione delle svolte da via Santa Lucia) che rendono tuttora sostenibile il carico insediativo. Ogni nuovo comparto ha peraltro contribuito in termini di aree verdi attrezzate, collegamenti



ciclopeditoni e parcheggi pubblici secondo quanto stabilito dalle normative vigenti sulle dotazioni territoriali.

L'osservazione è parzialmente accolta nei termini indicati con modifica dell'art. 8 comma 4 della convenzione urbanistica.

Osservazione n. 2 ricevuta dal Sig. Marinelli Vincenzo e altri (prot. n. 570 del 10/01/2021)

Sintesi dell'Osservazione:

- **Rispetto a quanto previsto alle NTA art. 12 punto 4 lettera f)** *“trasferimento di S.E.T. e/o S.U. da un lotto all'altro nella percentuale massima del 20%”*, la variante propone *“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 80 mq ed un quantitativo di S.A. non inferiore a 80 mq”*.

Si osserva che: la modifica si ripercuoterebbe sulla tipologia di costruzioni, con un aumento complessivo del numero dei residenti dell'area e possibile inadeguatezza delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste. Inoltre determinerebbe un certo numero di lotti con S.U. di 80 mq, sui quali non sarebbe possibile realizzare alcuna delle tipologie previste dal PP, incrementando il rischio di permanenza di aree inedificate utilizzate impropriamente come depositi di materiali-attrezzature-rifiuti. Si ritiene perciò possibile variare il limite del 20%, ma opportuno mantenere una S.U. minima di circa 140 mq per lotto, indispensabile per l'edificazione di almeno una monofamiliare.

- **Rispetto a quanto previsto nella Convenzione al punto 4) dell'art.8:** *“...Allo scadere del quinto anno, non saranno rilasciati ulteriori certificati di conformità edilizia ed agibilità fino all'avvenuto allargamento della via Santa Lucia per l'intero tratto previsto nel Piano Particolareggiato”*.

la variante propone *“... Al raggiungimento del 50% dell S.U. per ciascun sub ambito, non saranno rilasciati ulteriori certificati di conformità edilizia e agibilità fino all'avvenuto allargamento della via Santa Lucia per l'intero tratto previsto nel Piano Particolareggiato.”*

Si osserva che il limite del 50% della S.U. per ciascun ambito proposto per il rilascio dei certificati di conformità, consentirebbe al Consorzio di proseguire per vari anni l'edificazione senza dover completare le urbanizzazioni generali di accesso, le aree verdi, piste ciclabili e lo stesso allargamento di Via Santa Lucia. Si ritiene fuorviante considerare il fallimento di uno dei consorziati quale causa di forza maggiore. Non si ritengono attendibili le conclusioni della valutazione sul traffico perché sono stati rilevati dati in periodi non confrontabili; inoltre le stesse conclusioni dello studio si soffermano solo sulla adeguatezza dell'assetto finale della strada dopo i lavori di allargamento. Si ritiene che l'allargamento sia indispensabile per garantire la sicurezza della circolazione e dei pedoni in coerenza con la categoria di strada. In subordine la tempestiva realizzazione di un marciapiede ciclabile lungo la via ovvero il completamento della pista ciclopeditonale che dal SUB III si collegherebbe alla pista ciclabile lungo Via Pirandello, consentirebbero di convogliare le numerose biciclette ed i pedoni che transitano sulla via Santa Lucia e migliorare le condizioni di sicurezza della stessa.



Controdeduzione:

considerato che le tipologie ammesse nel Piano variano dalla unifamiliare alla quadrifamiliare e plurifamiliare, che l'alloggio minimo ad oggi realizzato nell'ambito N3A è pari a 95 mq di Su, mentre il minimo realizzato per una unifamiliare è di 141 mq e che l'alloggio medio per il PSC è di 71 mq, si ritiene congruo fissare la superficie utile minima da mantenere su ciascun lotto a **100** mq, al fine di garantire comunque l'appetibilità di ciascun lotto per la realizzazione almeno di una unifamiliare di piccola dimensione.

Si modifica quindi l'art. 12 comma 4 lettera f) del NTA del Piano.

Per quanto attiene alle modifiche alla convenzione si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n.1.

L'osservazione è parzialmente accolta nei termini indicati.

5) CONFERENZA DI SERVIZI

Con atto prot. gen. 33079 del 03/11/2020 è stata indetta la Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 e art. 14 bis della L. 241/1990, con ricorso all'accelerazione del procedimento ai sensi dell'art. 13 della L 120/2020, in forma semplificata e modalità asincrona, al fine di conseguire i pareri, nulla osta e atti di assenso necessari per la conclusione del procedimento in oggetto.

