

P.A.C. 4

SANTA MARIA NUOVA - VIA CAVALLI

P.U.A. approvato con Delib. C.C. di Bertinoro n. 123 del 22/12/2008.
 Convenzione stipulata con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente
 il 29/12/2008, Rep. n.13331, Reg. a Cesena il 19/01/2009, al n. 590/1T.

VARIANTE TIPOLOGICA N.5 DELLE AREE FONDIARIE

Elaborato	P.PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA	Scala
Nta	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
PROPRIETA' :	GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.R.L. Via Bovini, 41 - 48123 Ravenna (P.Iva 02246640391)	
PROGETTO : P.488 PUA5	STUDIO BACCHI ARCHITETTI ASSOCIATI architettura + urbanistica V.le F.Corridoni 23 - 47100 Forlì (FC) Italy - tel+fax 0543 26167 Info @ studiobacchiarchitetti.it www.studiobacchiarchitetti.it P.IVA 03203150408	Agosto 2017

Integrazione Marzo 2018

Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI

1. L'Elaborato grafico "2U.1" della Variante Tipologica n.5, costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree private.
2. La SCHEDA ATTUATIVA DI CIASCUN LOTTO, allegata all'Elaborato grafico "2U.1", individua i principali parametri dimensionali realizzabili all'interno del Lotto :
la superficie fondiaria (S.F.), la quota di superficie scoperta minima (VA), la quota di superficie permeabile minima (S.P.), la quota di superficie permeabile a verde minima (S.P.V), la superficie S.P.V. permeabile a verde vincolato ed inedificabile (S.P.V.V), la tipologia dell'edificio da realizzare, il numero massimo di unità abitative, l'altezza massima fuori terra, la SUL massima edificabile nel lotto.
Tali parametri sono vincolanti in sede di rilascio di permesso di costruire ad eccezione della possibilità di trasferimento di S.F. e SUL. fra Lotti prevista ai sensi del successivo articolo 11).
3. Le Norme di riferimento per l'edificazione all'interno dei Lotti Fondiari sono le NTA del RUE 2009, con le eventuali integrazioni riportate nelle presenti NTA di PUA.
4. In caso di discordanza tra dati riportati negli elaborati descrittivi e quelli riportati negli elaborati grafici prevalgono questi ultimi.
5. Qualora gli elaborati del PUA non tengano conto delle prescrizioni degli Enti competenti riportate nell'allegato "Prescrizioni", 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.
7. Ogni modifica agli elaborati di PUA, anche se non sostanziale ai sensi della Convenzione al PUA, dovrà essere approvata con determina del Capo Settore Urbanistica e sostituzione degli elaborati modificati.
8. 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.

Art.2 – TIPOLOGIE EDILIZIE

1. L'Elaborato grafico "4u.1" della Variante Tipologica n.5 costituisce il riferimento tipologico per la progettazione degli edifici. Sono vincolanti le altezze massime dei fronti fuori terra ed il rispetto della sagoma di massimo ingombro riportati nell'Elaborato grafico "2.1" della Variante Tipologica n.5.
3. I Lotti 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 sono destinati all'edilizia convenzionata. I restanti Lotti sono destinati all'edilizia libera.
4. Per le Tipologie previste all'interno del "P.A.C. 4" :
 - in Linea/schiera (Edilizia Convenzionata)
 - a "villino" e " a schiera" (Edilizia Libera)non sono previsti vincoli all'assetto planivolumetrico e distributivo fatto salvo il rispetto delle "Norme prescrittive" riportate nel CAPO 3.E – NORME E INDIRIZZI PER L'ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO delle NTA R.U.E. 2009.

ART. 2 BIS – QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA PREVISTA NEL “PAC 4”

1. I Lotti 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, così come individuati dalla Variante tipologica n.5, sono destinati alla realizzazione di Alloggi di edilizia Convenzionata.

2. A parità della S.U.L. destinata all'Edilizia Convenzionata, pari a mq. 4.050, sarà sempre possibile incrementare i Lotti con tale destinazione.
3. Gli alloggi previsti per l'edilizia convenzionata dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e costruttive indicate nello schema di convenzione tipo da approvare con apposita deliberazione consiliare.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici di cui al comma 1 del presente articolo è subordinato alla stipula della convenzione il cui schema dovrà essere approvato con deliberazione consiliare.

