

PROVINCIA DI FORLI-CESENA - COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Proprietà: Viocar S.p.a
con sede a Forlimpopoli
via Duca D'Aosta n. 44

Matteini Home S.r.l.
con sede a Forlimpopoli
via Duca D'Aosta n. 70

*Accordo Operativo ai sensi dell'art- 38 L.R. 24/2017 in corso di approvazione
relativo alla scheda n. 51 – Ambito A12-05 2° stralcio -*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N. 10-Int._S

Forlì, 07/12/2022

Maurizio Vitali architetto

Ing. Roberto Santolini

INDICE

ART. 1 – Parametri vincolanti	pag. 3
ART. 2 – Tipologie	pag. 3
ART. 3 – Altezze e distanze	pag. 3
ART. 4 – Parcheggi delle costruzioni	pag. 4
ART. 5 – Aree scoperte degli edifici	pag. 4
ART. 6 – Superfici edificabili sui lotti	pag. 4
ART. 7 – Destinazioni d'uso	pag. 5
ART. 8 – Caratteristiche degli edifici	pag. 5
ART. 9 – Recinzioni	pag. 6
ART. 10 – Invarianza idraulica	pag. 6
ART. 11 – Varianti	pag. 6
ART. 12 – Clima acustico	pag. 6
ART. 13 – Disposizioni finali	pag. 7

Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI

1. La tavola 2-Int_S “Planimetria generale” costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree private. Sono riportati per ogni lotto: la superficie fondiaria, la SL massima edificabile nel lotto; nella tavola 5-Int_S sono definite le tipologie degli edifici da realizzare ed il numero massimo di unità abitative. Tali parametri sono vincolanti in sede di rilascio di permesso di costruire, l’articolo 11 Varianti prevede la possibilità di apportare modifiche alle tipologie previste.
2. In caso di discordanza tra dati riportati negli elaborati descrittivi e quelli riportati negli elaborati grafici prevalgono questi ultimi.
3. In caso di discordanza tra i dati riportati negli elaborati grafici, prevale quanto riportato nella tavola 2-Int_S “Planimetria generale” e nella tavola 3-Int_S in merito rispettivamente ai parametri edilizi e alle aree pubbliche da cedere; prevale quanto riportato nelle tavole tematiche in riferimento agli specifici temi trattati (es. per invarianza idraulica tav. rete fognatura bianca, ecc.)
4. Qualora gli elaborati dell’Accordo Operativo non tengano conto delle prescrizioni degli Enti competenti riportate nell’allegato alla convenzione “Prescrizioni particolari”, in sede di rilascio di Permesso di costruire e/o di esecuzione delle opere tali pareri sono prescrittivi.
5. In caso di difformità tra prescrizioni dettate dai vari Enti, è prevalente la prescrizione dell’Ente competente in materia.

Art.2 – TIPOLOGIE

1. Nella tavola 5-Int_S le tipologie dei lotti rappresentano puramente degli schemi di riferimento tipologico per la progettazione degli edifici. Trattandosi in prevalenza di edifici monofamiliari si sono volutamente predisposti degli schemi di massima proprio per lasciare al progettista la massima libertà nella progettazione, tali schemi allegati nella tavola non sono vincolanti, mentre sono vincolanti le altezze massime come riportate nella tavola 5-Int_S dei fronti fuori terra.
Come si evince dalla tavola 5-Int_S per i lotti n. 6 e n. 29 è prevista la tipologia a condominio con 4 UI, dove al piano secondo (ultimo piano) è previsto un arretramento del volume per favorirne l’inserimento omogeneo e coerente con l’intorno esistente.

Art.3 - ALTEZZE E DISTANZE

1. L’altezza dei fronti si misura per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell’edificio nella sua configurazione finale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l’intradosso del solaio di copertura. La quota del marciapiede dell’edificio, non potrà superare la quota del marciapiede pubblico o ciglio stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.
2. Le altezze interne riportate alla tavola *Tipologie edilizie* sono da ritenersi indicative e non vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e si rinvia all’art. 2 “Tipologie”.
3. La Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 ml. Per i lotti può essere prevista l’edificazione in confine solo con progetto unitario tra

confinanti e può essere attuata in due tempi diversi. I contenuti tipologici e formali della prima diventano cogenti per la seconda.

4. Per la distanza dai confini e tra i fabbricati si considera come distanza minima inderogabile in fase di rilascio di Permesso di costruire l'area di massimo ingombro degli edifici, come riportato nelle tavole 2-Int_S e 5-Int_S.

Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI

1. All'atto della costruzione degli edifici devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali privati (PE).

2. Per gli usi residenziali l'entità minima dei parcheggi pertinenziali va prevista nella misura di almeno un posto auto per ogni alloggio e comunque in misura non inferiore a 10 mq ogni 33 mq di SL, come indicato in tavola 5-Int_S. Per ogni unità immobiliare un posto auto deve essere un parcheggio pertinenziale realizzato in forma di una autorimessa chiusa mentre i restanti computati come posti auto scoperti.

3. Non è ammesso il cambio d'uso da autorimessa ad altri usi qualora all'interno del fabbricato non siano presenti almeno un posto auto per ogni alloggio coperto.