Con nota acquisita al prot. n. 35349 del 20/11/2020, la Città Metropolitana di Bologna chiede di acquisire, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 20/2000, anche i pareri di ATERSIR, dell'Agenzia Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, del Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (Settore Archeologia). Con atto prot. n. 35925 del 25/11/2020, viene quindi integrata l'indizione della conferenza asincrona; conseguentemente, le Amministrazioni coinvolte sono: ATERSIR, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – Settore Archeologia, HERA spa – Reti, Area Blu S.p.a., ARPAE Distretto Imolese, AZIENDA USL di Imola U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica;

La Città Metropolitana di Bologna, con nota acquisita al prot. n. 35349 del 20/11/2020, ha richiesto integrazioni che, prodotte dal tecnico incaricato, sono state trasmesse alla Città Metropolitana di Bologna con nota prot. n. 12486 del 19/04/2021.

Arpae, con nota acquisita al prot. n. 36959 del 04/12/2020, ha richiesto integrazione in merito al clima acustico. La documentazione richiesta e acquisita al prot. 12219 del 15/4/2021, è stata trasmessa ad Arpae con nota prot. n. 12689 del 20/04/2021.

Le Amministrazioni /Enti interessati hanno espresso i seguenti pareri:

HERA s.p.a. – Inrete	Acquisito al prot. n. 34891 del 18/11/2020, nei termini, specificazioni: prot. n. 37991 del 15/12/20	Favorevole
AREA BLU s.p.a.	Acquisito al prot n. 39532 del 29/12/2020, nei termini	Favorevole in parte Negativo per la



		modifica proposta alla convenzione
ARPAE Distretto Imolese	Acquisito al prot n. 14793 del 06/05/2021, nei termini	Favorevole con prescrizioni
Azienda USL di Imola U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Programma Edilizia e Igiene dell’abitato		Non pervenuto
ATERSIR		Non pervenuto
Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano		Non pervenuto
Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po		Non pervenuto
Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale	Acquisito al prot n. 37570 del 11/12/2020, nei termini	Comunicazione di non competenza
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – Settore Archeologia	Acquisito al prot. 38450 del 18/12/2020, nei termini	Favorevole

L’Azienda USL di Imola - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Programma Edilizia e Igiene dell’abitato, l’Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, ATERSIR e l’Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po non hanno comunicato nei termini le proprie determinazioni e pertanto ai sensi dell’art. 14 bis della Legge n. 241/90 la mancata comunicazione della determinazione entro il termine indicato, equivale ad assenso senza condizioni.

Le prescrizioni espresse da **Arpae** sono relative agli edifici e non comportano modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione e dovranno pertanto essere recepite negli elaborati progettuali al fine del rilascio del titolo edilizio.

Il parere di **Area Blu S.p.a.** risulta contrario su uno specifico aspetto di modifica della convenzione urbanistica attinente esclusivamente la tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione e non incide sugli aspetti progettuali.

Con Atto monocratico del Dirigente n. 1061 del 24/5/2021 è stata assunta la determinazione conclusiva positiva della Conferenza di servizi, con le condizioni di seguito riportate:

- 1) 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;
- 2) 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).



Si da atto che ATERSIR ha comunicato con nota acquisita al prot n. 26622 del 10/08/2021, che il parere espresso sulla Variante dall'ente gestore dei servizi (HERA spa) risulta sufficiente ai fini della DGR n. 201/2016.

L'atto monocratico è stato inviato alla Città Metropolitana ai fini dell'avvio del procedimento di VALSAT.

6) OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

In data 23/07/2021, acquisito al prot. gen. n. 24843, è pervenuto l'Atto del Sindaco Metropolitan n. 194 del 21/07/2021 recante le determinazioni di competenza della Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 35, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, nei termini di seguito sinteticamente indicati:

- **Osservazione n. 1** relativa a Dotazioni e monetizzazione:
Si chiede di precisare in convenzione e nelle norme tecniche di attuazione, la quota di monetizzazione da prevedere in ottemperanza alle disposizioni riportate nella scheda d'ambito di RUE.
- **Osservazione n. 2** relativa alla Permeabilità:
Si chiede di recepire le indicazioni relative alla permeabilità nelle norme tecniche di attuazione, come impegni progettuali, in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali dei piani comunali e sovracomunali, oltre a definire con maggior dettaglio i contenuti diretti a garantire la sostenibilità delle trasformazioni rispetto ai temi sensibili evidenziati.
- **Osservazione n. 3** relativa alla Viabilità di comparto e mobilità:
Si chiede di adeguare il progetto rivedendo la progettazione delle opere stradali, valutando alternative alla via Santa Lucia e subordinando il rilascio di tutti i titoli autorizzativi alla realizzazione e potenziamento della viabilità.
- **Osservazione n. 4** relativa alla Validità degli strumenti attuativi:
Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, nonché con tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

