

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

URBANIZZAZIONE SAN PIETRO AI PRATI

SCHEDA A12 P08

**VIA PRATI, VIA DON LODI, VIA MONTANARA VICINALE
FORLIMPOPOLI**

N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DI PROGETTO

- INTEGRAZIONE -

Forlimpopoli, Agosto 2014

Il Progettista:

Ing. ROSATI CRISTIANO

Via Crocette n.21, 47034 Forlimpopoli (FC)

Tel. 0543-741378

INDICE

- ART. 1 – Parametri vincolanti
- ART. 2 – Tipologie
- ART. 3 – Altezze e distanze
- ART. 4 – Parcheggi delle costruzioni
- ART. 5 – Aree scoperte degli edifici
- ART. 6 – Superfici edificabili sui lotti e dimensione minima alloggi
- ART. 7 – Destinazioni d'uso
- ART. 8 – Indici e Parametri edilizi
- ART. 9 – Caratteristiche e materiali di finitura degli edifici
- ART. 10 – Recinzioni
- ART. 11 – Invarianza idraulica
- ART. 12 – Varianti
- ART. 13 – Clima acustico
- ART. 14 – Disposizioni finali
- ART. 15 – Elenco elaborati del PUA

Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI

1. La tavola 2-B “Stato modificato-Indici” costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree private. Sono riportati per ogni lotto: la superficie fondiaria, 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. Le tavole 2-B e 18-B costituiscono il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree pubbliche da realizzare a carico del lottizzante e cedere all'Amministrazione comunale come riportato nella convenzione al presente PUA.

La localizzazione e la quantità delle aree pubbliche possono essere modificate, nel rispetto dei minimi di legge, previa specifica Variante al PUA da adottare e approvare in Consiglio comunale.

3. In caso di discordanza tra dati riportati negli elaborati descrittivi e quelli riportati negli elaborati grafici prevalgono questi ultimi.

4. In caso di discordanza tra i dati riportati negli elaborati grafici, prevale quanto riportato nella tavola 2-B “STATO MODIFICATO - INDICI” e nella tavola 18-B in merito rispettivamente ai parametri edilizie ed 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.)

5. 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.

6. 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 17-B “tipologie edilizie” costituisce il riferimento tipologico per la progettazione degli edifici. Sono vincolanti le altezze massime dei fronti fuori terra.

Per ogni tipologia, il numero e 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.

Non sarà vincolante la presenza o meno di locali sottotetto, interrati/seminterrati o di locali a servizi a piano terra che fuoriescono(come da norma di RUE vigente all'epoca di approvazione del P.O.C. contenente la scheda del presente P.U.A., ai fini del non conteggio della S.U.L.).

Art.3 - ALTEZZE E DISTANZE

1. L'altezza dei fabbricati si misura come da DAL-RER-784_3542.

La quota del marciapiede dell'edificio, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, non potrà superare la quota della mezzaria stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza. Se la quota della mezzaria 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 nella tavola 2-B.

Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI

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

2. Per gli usi residenziali l'entità minima dei parcheggi 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, e calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e

relative corsie).

Per ogni unità immobiliare un posto auto deve essere un parcheggio pertinenziale realizzato in forma di autorimessa chiusa.

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.

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 gli standard dovuti 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-B "STATO MODIFICATO - INDICI".

2. Per ogni lotto deve essere assicurata una quota minima di Superficie Permeabile (SP) pari al 25% 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.

Per i lotti commerciali-direzionali ecc vale la norma degli edifici produttivi che prevede la superficie permeabile pari al 12,5% della SF, di cui il 50% a verde a prato, il rimanente 50% attrezzato con grigliati o betonelle inerbite o betonelle con fuga larga su ghiaietto.

Deve essere garantita una pianta di cui almeno la metà ad alto fusto 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 utili lorde edificabili sui singoli lotti sono indicate nella tavola di progetto 2-B "STATO MODIFICATO - INDICI".

2. Il calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) è dato dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli

spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, le scale di sicurezza esterne ed i sottotetti fino all'altezza utile di ml.1,80.

3.Sono altresì esclusi dal calcolo della SUL i locali di servizio posti al piano terra con altezza non superiore a m 2.40, parimenti dicasi nei piani seminterrati o interrati, purchè questi realizzati in sagoma o comunque che non fuoriescono in proiezione dalla sagoma (nella sagoma non sono compresi eventuali tettoie o elementi a sbalzo scoperti) del fabbricato, e solo su un lato del medesimo, più del 20 % della superficie coperta. I fabbricati interrati o seminterrati realizzati come corpi indipendenti vanno conteggiati integralmente al 60% ai fini della SUL.

Piano terra con scala diretta

4.Ai fini dell'esclusione dal calcolo della SUL, viene definito Piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, come da rilievo dello stato originale prima dell'intervento di edificazione, intesa come linea di stacco dell'edificio.

5.Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con una quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 0,90.

6.Sono pertanto da escludersi dal calcolo della SUL i piani interrati ed i seminterrati assimilati con altezza libera interna netta non superiore a ml. 2,40 che rispettano i parametri stabiliti in tale definizione.

7.Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. L'alloggio minimo per una o massimo due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38,00.

8. Il numero degli alloggi aventi superficie inferiore a mq 50 di Su non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi dell'intervento edilizio.

