

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

Forlì, 20/12/2021

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 e dimensione minima alloggi	pag. 5
ART. 7 – Destinazioni d'uso	pag. 6
ART. 8 – Caratteristiche e materiali di finitura degli edifici	pag. 6
ART. 9 – Recinzioni	pag. 6
ART. 10 – Invarianza idraulica	pag. 7
ART. 11 – Varianti	pag. 7
ART. 12 – Clima acustico	pag. 7
ART. 13 – Disposizioni finali	pag. 8

Appendice

Per quanto riguarda le NTA in questa fase propositiva sono state inserite quelle del 1° stralcio, durante l'iter dell'Accordo Operativo saranno da aggiornare con un confronto con il RUP

Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI

1. La tavola 2 “Planimetria generale” costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree private. Sono riportati per ogni lotto: la superficie fondiaria, la tipologia dell’edificio da realizzare, il numero massimo di unità abitative, la SUL massima edificabile nel lotto. Tali parametri sono vincolanti in sede di rilascio di permesso di costruire con le varianti previste ai sensi del successivo articolo 11;
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 “Planimetria generale” e nella tavola 3 in merito rispettivamente ai parametri edilizie alle aree pubbliche da cedere; prevale quanto riportato nelle tavole tematiche in riferimento ai temi trattati (es. per invarianza idraulica tav. delle acque bianche, ecc.)
4. Qualora gli elaborati del PUA 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. La tavola 5 “tipologie lotti” rappresentano puramente degli schemi di riferimento tipologico per la progettazione degli edifici. Trattandosi in prevalenza di edifici monofamiliari si è volutamente predisporre degli schemi di massima proprio per lasciare al progettista la massima libertà nella progettazione, gli schemi allegati nella Tavola non sono vincolanti. Sono vincolanti le altezze massime come riportate nelle tavole delle Tipologie dei fronti fuori terra, la presenza o meno di locali sottotetto o interrati/seminterrati.
Per ogni tipologia la quantità è la localizzazione dei vani scale, la distribuzione dei locali e delle unità abitative non sono vincolanti. L’eventuale presenza di terrazzi nelle tipologie non è vincolante.

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, ovvero la quota della linea di stacco dell’edificio nella sua configurazione finale, non potrà superare la quota del marciapiede o ciglio stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza. Se la quota del marciapiede o ciglio stradale è superiore a quella del terreno sistemato l’altezza massima va misurata da quest’ultima.
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 dove è prevista l'edificazione in confine 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 e 3.

Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI

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

2. Per gli usi residenziali l'entità minima dei parcheggi PP 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 SUL, arrotondato all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a cinque. 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, dovrà essere verificato il reperimento dei parcheggi privati in misura ai sensi del RUE e della legislazione vigente in materia.

5. In caso di cambio d'uso da residenziale ad altri usi con maggiore carico urbanistico, devono essere reperiti ovvero monetizzati i parcheggi pubblici e il verde pubblico dovuto ai sensi della normativa urbanistica statale, regionale e comunale vigente al momento della richiesta di cambio d'uso.

Art. 5 - AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI

1. Per ogni lotto l'area scoperta libera da costruzioni è definita secondo quanto indicato alla tavola 2 "planimetria generale".

2. Per ogni lotto deve essere assicurata una quota minima di Superficie Permeabile (SP) pari al 40% della Superficie Fondiaria. Tale area dovrà essere provvista al 50% di copertura vegetale nella sua totalità e per il restante 50% attrezzata con grigliati o betonelle inerbite o betonelle con fuga larga su ghiaietto come meglio definito dalla relazione e dal calcolo dell'invarianza idraulica.

Devono essere garantite tre piante di cui almeno 1 ad alto fusto e 2 arbusti ogni 50 mq di superficie libera da costruzioni, la cui essenza sarà concordata in fase di rilascio di permesso di costruire. Qualora tale standard non potesse essere soddisfatto, l'Ufficio tecnico potrà valutare l'opportunità di far piantumare le alberature in numero doppio in altra area a destinazione pubblica o a rete ecologica da concordare.