La Città Metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sul PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni sul vincolo sismico e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "Relazione istruttoria" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Controdeduzione

Le osservazioni sono accolte nei seguenti termini, con l'acquisizione del contributo di cui alla relazione presentata dal progettista Arch. Marco Manaresi, acquisita al prot. 36076 del 4/11/2021, conservata agli atti:

- **Osservazione n. 1** relativa a Dotazioni e monetizzazione:

Si accoglie l'osservazione esplicitando nella convenzione all'art. 12bis e nelle Norme Attuative (NTA) all'art. 5bis le quote di monetizzazione del verde pubblico e parcheggi



pubblici aggiuntivi da prevedere in rapporto alla Su aggiuntiva assegnata. Il versamento delle quote di monetizzazione e del contributo straordinario derivante dalla variante è prescritto al momento del rilascio dei titoli edilizi che usufruiranno della Su aggiuntiva. Viene pertanto inserito apposito art.12ter nella convenzione urbanistica relativo al Contributo straordinario.

- **Osservazione n. 2** relativa alla Permeabilità:

Premesso che la variante assegna Su aggiuntiva a parità di superficie coperta ammissibile e di sagome di massimo ingombro dei fabbricati del Piano vigente, al fine di garantire inequivocabilmente il rispetto della quota del 45% di Superficie permeabile, viene inserito nelle NTA all'art. 4bis l'obbligo di permeabilità per almeno il 67% della superficie fondiaria dei lotti ancora ineditati e un ulteriore comma nel quale è specificato che la modifica della superficie permeabile di un lotto, può avvenire solo con presentazione di progetto unitario su più lotti al fine di non diminuire la superficie permeabile complessiva di ciascun SUB-ambito.

In tal modo, a seguito del conteggio delle superfici finora edificate e del verde di progetto in corso di realizzazione, a piano completamente attuato si avrà complessivamente una permeabilità pari al 45% della superficie territoriale dell'ambito N3A Santa Lucia. Tale quota è pienamente coerente con il PTM vigente.

Il conteggio della superficie permeabile viene inserito come elemento di monitoraggio del Piano con il nuovo art. 4bis.

Dimostrazione dei conteggi richiamati:

superficie territoriale N3A	69.111
45% St	31.100
Sf permeabile sub I	4.271
Sf permeabile sub II	10.399
Sf permeabile sub III	8.647
verde pubblico da progetto	7.840
totale permeabile	31.157

- **Osservazione n. 3** relativa alla Viabilità di comparto e mobilità:

Non si ritiene percorribile il suggerimento di rivedere il progetto della viabilità generale per le seguenti motivazioni:

L'idea progettuale che ha portato all'assetto urbanistico del piano particolareggiato è consistita nell'ideazione di un'area residenziale servita da viabilità "Zona 30" priva di arterie di attraversamento, al fine di preservare la qualità abitativa delle nuove residenze.

Si è optato di intervenire sulla Via Santa Lucia riducendo la conflittualità delle tipologie di traffico grazie alla realizzazione di una pista ciclabile di quartiere distinta dalla strada suddetta e integrata nel verde.

L'obbligo di svolta a destra imposto sulla Via Santa Lucia in corrispondenza dell'immissione nella Via Pirandello, ha ridotto in modo importante il carico di traffico della strada stessa, trasferendo la viabilità di attraversamento in direzione sud-nord, nella Via Quarantini e Tiro a Segno su cui insistono poche abitazioni e in cui le rotatorie contribuiscono a una maggiore fluidità del traffico.



Infine si evidenzia che il piano particolareggiato è in corso di attuazione dal 2013 e sono state già realizzate le infrastrutture comuni e completata la viabilità interna di 2 sub-ambiti sui 3 previsti, nonché sono stati realizzati alcuni lotti già abitati. Pertanto lo stravolgimento dell'assetto dell'area non risulterebbe perseguibile né opportuno a fronte delle legittime aspettative di completamento dell'assetto previsto per l'area.

Relativamente alle condizioni per il completamento dell'edificazione dei lotti si evidenzia che l'incremento di traffico veicolare dovuto all'edificazione nell'ambito risulta percentualmente modesto ed è percepito soprattutto in relazione alla conflittualità con pedoni e ciclisti, ma non vi sono situazioni di criticità in termini di rispetto dei limiti di velocità, come attestato dai rilievi effettuati da Area Blu nel giugno 2019. Pertanto, al fine di consentire il completamento delle edificazioni in corso e non creare disagi agli acquirenti degli alloggi che hanno già subito ritardi a seguito del fallimento di una Ditta consorziata, si ritiene di subordinare il rilascio delle agibilità per i titoli edilizi in corso o varianti ai titoli già rilasciati, al completamento del collaudo delle dorsali di fognatura e sottoservizi, peraltro già realizzati.