Su: Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Lr 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Si prevede l'edificazione di edifici ad uso residenziale.

2. Sono ammesse altre destinazioni d'uso di tipo urbano, compatibili con l'uso residenziale, fino ad un massimo del 10% della S.U.L. complessiva.

Art. 8 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

S.U.L. = Specifica per ogni lotto

- Per il conteggio vedasi art. A.3.8 R.U.E. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 23/05/2008 -

S.C. Max = 50% della SF

H max delle fronti = 10,00 mt

Numero massimo dei piani abitabili fuori terra = 3

Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 mt

Distanza minima da edifici con pareti finestrate = 10 mt

Distanza minima dalle strade = 10,00 mt

Superficie Permeabili = Vedi art. di R.U.E.

Visuale libera (rispetto ai confini) = non inferiore a 0,5

Parcheggi Privati PPR = S.U.L. x (10/33)mq (vedasi art. di R.U.E.)

Parcheggi Pubblici PPU = Già compensati con l'opera pubblica

Art.9 - CARATTERISTICHE E MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI

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, con colori non fluorescenti. Sono ammesse soluzioni miste mattoni – intonaco al fine di evidenziare elementi tipologici diversi (es. corpo scale rispetto alle unità abitative).

2. Sarà valutata in fase di rilascio del titolo abilitativo specifico per ogni edificio, 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 in fase di rilascio del titolo abilitativo specifico per ogni edificio, e risulta preferibile il balcone dotato di loggia .

4. Saranno valutati in fase di rilascio del titolo abilitativo specifico per ogni edificio, soluzioni architettoniche volte a ottenere requisiti di biosostenibilità.

Art.10 - RECINZIONI

1. Le tipologie di recinzione dammesse sono:

- Recinzione realizzata con muretto in mattoni faccia a vista, altezza complessiva non maggiore di cm. 80,00;

- Recinzione realizzata con muretto delle dimensioni di cui sopra con finitura ad intonaco, tinteggiatura congrua con il contesto di riferimento (privilegiare colorazione tenue) con soprastante copertina in pietra o cemento opportunamente lavorato;

- Soprastante ringhiera metallica privilegiando impianti lineari, finitura a piombaggine o altro colore tenue, altezza massima complessiva da terra cm. 180.;

- Tra proprietà sono ammesse recinzioni con muretto e rete metallica di altezza massima complessiva cm 200;

- Gli ingressi pedonali potranno essere dotati di idonea copertura (pensilina o altra struttura).

Recinzione con muretto e rete metallica solo tra confini tra privati.

Art.11 - INVARIANZA IDRAULICA

La relazione tecnica dimensiona il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica.

Tale volume viene ricavato in parte sovradimensionando la rete fognante, in parte predisponendo una depressione artificiale nell'area destinata a verde pubblico, 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 specifica, detta volumetri potrà essere realizzata con qualunque accorgimento possibile (vasche, depressioni nel terreno, ecc.) che verrà individuato nel progetto di edificazione del singolo lotto.

Il calcolo dell'invarianza idraulica del PUA (relazione di invarianza) è basato sulla permeabilità come individuata dalla Tav. n. 2-B per gli spazi pubblici, mentre per i lotti si è già considerata la situazione con solo il 25% di SP, 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 al fine di lasciare invariata la previsione del calcolo dell'invarianza idraulica.

Secondo il Progetto di Invarianza Idraulica sono stati assegnati determinati volumi ai lotti in funzione della loro S.F., considerando il rispetto minimo del 25% di superficie permeabile.

I suddetti Valori sono così ripartiti:

LOTTO	S.U.L.	S.F.	Volume Laminazione
A	330	660	13,44
B	130	550	11,20
C	410	1200	24,44
D	300	900	18,33
E	200	800	16,30
F	130	800	16,30

Art.12 - VARIANTI

1.Eventuali varianti tipologiche che non riguardino modifiche alla SUL 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 maggiore prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 50% della SUL maggiore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL.

ART.13 - CLIMA ACUSTICO

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

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

1. In mancanza di riferimenti grafici o normativi nelle presenti Norme si applicheranno le norme del R.U.E. indicato nella 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.

ART. 15 – Elenco elaborati del PUA

Il P.U.A. comprende i seguenti elaborati

- Relazione tecnica di progetto
- Relazione di invarianza idraulica
- Estratto catastale
- Modulo HERA per fabbisogni
- Documentazione fotografica
- Computo Metrico Estimativo
- NTA di Progetto
- Scheda d'Ambito
- D.P.C. Acustico
- Dichiarazioni sostitutive
- Bozza di Convenzione

Tav.1: STATO ATTUALE

Tav.3: L.13/89

Tav.5: SEGNALETICA

Tav.7: CONSORZIO DI BONIFICA

Tav.9: TELECOM

Tav.11: FOGNA BIANCA

Tav.13: RETE ACQUA

Tav.15: ENEL

Tav.17-B: TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav.2-B: STATO MODIFICATO - INDICI

Tav.4: SCATTI FOTOGRAFICI

Tav.6: SEZIONI STRADALI TIPO

Tav.8: SOPRINTENDENZA

Tav.10: FOGNA NERA

Tav.12: RETE GAS

Tav.14: SINOTTICA

Tav.16: ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tav.18-B: AREE DA CEDERE