Art.3 - ALTEZZE E DISTANZE

1. L'Altezza massima degli edifici è riportata nell'Elaborato grafico "2U.1" della Variante Tipologica n.5.
 - 1.Bis. L'altezza massima dei fabbricati previsti nei Lotti 1.1, 1.2, 1.3 dovrà essere inferiore a ml 8,50 e comunque inferiore a quella dei fabbricati già esistenti o autorizzati al 31/12/2017 al fine di evitare che gli stessi provochino ombreggiamento alle falde poste a sud degli edifici presenti nei lotti 1.4 (ex lotto 4) e 1.5 (ex lotto 9).
 - 1.Ter I singoli progetti edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio dei coni d'ombra provocati sui fabbricati esistenti o previsti limitrofi tale da garantire la funzionalità dei sistemi fotovoltaici e solari.
2. La Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 ml.
3. 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 "2u.1 Variante Tipologica n.5".
4. Per gli edifici del Lotto 1.1 prospicienti il fabbricato ad uso produttivo esterno al P.U.A., la distanza da tale fabbricato non può essere inferiore a 35 mt., come da prescrizione ARPA.
5. I proservizi con altezza max di 2,50 ml presenti nei Lotti edificati a distanze inferiori a 5 metri dal confine con i nuovi Lotti PAC4, non vengono considerati ai fini della distanza tra pareti finestrate purchè la quota della banchina delle finestre delle nuove costruzioni sia superiore a quella della copertura dei proservizi.
- 5.bis La distanza minima delle costruzioni sui Lotti 1.2, 1.3 dal confine di proprietà dei Lotti 1.4 e 1.5 (ex Lotti 8 e 9) dovrà essere pari ad un minimo di ml 7,00.
6. Per quanto non esplicitamente indicato, sono cogenti le definizioni edilizie delle NTA RUE 2009.

Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI

1. I Parcheggi privati "P0" devono essere dimensionati e localizzati all'interno dei singoli Lotti Fondiari secondo le modalità previste dalle NTA RUE 2009 (Art. 2E.3 - Parcheggi: definizioni, dotazioni minime e requisiti tipologici).
2. 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.

Art. 5 - AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI

1. L'elaborato grafico "2u.1" della Variante Tipologica n.5 riporta nello schema insediativo e nella scheda Attuativa di ogni Lotto Fondiario :
-l'area minima scoperta (Va);

- la quota minima di superficie permeabile (S.P.);
- la quota minima di superficie permeabile destinata a verde (S.P.V);
- la quota e la localizzazione della S.P.V destinata alla creazione dei "corridoi verdi piantumati" e pertanto vincolata all'inedificabilità (S.P.V.V),
- la specie, il numero e la localizzazione delle piantumazioni da mettere a dimora all'interno delle aree SPVV, in quota parte di quelle da insediare sul Lotto Fondiario ai sensi delle NTA del RUE 2009.

1.bis L'Area cortilizia fra i Lotti 1.2, 1.3 ed il confine di proprietà dei Lotti 1.4 e 1.5 (ex Lotti 8 e 9) dovrà avere profondità pari ad un minimo di ml 7,00, e, nelle porzioni a verde permeabile dovrà essere dotata di siepi arbustive e filari arborei di 3° grandezza con altezza massima ml.6.

2. Per quanto non esplicitamente indicato, sono cogenti le definizioni edilizie esplicitate nelle NTA RUE 2009.

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

1. La superficie utile lorda (SUL) edificabile sui singoli Lotti è indicata nella specifica Scheda Attuativa allegata all'Elaborato grafico "2U.1" Variante Tipologica n.5".

2. Per le modalità di calcolo della SUL sono cogenti le definizioni esplicitate nelle NTA RUE 2009 (Appendice - Definizioni).

3. Per le modalità di calcolo del dimensionamento minimo degli alloggi sono cogenti le definizioni esplicitate nelle NTA RUE 2009 (art. 3A.2 C7).

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Si prevede l'edificazione di edifici ad uso residenziale; le tipologie sono riportate nell'Elaborato grafico "2u.1 Variante Tipologica n.5".