Al fine di contemperare la sostenibilità finanziaria dell'allargamento di via Santa Lucia con la necessità di limitare il numero di residenti nelle more di tale messa in sicurezza, si ritiene congruo consentire il rilascio dei titoli edilizi per un massimo di 18 alloggi complessivi a condizione che sia dato effettivo inizio ai lavori di completamento della pista ciclopedonale per l'intero ambito, che dovrà comunque terminare entro 1 anno dall'inizio lavori. Il deposito delle relative SCEA è subordinato all'avvenuto collaudo di tale pista ciclopedonale.

Non saranno rilasciati ulteriori titoli edilizi fino all'effettivo inizio lavori dell'allargamento della via Santa Lucia con realizzazione del marciapiede previsto. Il deposito delle relative SCEA è subordinato all'avvenuto collaudo di tale allargamento.

- **Osservazione n. 4** relativa alla Validità degli strumenti attuativi:

La convenzione urbanistica vigente contiene già la definizione degli obblighi convenzionali relativi alle urbanizzazioni dell'ambito. La ridefinizione delle condizioni relative al completamento della viabilità esterna comporta la stretta correlazione tra edifici realizzati e opere infrastrutturali completate, garantendo in tal modo maggiore certezza nei tempi. Trattandosi di piano vigente per quanto riguarda la realizzazione degli edifici si fa riferimento ai termini di validità stabilita dalle normative vigenti, salvo le proroghe di legge intervenute (L. 120/2020 cd. Decreto "Semplificazioni"). La scadenza della convenzione è attualmente al 11/01/2026, termine entro il quale dovranno essere comunque terminate tutte le opere di urbanizzazione previste.

Il PUG recepirà il piano vigente ai sensi dell'art. 32 comma 2 lettera d) della L.R. 24/2017.

Si rimanda al testo comparativo allegato.



7) PROCEDURA DI VALSAT

Con medesimo Atto del Sindaco Metropolitanò richiamato al paragrafo 4, la Città Metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA condizionata al recepimento** delle riserve e osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (parere sul vincolo sismico) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (P.G. n. 43966 del 19.07.2021).

Le riserve e osservazioni sono state recepite nei termini di cui al paragrafo 5.

Le specifiche prescrizioni di AAC Metropolitana di ARPAE sono recepite nei seguenti termini:

1. *Rivedere le logiche di attribuzione delle capacità edificatorie (SU, SA) e dei PdC inserendo un limite temporale ravvicinato per la loro realizzazione.*

Si evidenzia che la variante non attribuisce in alcun modo spazi aggiuntivi da edificare ma, a parità di sagoma di massimo ingombro, si limita a prevedere la possibilità di realizzare una quota di Superficie utile aggiuntiva in luogo della superficie accessoria già assegnata dal piano vigente. La superficie complessiva massima realizzabile resta pertanto invariata così come l'individuazione dei lotti edificabili. Il disegno urbanistico dell'ambito non subisce modifiche in quanto non vengono incrementati i lotti edificabili e il verde pubblico progettato e già in parte realizzato non subisce detrazioni. In recepimento della prescrizione, il criterio di attribuzione della Su e della Sa ai lotti prevede il mantenimento inderogabile di una Su minima che viene portata **da 80 mq** (proposta in fase di deposito) **a 100 mq** al fine di assicurare sempre una reale appetibilità edificatoria di ciascun lotto, adeguata alla situazione di mercato della zona.

Si modifica quindi l'art. 12 comma 4 lettera f) del NTA del Piano.

Trattandosi di piano vigente per quanto riguarda la realizzazione degli edifici e delle urbanizzazioni si fa riferimento ai termini di validità stabilita dalle normative vigenti, salvo le proroghe di legge intervenute (L. 120/2020 cd. Decreto “Semplificazioni”).

2. *L'adeguamento della viabilità deve essere ripensato nei modi e nei tempi, considerando le proposte in merito all'opportunità di progettare il prolungamento di via Marangoni e imponendo la completa realizzazione prima del rilascio di qualsiasi nuovo Permesso di Costruire.*

Si rimanda integralmente alla controdeduzione all'osservazione 3 della Città Metropolitana (paragrafo 5).

3. *Massimizzare il mantenimento della permeabilità dell'area di ambito oggetto di tutela come zona di protezione delle acque di tipo A in quanto sede di ricarica diretta delle acque sotterranee.*

Si rimanda integralmente alla controdeduzione all'osservazione 2 della Città Metropolitana (paragrafo 5).

4. *Proporre interventi progettuali e gestionali finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dell'area alle alluvioni e al non incremento del rischio idraulico (geometrie e altimetrie, quote di calpestio, divieto alla realizzazione di vani interrati, ecc...).*



Premesso che nella lottizzazione in oggetto è già vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, si introduce nelle NTA del Piano Particolareggiato la prescrizione di prevedere il piano di calpestio interno dei nuovi fabbricati ad una quota di 30 cm superiore alla quota del centro strada.

