

**VARIANTE**  
**AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA “N/ 60: VIA I° MAGGIO”**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

1 – Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano alla VARIANTE al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato **N 60** e situato in fregio alla via I° Maggio e alla rotonda che serve anche via della Cooperazione e in confine con il Centro Sociale “La Stalla”; per quanto non specificato nelle presenti norme, si fa n alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o PSC vigenti e al Regolamento Edilizio.

2 – L’attuazione del piano riguarda una piccola parte residenziale, una parte con destinazione produttiva-direzionale ed una commerciale alimentare medio piccola: la variante richiesta riguarda appunto questo ultimo intervento.

**ARTICOLO 2. SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PUBBLICI**

1 – La larghezza delle sedi stradali e relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle tavole di progetto. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, sono tuttavia ammesse modeste variazioni delle dimensioni ivi indicate, qualora ciò risultasse necessario in seguito a problemi emersi in sede di progettazione esecutiva.

2 – I parcheggi pubblici riservati ai disabili sono previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50 e quindi in totale di 3 posti.

Parcheggi pubblici di progetto:

	P 1	mq.	1.265
	P 2	mq.	785
	P 3	mq.	380
<b>Totali</b>		<b>mq.</b>	<b>2.430</b>

3 - Dovranno essere realizzate le piste ciclopedonali di larghezza non inferiore a 3m. lungo il lato ovest in fregio alla via 1° Maggio e lungo il lato nord sino al Centro Sociale “La Stalla”.

I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale avranno una sezione minima di 1,50 metri.

4 – All’interno dei perimetri delle aree verdi pubbliche il posizionamento delle essenze vegetali sarà libero, purchè sia mantenuta la distanza di almeno 1,50 m. dai confini dei lotti.

La scelta delle essenze vegetali da mettere a dimora all’interno dei lotti avverrà fra quelle autoctone, non soggette a colpo di fuoco batterico, non tossiche per frutti, foglie e legno e le cui caratteristiche non impediscano la facile ispezionabilità del luogo.

Verde pubblico di progetto:

	V 1	mq.	9.000 da cedere
-----			
Verde da monetizzare		mq.	3.500
-----			
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>13.500</b>
=====			

La superficie del verde V 1 sarà ceduta nello stato di fatto come attualmente si trova.

5 – Eventuali arredi all'interno delle aree verdi saranno realizzati in modo da minimizzare i danni i danni procurati dagli urti.

6 – I percorsi pedonali saranno pavimentati in elementi autobloccanti o con altro materiale in accordo con l'ufficio viabilità.

7 – All'ingresso dei percorsi ciclopedonali saranno posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso di mezzi motorizzati.

8

Gli elementi di arredo urbano saranno i seguenti:

\_ le piste ciclabili saranno in autobloccante di colore grigio o altro materiale indicato dagli uffici comunali

\_ i lampioni stradali lungo la pista ciclabile, saranno del tipo su palo zincato verniciato con sfera in vetro;

\_ i marciapiedi saranno in autobloccante di colore rosso o altro materiale

\_ i Fagus Sylvatica Purpurea saranno le essenze da piantumare nella strada e parcheggio alberato;

\_ i pozzetti stradali o comunque quelli posti su aree pubbliche dovranno essere con chiusini in ghisa con le scritte sovrainpresse dei vari servizi a cui danno accesso.

### ARTICOLO 3. EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI BASE RESIDENZIALE

1 – Gli edifici di nuova edificazione sono progettati all'interno dei lotti individuali nelle planimetrie di progetto, nel rispetto sia delle quantità definite nella tabella successiva che delle tipologie di cui al comma 2, nonché dei seguenti parametri

-

Distanza minima dalla carreggiata stradale interna : 5 m.

-

Distanza minima dagli altri confini: 5 m.

-

Distanza minima reciproca tra i fabbricati: 10 m.

-

Distanza dalla via 1° Maggio: 10 m.

2 - Le tipologie edilizie realizzabili sono individuate nella tav. 4 e tutti i fabbricati saranno a due piani abitabili per un'altezza totale di mt. 9,60 e la quota 0,00 di riferimento sarà quella del marciapiede stradale adiacente al lotto.

Sarà possibile lo spostamento massimo della S. A. e S. U. nella misura massima del 15% da un lotto all'altro con l'obbligo della presentazione contemporanea dei due permessi di costruzione: la formazione di quattro lotti in sostituzione dei tre di progetto non comporta variazione alla lottizzazione.

3 - E' prescritta la copertura a due o quattro falde degli edifici residenziali, con pendenza compresa tra il 30 ed il 35%. Sono ammessi lastrici solari.

4 - Le finiture degli edifici a base residenziale saranno così realizzate:

-

anto di copertura in coppi o tegole

Gli edifici dovranno presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda i sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi).