2. Sono ammesse altre destinazioni d'uso di tipo urbano, esclusi gli usi UR2, UR3, UR6, UR9 nella misura massima del 50% della SUL ammessa per ogni singolo lotto, nel rispetto delle dotazioni di parcheggi previsti dalle NTA RUE 2009.

Art.8 - CARATTERISTICHE E MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI

1. Per le Tipologie previste all'interno del "P.A.C. 4" :

- in Linea (Edilizia Convenzionata)
- a "villino" e " a schiera" (Edilizia Libera)

non sono previsti particolari indirizzi, limitazioni o vincoli all'assetto strutturale, planivolumetrico, distributivo e morfologico dei nuovi fabbricati, fatto salvo il rispetto delle "Norme prescrittive" riportate nel CAPO 3.E – NORME E INDIRIZZI PER L'ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO delle NTA del R.U.E. 2009.

Per gli Edifici di uso residenziale non sono ammesse coperture curve (tipo a botte) se non previo parere favorevole della CQAP.

Art.9 - RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

1. Il progetto delle recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici dovrà essere redatto nel rispetto del progetto riportato nella tavola "12u" allegata al PUA approvato e comunque secondo disegno unitario.

2 L'Elaborato grafico "2U" individua con retino giallo tratteggiato le modifiche programmate alle aiuole stradali per la realizzazione/modifica del Passi carrai rispetto all'originaria disposizione. Tali interventi potranno essere realizzati anche in tempi successivi, in sede di domanda di Permesso di Costruire del Lotto interessato dal Passo Carraio.

3 L'Elaborato grafico "2U.1" individua, per ogni Lotto, l'accesso carraio principale. Un P. Carraio suppletivo potrà essere richiesto, in funzione della tipologia edilizia e nel rispetto delle norme di settore vigenti, in sede di domanda di Permesso di Costruire del Lotto interessato.

Art.10 - INVARIANZA IDRAULICA

1 Per le modalità di calcolo del dimensionamento minimo del volume necessario a garantire l'invarianza idraulica dei Lotti Fondiari si rimanda al Capitolo 9.4 della Relazione Tecnica "RT" ed all'Elaborato grafico Tav. 5U.1 Variante tipologica n.5.

2 L'area "Lotto 4.13", interposta tra il lotto 4.3 (ex lotto 25) ed il lotto 4.2 (ex lotto 20), è vincolata a verde permeabile, al fine di permettere al lotto 4.3 di garantire l'invarianza idraulica.

Art.11 - VARIANTI TIPOLOGICHE E VARIANTI AL P.U.A.

1. Si riporta di seguito quanto prescritto nell'art.10 della Convenzione "P.A.C. 4" stipulata.

Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL di progetto, che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità *edilizie*, modifiche alla distribuzione interna e ai prospetti, possono essere approvate con determina dirigenziale se giudicate migliorative rispetto all'esistente, previo parere favorevole della CQAP.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani urbanistici attuativi.

Non comporteranno varianti al presente PUA:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 10% della superficie fondiaria prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 15% della SUL minore prevista.

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, e di 40 dBA di LAeq notturno per tutti i recettori di carattere abitativo, misurato a centro stanza, a finestre chiuse, all'altezza di 1,5 metri dal pavimento, ai sensi dell'art. 6 del DPR 142/04.

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 dovuto all'infrastruttura viaria (ridurre le aperture sul lato verso l'autostrada, utilizzare balconi a loggia e/o schermature, disporre opportunamente le camere da letto ecc.) ove tecnicamente possibile, nonché dettagli sui requisiti prestazionali delle partizioni esterne.

ART.13 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI: CONDOTTA ACQUEDOTTO

1. -----

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

1. In caso di difformità tra le presenti Norme e le NTA RUE 2009 trovano applicazione le norme più restrittive.
2. Regolamenti attuativi (Regolamento d'igiene, Regolamento del verde, regolamento del commercio, regolamento per la bioedilizia, ecc.) che entrino in vigore anche successivamente all'approvazione del presente PUA sono immediatamente cogenti ai fini edilizi e devono essere recepiti nei titoli abilitativi.
3. 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.

Forlì 02/03/2018