Ulteriori valutazioni sulla sostenibilità:

Al fine di monitorare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni si inserisce nelle NTA del Piano (art. 4) e nella convenzione (art. 12) l'obbligo di Monitoraggio della SU utilizzata. Viene pertanto inserito l'obbligo per i progettisti dei nuovi fabbricati di riportare negli elaborati della richiesta di P.d.C. la planimetria del Piano Particolareggiato rappresentante i lotti e le tabelle relative ai parametri urbanistici.

Nella planimetria sarà evidenziato il lotto oggetto di intervento e nelle tabelle saranno evidenziate le corrispondenti Su e Sa previste nelle NTA.

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, dovrà essere allegato alla richiesta di P.d.C. l'atto con cui le parti trasferiscono la SU.

Nel caso si intervenga nei lotti nei quali con la presente variante è stata aggiunta SU, dovrà essere riportato il calcolo relativo alla monetizzazione degli standard urbanistici e del contributo straordinario da corrispondere alla presentazione dei P.d.C.

8) PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO

Con nota acquisita al prot. gen. n. 24843 del 23/07/2021, la Città Metropolitana di Bologna ha trasmesso il parere di competenza espresso in materia di vincolo sismico nei seguenti termini:

Parere favorevole alla variante in oggetto condizionandolo al rispetto nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

In merito alla salvaguardia delle acque sotterranee, evidenzia: "... come la cartografia di riferimento dell'allegato A del PTM "Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque" (Tav. 2.B) inserisca l'area di studio in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come area di ricarica di tipo A. Tale area è caratterizzata da ricarica diretta della falda a ridosso della pedecollina, idrogeologicamente identificabili come sistema monostrato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione. Sarà pertanto essenziale che le future strutture di fondazione non interferiscano e tanto meno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo. Essendo l'areale in esame ubicato su depositi alluvionali, si ritiene opportuno rammentare altresì che non è ammessa, in considerazione di quanto prescritto dall'allegato O (contenuto nell'allegato A del PTM), la realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie.

Nelle successive fasi di progettazione si dovrà attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica ed in particolare si dovrà provvedere:



- all'esecuzione di un'ulteriore e approfondita campagna d'indagini geognostiche al fine di procedere correttamente nella progettazione geotecnica. In fase esecutiva dovranno quindi essere effettuate, per ogni singolo fabbricato, ulteriori e puntuali indagini che permetteranno valutazioni più accurate delle portate ammissibili, dei cedimenti indotti dall'azione sismica e degli SLU;
- alla verifica della nuova rete scolante delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione degli apporti delle acque provenienti dal deflusso superficiale;
- all'ulteriore controllo dettagliato per ogni fabbricato in progetto della soggiacenza della falda acquifera e della quota del tetto delle ghiaie;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente procedimento.

Dovrà inoltre essere tenuto in debita considerazione, ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito oltre alla coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto. La frequenza caratteristica del sito in oggetto è stata definita pari a $F0=13\text{Hz}$.

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per gli usi in progetto.

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni".

Il parere è riportato come allegato alla convenzione urbanistica con richiamo inserito nell'art. 8 nel nuovo comma 5.

9) CONTRIBUTO STRAORDINARIO

E' dovuto da parte del soggetto attuatore il Contributo Straordinario per il maggior valore di aree e immobili di cui all'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380 /2001, per l'utilizzo di superficie utile residenziale (820 mq) trasferita con la Variante 2 al RUE da Sasso Morelli all'ambito N3A Santa Lucia.

Il Contributo straordinario è disciplinato nel paragrafo 4 dell'Allegato 2 denominato "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento" approvato con deliberazione C.C. n. 121 del 17/09/2019.

Il Contributo Straordinario è determinato con atto monocratico n. 1735 del 31/8/2021 in **86,54 Euro/mq**, da corrispondere prima del ritiro del Permesso di Costruire ed in proporzione alla SU aggiuntiva utilizzata.

Si riportano le condizioni di adempimento nella convenzione urbanistica all'art. 12ter.



10) DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT

La Variante al Piano Particolareggiato comprensivo del documento di Valsat (Elaborato "Verifica di assoggettabilità a VAS") è stato sottoposto a VALSAT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, contestualmente al procedimento di formulazione delle osservazioni da parte della Città Metropolitana di Bologna.

Il procedimento è stato avviato da parte della Città Metropolitana di Bologna in qualità di autorità competente, in data 28.05.2021 e si è concluso con Atto del Sindaco Metropolitano n. n. 194 del 21/07/2021, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale trasmessi dal Comune a seguito della conferenza di servizi e dell'istruttoria di ARPAE AAC Metropolitana.