Art.6 - SUPERFICI EDIFICABILI SUI LOTTI E DIMENSIONE MINIMA ALLOGGI

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 Utile 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;
- 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. Ai fini del conteggio della SL la superficie dei locali sottotetto è calcolata al 40% fino ad un'altezza media ponderale di 2,40 mt calcolata all'intradosso dello strutturale del solaio superiore (nel caso di tetti in legno calcolata all'intradosso dell'orditura secondaria) e all'estradosso del pavimento del solaio inferiore. Tali locali possono essere raggiunti da scala fissa e illuminati con apertura in facciata o lucernai che garantiscano un rapporto di illuminazione pari o superiore a 1/12, previo parere favorevole della CQAP alla soluzione progettuale sulla disposizione in facciata e/o in copertura del sistema delle aperture. La superficie dei locali sottotetto con altezza media ponderale superiore a 2,40 mt è conteggiata, ai fini della SL, al 100%.

3. Negli edifici con più di tre alloggi, la superficie degli alloggi, deve essere uguale o superiore a 58 mq di cui almeno 45 mq di SU netta per locali abitabili e i rimanenti per S_{nr} a servizi nei soli locali sottotetto con altezza media uguale a 2,40 mt e altezza minima non inferiore a 2,00 mt. Misure inferiori degli alloggi fino a un minimo di 38 mq di S.U. netta

per alloggio sono ammesse per una soglia massima di un terzo del totale degli alloggi previsti nel fabbricato (così calcolato: il numero degli alloggi diviso 3 arrotondando all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a 5). Non sono comunque ammessi alloggi di S.U. netta inferiore a 38 mq.

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.

2. Sono ammesse altre destinazioni d'uso di tipo urbano, compatibili con l'uso residenziale.

Art.8 - CARATTERISTICHE E MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI

La tipologia

1. Si prevede in prevalenza edifici unifamiliari ed alcune bifamiliari.

~~1. Si prevede per le tipologie residenziali plurifamiliari in linea o a blocco indicate nella tavola Tipologie edilizie:~~

~~—copertura a padiglione o a falde inclinate, con pendenza regolare non superiore al 35%;
—facciate in mattoni facciavista o rifinite ad intonaco tinteggiato, purchè non complanari con colori valutati dalla CQAP. Sono ammesse soluzioni miste mattoni – intonaco al fine di evidenziare elementi tipologici diversi (es. corpo scale rispetto alle unità abitative). Per le altre tipologie la CQAP dovrà esprimersi affinché venga mantenuta l'unitarietà dell'insediamento in quanto a tipologia dei rivestimenti (che dovranno essere in intonaco e/o mattoni faccia vista o pietra o rivestimenti con pareti ventilate) e copertura.~~

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 = 1,50 nel rispetto del progetto riportato nella tavola e saranno possibili coperture con pensiline degli accessi pedonali.

Art.10 - INVARIANZA IDRAULICA

1.Aree private:

Per ciascun comparto, la relazione tecnica dimensiona il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica.

Tale volume viene ricavato in parte sovradimensionando la rete fognante pubblica, in parte predisponendo una depressione artificiale nell'area destinata a verde pubblico e per una parte privata, in parte all'interno dei lotti del comparto. Pertanto all'interno di ciascun lotto, dovrà essere garantito un volume minimo di compensazione così come individuato nella relazione tecnica e alla tavola di progetto e da autorizzazione del Consorzio di Bonifica.

2.La tavola di progetto n. 6e e la relazione tecnica riportano inoltre, per ciascun lotto, il volume minimo di compensazione che dovrà essere ricavato nell'area destinata a verde comune del comparto (depressione artificiale) o vasche interrato.

3.Aree pubbliche:

La relazione tecnica dimensiona il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica per le aree pubbliche impermeabili realizzate. La tavola di progetto n. 6e e la relazione tecnica riportano il volume minimo di compensazione che dovrà essere ricavato nell'area destinata a "verde a giardino pubblico". così come individuato nella relazione tecnica e alla tavola di progetto e da autorizzazione del Consorzio di Bonifica.

Il calcolo dell'invarianza idraulica del PUA tav. 6e è basato sulla permeabilità come individuata dalla Tav. n. 2 e 3 sia sugli spazi pubblici che sia su quelli privati, eventuali variazioni di tali dati interni ai lotti in cui si riduca la permeabilità è fatto d'obbligo richiedere l'autorizzazione di tali variazioni e i privati adotteranno all'interno delle proprietà tutti gli accorgimenti necessari (inserimento di vasche in cls o altro) al fine di lasciare invariata la previsione del calcolo dell'invarianza idraulica.

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 al PUA:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 30% della sup. fondiaria minore prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 30% della SL minore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL;

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 purchè non in contrasto con le NTA dei Piani Urbanistici sovraordinati vigenti al momento dell'approvazione del PUA.