5 - Dovranno essere rispettate e applicate interamente le norme relative al RUE.

6 - Le utilizzazioni saranno quelle previste nella scheda di RUE.

7 - Oltre alle varie specificazioni contenute nel Piano Particolareggiato, le caratteristiche costruttive per la buona esecuzione del progetto a cui deve corrispondere l'intero comparto N/ 60 vengono di seguito sintetizzate schematicamente per i fabbricati che si andranno a costruire:

M

- li intonaci esterni dovranno essere realizzati in calce e cemento e tinteggiati con prodotti ai siliconi o similari G
- li infissi esterni saranno costituiti da scuroni o persiane in legno o alluminio preverniciato G
- I bancali delle finestre, le soglie e i gradini esterni saranno in pietra naturale
- Le grondaie e i pluviali saranno in rame
- Sui prospetti dei fabbricati, in accordo con HERA, Telecom non dovranno comparire fili di qualsiasi tipo
- Tutte le cucine e i bagni ciechi dovranno essere muniti di aspiratore temporizzato per il ricambio artificiale dell'aria
- I cordoli dei marciapiedi e aiuole dovranno essere in cemento con gli spigoli arrotondati
- Le tubazioni del gas non dovranno comparire per quanto possibile sui prospetti dei fabbricati
- Le nicchie dei contatori dovranno essere realizzate in sito, perfettamente integrate nelle recinzioni e colorate, unitamente agli sportelli della medesima tinta
- arà fornito e posto in opera l'impianto di irrigazione per parte del verde da cedere per le alberature previste lungo le piste ciclabili. S

#### ARTICOLO 4. TABELLA DATI DI PROGETTO IN VARIANTE

Utilizzazione		S. U.	S. U. + S. A.
Produttiva direzionale	totale	4.352	5.005
=====			
		S. U.	S. U. + S. A.
Commerciale – alimentare		2.200	2.700
Residenziale	lotto 1	123	250
	“ 2	375	731
	“ 3	375	731
Totale		3.073	4.412

#### ARTICOLO 5. ATTI ABILITATIVI

Per ognuno degli edifici individuati dalla tavola 2 i proprietari devono presentare una richiesta di Permesso di costruire nell'osservanza delle disposizioni del presente piano particolareggiato. Il progetto del singolo edificio dovrà essere corredato da un progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'intero lotto.

#### ARTICOLO 6. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Non sono soggette alla procedura di variante al piano particolareggiato le seguenti modifiche:

- a - La sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo dei piani abitabili e dell'altezza massima, della distanza degli edifici dai confini e delle indicazioni di cui all'art. 2.
- b - limitate posizioni dei passi carrabili, nel rispetto delle indicazioni della tav. 2.
- c - la variazione della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico in sede propria con una tolleranza del 5% su ogni singola area e fermo restando il totale complessivo del verde e il totale complessivo dei parcheggi.
- d - Come già accennato, lo spostamento di s. U. e di S. A. tra i lotti in misura massima pari al 15% previa presentazione di progetto unitario, ed anche la formazione di quattro lotti residenziali più piccoli anziché tre.

#### ARTICOLO 7. UTILIZZAZIONI PRODUTTIVE

Come sopra accennato una parte della lottizzazione comprende un'area con destinazione produttiva-direzionale inserita per la richiesta esclusiva della ditta FABBI proprietaria anche degli altri edifici industriali confinanti. L'utilizzo viene chiesto per la formazione della palazzina uffici e locali di vendita attualmente posti in modo sparso all'interno dei capannoni. Tale area interviene a formare gli standards urbanistici sopra riportati ed alla loro realizzazione.

Utilizzazione produttiva S. U. mq. 4.352 S. A. mq. 5.005

La finitura esterna di tali fabbricati sarà con elementi prefabbricati e specifici per l'utilizzo richiesto: 'altezza massima è quella del fabbricato esistente a cui vengono collegati che attualmente è di mt. 12,00.

#### ARTICOLO 8. UTILIZZAZIONI COMMERCIALI

Nella tav. 2 è individuato un lotto per la realizzazione di una struttura commerciale alimentare medio piccola, sino ad un massimo di mq. 2.200 di S. U.

Nella planimetria di progetto è precisata la posizione del passo carraio per gli automezzi di carico e scarico e i parcheggi pertinenziali ed una fascia di verde alberato della profondità di mt. 5,00 per la mitigazione verso le case esistenti a sud.

Il passo carraio per le sole merci sarà dotato di sbarra.

Il fabbricato realizzato con struttura prefabbricata, avrà il tamponamento in pannelli di cemento pure prefabbricati e rifiniti co colore.

I parcheggi pubblici e pertinenziali potranno essere realizzati con materiale permeabile tipo "green-park".

Imola, dicembre 2015