La Città Metropolitana di Bologna ha espresso una **valutazione ambientale positiva sul PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni formulate, delle valutazioni sul vincolo sismico e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate da ARPAE AAC Metropolitana.

Le osservazioni della Città Metropolitana in merito ai seguenti temi:

- Dotazioni e monetizzazione:
- Permeabilità:
- Viabilità di comparto e mobilità
- Validità degli strumenti attuativi

state recepite come indicato nel paragrafo 5 della presente relazione.

Per quanto riguarda i pareri acquisiti in conferenza servizi, le seguenti prescrizioni indicate da ARPAE Presidio Territoriale Imola sono riportate nelle NTA all'art. 4:

- 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;
- 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).

Le prescrizioni dell'istruttoria di ARPAE AAC Metropolitana sono recepite come indicato nel paragrafo 5 della presente relazione.

Si riporta in particolare la quota minima di superficie a permeabilità profonda da raggiungere per ogni singolo lotto, o gruppi di lotti con progetto unitario, avendo come obiettivo il 45% della superficie territoriale dell'ambito:

AMBITO N3A - SUB I			
LOTTO	SUP. FONDIARIA (MQ)	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	SUP. PERMEABILE MINIMA (MQ)



CITTÀ DI IMOLA

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

**CITTÀ DI IMOLA**

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

In sintesi:

superficie territoriale N3A	69.111
45% St	31.100
Sf permeabile sub I	4.271
Sf permeabile sub II	10.399
Sf permeabile sub III	8.647
verde pubblico da progetto	7.840
totale permeabile	31.157

MONITORAGGIO

Le NTA del PUA all'art. 4 e 4bis definiscono i seguenti elementi da aggiornare alla presentazione di ogni singolo Permesso di Costruire per gli edifici:

- Su utilizzata nel Piano
- Superficie permeabile garantita nel Piano.

Con il presente documento si dà quindi atto di avere recepito negli elaborati del Piano che si approva e nello schema di convenzione urbanistica i pareri degli Enti competenti in materia ambientale ed in particolare il Parere Motivato della Città Metropolitana.

11) ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELL'ITER ISTRUTTORIO

A seguito delle controdeduzioni di cui alla presente relazione, i seguenti elaborati presentati per la Variante 2 risultano superati:

- NTA con proposte di modifica
- Convenzione con proposte di modifica
- Tavola 2 Stato successivo alla presentazione dei vari P.d.C. Sub. I-II-III
- Tavola 3 - Variante

In data 27/12/2021, sono stati acquisiti i nuovi elaborati sostitutivi che recepiscono le presenti controdeduzioni.

La Variante 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata N3A Santa Lucia è pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica ed esplicativa
- C - 03 : Norme Tecniche per l' Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e Tabelle dati di progetto AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE 2
- Tavola 1 P.P. approvato D.C.C. N. 214 del 03/12/2015 (Variante 1 relativa al Sub I)
- Tavola 2 Stato successivo alla presentazione dei vari P.d.C. Sub. I-II-III
- Tavola 3 Variante
- STUDIO DEL TRAFFICO



- Relazione clima acustico
- Relazione e asseverazione rischio idraulico
- Valsat per la modifica dell'ambito N3A
- Sintesi non tecnica Valsat ambito N3A

Complessivamente il Piano variato è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. A – 1 : Estratto tavola di P.R.G. e documentazione catastale (*originale cartaceo*)
- Tav. A – 2 : Rilievo dello stato di fatto – planimetria (*originale cartaceo*)
- Tav. A – 3 : Rilievo dello stato di fatto – profili longitudinali e trasversali. (*originale cartaceo*)
- Tav. A – 4 : Reti infrastrutturali esistenti (*originale cartaceo*)
- Tav. A – 5 : Documentazione fotografica stato di fatto (*originale cartaceo*)
- Tav. B - 1 : Progetto – Zonizzazione (*originale cartaceo*)
- Tav. B - 2 : Progetto – Profili comparativi longitudinali e trasversali (*originale cartaceo*)
- Tav. B - 3 : Progetto – Pavimentazioni spazi pubblici (*originale cartaceo*)
- Tav. B – 5a / 5 b : Progetto Infrastrutture e Sottoservizi (*originale cartaceo*)
- Tav. B – 6 : Viabilità, segnaletica e sezioni tipo (*originale cartaceo*)
- C - 01 : Relazione Descrittiva (*originale cartaceo*)
- C - 02 : Tipologie edilizie (*originale cartaceo*)
- 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 (*originale cartaceo*)
- D - 01 : Relazione Geologica (*originale cartaceo*)
- D - 02 : Valutazione Impatto acustico (*originale cartaceo*)
- D - 03 : Valutazione Impatto traffico (*originale cartaceo*)
- D - 04 : Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (*originale cartaceo*)