4. In caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, che dovranno essere compatibili e con lo stesso carico urbanistico della residenza, dovranno essere verificati il reperimento dei parcheggi privati in misura ai sensi del RUE e della legislazione vigente in materia.

Art. 5 - AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI

1. Per ogni lotto deve essere assicurata una quota minima di Superficie Permeabile (SP) pari al 40% della Superficie Fondiaria. Tale Superficie Permeabile dovrà essere provvista almeno al 50% (per cui 20% della S.F.) di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni semipermeabili in grigliati o betonelle inerbite o betonelle con fuga larga su ghiaietto come meglio definito dalla relazione e dal calcolo dell'invarianza idraulica.

Per la quantità e la tipologia delle essenze sia degli alberi ad alto fusto che degli arbusti si rinvia al Regolamento del verde ed al RUE vigente.

Sarà da prediligere il posizionamento di parte delle alberature ad alto fusto e degli arbusti verso i fronti strada, ove ciò non sia compatibile con la distribuzione dei parcheggi pertinenziali si raccomanda il posizionamento almeno di arbusti.

Art.6 - SUPERFICI EDIFICABILI SUI LOTTI

1. Le superfici lorde (SL) edificabili sui singoli lotti sono indicate nella tavola di progetto "planimetria generale".

Come da DGR n 922 del 28/06/2017 – Allegato II Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)

Voce 17. Superficie Lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie

Voce 19. Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20)
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a mt. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a mt. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a mt. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a mt. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

2. Per quanto qui non esplicitato si rinvia alla normativa del RUE vigente.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Si prevede l'edificazione di edifici ad uso residenziale; le tipologie sono riportate sugli elaborati grafici allegati all'Accordo Operativo tavola 5-Int_S.

2. Sono ammesse altre destinazioni d'uso di tipo urbano, compatibili con l'uso residenziale, e di medesimo carico urbanistico delle residenziali.

3. In tal caso potrà essere necessaria verifica tipologica tramite Variante Urbanistica.

Art.8 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

1. Le tipologie previste sono in prevalenza edifici unifamiliari, alcune bifamiliari e due piccoli condomini.

2. La CQAP valuterà l'ammissibilità di tetti piani preferibilmente a giardino o coperture in parte piane.

3. I fabbricati devono essere compatti con la preferenza di logge e terrazzi. L'ammissibilità di balconi e di eventuali sporgenze sarà valutata dalla CQAP., e risulta preferibile il balcone

dotato di loggia. Non sono ammessi elementi decorativi o stilistici di altri luoghi o epoche storiche (es. timpani, colonnati, bifore, baite trulli, edifici piramidali, ecc.).

4. Soluzioni architettoniche volte a ottenere requisiti di biosostenibilità saranno valutate rispetto all'insediamento nel suo complesso.

Art.9 - RECINZIONI

1. Il progetto delle recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici dovrà essere redatto prevedendo un muretto H= cm. 50 e una ringhiera H = cm.100.

L'altezza del muretto può essere derogata nel caso in cui esso debba fungere da contenimento a causa di un notevole dislivello tra più fronti strada o con i lotti limitrofi.

Art.10 - INVARIANZA IDRAULICA

1. Aree private:

Il volume da reperire ai fini dell'invarianza idraulica per le aree private viene ricavato prevalentemente all'interno dei lotti e in minima parte dal sovradimensionamento della rete fognaria pubblica che apporta per ogni lotto un "contributo" pubblico. Pertanto all'interno di ciascun lotto, dovrà essere garantito un volume minimo di compensazione così come individuato nella "Relazione fognature e invarianza idraulica", la quale riporta il volume minimo che dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto al netto del beneficio dato dal volume pubblico eccedente, come da art. 3.3 Reperimento dei volumi per l'invarianza idraulica nella sezione Superfici Private.

2. Aree pubbliche:

La "Relazione fognature e invarianza idraulica" e la tavola n. 6e-Int_S dimensionano e riportano il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica per le aree pubbliche impermeabili realizzate, che sarà ricavato dal sovradimensionamento delle fognature e dalla predisposizione di una depressione artificiale nell'area destinata a verde pubblico.

Art.11 - VARIANTI

1. Eventuali varianti tipologiche che non riguardino modifiche alla SL massima edificabile, la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che devono rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, possono essere approvate con determina dirigenziale.

Non comporteranno varianti sostanziali all'Accordo Operativo:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- ridistribuzioni di SL fra i diversi lotti individuati dall'Accordo Operativo nel limite del 20% della SL minore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SL;

ART.12 - CLIMA ACUSTICO

1. Ai fini del rilascio dell'agibilità dei fabbricati dovrà essere assicurato il rispetto dei requisiti

acustici passivi di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

I risultati di tali misure dovranno essere descritti in una relazione a firma di un tecnico competente in acustica, da allegare alla scheda tecnica del fabbricato.

In fase di richiesta del titolo abitativo, il progetto dell'edificio dovrà contenere alcune soluzioni mirate a ridurre il più possibile l'impatto acustico ove rilevato dalla Valutazione di Clima Acustico.

ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. In mancanza di riferimenti grafici o normativi nelle presenti Norme si applicheranno le norme del RUE vigente al momento della stipula della convenzione.

2. Per quanto non riportato nelle presenti norme, ci si attiene a quanto definito nella Convenzione e nell'allegato prescrizioni particolari.