- Tavola 1 P.P. approvato D.C.C. N. 214 del 03/12/2015 (Variante 1 relativa al Sub I) (*originale digitale, nome file Tavola 1 - P.P.approvato.pdf.p7m*)
- Tavola 2 Stato successivo alla presentazione dei vari P.d.C. Sub. I-II-III (*originale digitale, nome file Tavola 2 - stato di fatto.pdf.p7m*)
- Tavola 3 Variante (*originale digitale, nome file Tavola 3 - tavola variante.pdf.p7m*)
- STUDIO DEL TRAFFICO (*originale digitale, nome file STUDIO DEL TRAFFICO - N3A Santa Lucia_Imola rev02.pdf.p7m*)
- Relazione clima acustico (*originale cartaceo, nome file Relazione clima acustico previsionale PUA N3A Via Santa Lucia rev01.pdf*)
- Relazione e asseverazione rischio idraulico (*originale cartaceo, nome file Relazione e asseverazione rischio idraulico PUA N3A Via Santa Lucia .pdf*)
- Valsat per la modifica dell'ambito N3A (*originale digitale, nome file Valsat per la modifica dell'ambito N3A.pdf.p7m*)
- Sintesi non tecnica Valsat ambito N3A (*originale digitale, nome file Sintesi non tecnica Valsat ambito N3A.pdf.p7m*)



La convenzione urbanistica è stata ridefinita d'ufficio nella bozza di testo che si allega. Vengono aggiunti gli artt. 12 ter e 15 bis, vengono modificati gli artt. 8, 12, 12bis.

Viene inoltre aggiunto l'art. 1bis AVVENUTA REALIZZAZIONE STAZIONE SOLLEVAMENTO ACQUE NERE, al fine di dare atto che a seguito degli accordi intervenuti con Hera spa in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del collegamento fognario extracomparto previsto in fase di prima approvazione del Piano, il Consorzio N3A Santa Lucia ha realizzato a proprio carico una stazione di sollevamento delle acque nere per il recapito alla fognatura comunale esistente, come da progetto approvato da HERA spa con nota prot. 40051 del 25/3/2016. Il comma 7 dell'art. 1, che prevedeva un contributo a HERA spa da parte del Consorzio per la realizzazione del collegamento extracomparto, risulta pertanto superato.

Si allegano altresì le NTA in versione comparativa rispetto a quelle vigenti della Variante 1.

12)INTESA PER LA LEGALITA'

Ai sensi dell'art.10 dell'“Intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale” sottoscritta il 9 marzo 2018 tra il Comune di Imola e la Prefettura di Bologna, il Comune si impegna ad acquisire per i soggetti convenzionati, l'informazione antimafia di cui all'art.84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia", per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, prima della stipula della convenzione urbanistica.

Il Servizio Pianificazione Edilizia privata e Ambiente ha acquisito dalla Prefettura di Bologna le informazioni antimafia predette in ultimo in data 23/9/2021. La convenzione resta assoggettata a condizione risolutiva espressa qualora la Prefettura dovesse comunicare informativa antimafia interdittiva.

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Allegati:

- C - 03 : Norme Tecniche per l' Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e Tabelle dati di progetto AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE 2 TESTO COMPARATIVO
- Schema modifiche alla convenzione (allegato 2 alla delibera)



CITTÀ DI IMOLA

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

VERSIONE COMPARATIVA

~~aaaa~~ TESTO ELIMINATO

aaaaa TESTO AGGIUNTO

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 - 04 : Schema di Convenzione – Ambito N3A~~
- 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

SUPERFICIE TERRITORIALE SOGGETTA A NUOVA EDIFICAZIONE = MQ 10.396

Superficie coperta ammissibile max = MQ 10.396x20% = 2.079,20

Di cui:

PROPRIETA' SANGIORGI (lotto L3) :

Superficie territoriale MQ = 1.395x20% = MQ 279,00

PROPRIETA' GALEOTTI (lotti L4 - L5) :

Superficie territoriale MQ = 1.833x20% = MQ 366,60

PROPRIETA' IMMOBILIARE GIRO SRL (lotti L6 - L7 - L8 - L9) :

Superficie territoriale MQ = 7.168x20% = MQ 1.433,60



Lotto	SUPERFICIE FONDARIA (SF) MQ	SUPERFICIE EDILIZIA TOTALE (SET) assegnata MQ	SUPERFICIE UTILE (SU) assegnata MQ	SUPERFICIE COPERTA (SC) Max MQ	Altezze Max ML	N° piani Fuoriterza Max	Tipologia e edilizia
I.1 c)	920,00	esist.+ 0	esist.+ 0	esistente	esistente	esistente	Unif/Quadrifamiliare
I.2 c)	856,00	esist.+ 0	esist.+ 0	esistente	esistente	esistente	Unif/Quadrifamiliare
I.3 b)	1304,80	esist.+ 50 170,09	esist.+ 25 105,06	279	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.4 b)	716,70	200-350	150 175	148	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.5	1044,00	esist.+ 50 0	esist.+ 25 0	218,6	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
TOT-GA	4760,70	350	175	366,60			
I.6	808 636,00	500 223,83	250+100 146,65	300,60 149,16	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.7	1307,00	500	250+100 347,275	425	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.7 a	940,64	642,155	+ 130,00 M	365,37	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.7 b	624,83	169,03	141,10	128,45	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.8	1261,00	500	250+100	365	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.8 a	615,95	292,24	239,17	186,47	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.8 b	652,57	265,21	211,46	161,19	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.9	1350	500	250+100	353	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.9 a	636,17	282,18	216,63	185,17	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
I.9 b	680,76	169,55	141,91	133,12	10,5	3	Unif/Quadrifamiliare
TOT GIRO a)	4816	2000	1000+400	1433,60			
TOTALE	9.667,50 9.628,42	2.400 2.564,285	1.600 1.854,25	2070,20 d) 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 vengono 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

N.B.: La superficie fondiaria effettiva (SF) sarà quella risultante dal frazionamento

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-Tabarelli	+ 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

PROPRIETA' FRANCESCHELLI : Superficie territoriale(MQ) ~~8569~~ Sc (MQ) ~~20%~~ S.T. ~~1713,8~~

PROPRIETA' DE FRANCO : Superficie territoriale(MQ) ~~21834~~ Sc (MQ) ~~20%~~ S.T. ~~4366,8~~

PROPRIETA' BETTUZZI : Superficie territoriale(MQ) ~~1419~~ Sc (MQ) ~~20%~~ S.T. ~~283,8~~

Lotto	Superficie Fondiaria (SF) MQ	SUPERFICE EDILIZIA TOTALE (SET) assegnata MQ	SUPERFICIE UTILE (SU) assegnata MQ	SUPERFICE COPERTA (SC) Massima MQ	Altezza Max M	N° piani Fuoriterra Max	Tipologia edilizia
II.1	840	417,24	209	300	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.2	905	417	209	300	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.2 Franceschelli	905	169,05	74,34	279,22	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.2 Di Maio/Sirano		251,95	134,66				
II.2 c)	941	Esist. + 0	Esist. + 0	213,8	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.4	783	417 413	206,34	300	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.5	836	417	209	300	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
II.6	916	417	209	300	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
TOT. ER Lotti 1-6	5221	2085,24	1042,34	1.693,02	1713,8		
II.7 b)	1319	Esist. + 462,97 42,88	Esist. + 81,48 1,42	283,8	10,5	3	Uni/Quadrifamiliare
TOT B 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 DF lotti 8-25	15394	5372,70	2686,18	4366,8			
TOTALE	21934	7620,91 7500,82	3810,00 4016,94	6364,40 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

Di cui:

PROPRIETA' SGUBBI (lotti III.1 III.11):

Superficie territoriale MQ = 16348x20% = MQ 3269,6

PROPRIETA' FAROLFI (lotti III.12 III.17):

Superficie territoriale MQ = 8.755x20% = MQ 1.751

	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 Fuoriterza Max	Tipologia edilizia
III1	751 598	349 308,79	174,5 164,79	246 120,60	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III2	709 602	336,25 300,77	168,125 156,77	238 147,91	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III3	699	336	168	238	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	390 340	190	268	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III5	724	360 315	175	246	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III6	746	360	180	254	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III7	977	400 380	200	282	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III8	791 616	390 265	190 213	269 171,8	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III9	899	399	195	276	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	749 592	360 278	180 230	255 172,16	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III11	761 811	360 300	72 + 108,00 M	255 257	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III12	694 624	320	72 + 88,00 M	249 177,35	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
III13	696 636	320 292	160 248	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 (b)	2764	esist. + 214,00	esist. + 90,00 M	400	10,5	3	Uni./Quadrifamiliare
TOTALE	17944	5934,895	3348,35	4633,55			

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

(b) lotti con edifici esistenti senza attribuzione di Set



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
Totale Parcheggi	= 1.306,00 mq.

La superficie complessiva delle 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>
Totale Verde Pubblico	= 7.840,62 mq.

- 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.
- 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 carpiniifolia</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 opulus 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, purchè 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. ~~il 50% della superficie scoperta di ciascun lotto deve essere permeabile.~~ 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 fondiarie 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)- ~~Trasferimento di Set o di Su da un lotto all'altro nella percentuale massima del 20%...~~ **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.