

Studio di architettura - urbanistica - tecnologia

Dott. Arch. Mauro Ioli

| E-mail: info@studioarchioli.it |

| E-mail: mauro.ioli@archiworldpec.it |

| <http://www.studioarchioli.it> |

via Ugo Braschi n. 67 – 47822 Santarcangelo di R.
telefono 0541/625166 (2 linee) – 334 6283509
C.F. LIO MRA 55C06 I304B – Partita IVA 01268260401

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

**PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO
RESIDENZIALE COMPRESO FRA VIA EUROPA E IL
TRACCIATO DELLA EX FERROVIA
SANTARCANGELO - URBINO
AMBITO AN.A.6, IN LOCALITA' CAPOLUOGO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Come riportato nella Relazione illustrativa il presente PUA – Ambito AN.A.6 costituisce Variante non sostanziale al Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 28.03.2008, con Convenzione Urbanistica sottoscritta il 18.06.2009 tutt'ora valida in riferimento, al comma 3bis, dell'art. 30 della Legge 9 agosto 2013, n. 98 conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), che prevede: *“Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni”*.

Da tutto ciò deriva che la progettazione del PUA deve far riferimento al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento dell'Approvazione del Piano Particolareggiato nel 2008. In tal periodo era in vigore il Piano Regolatore Generale del 2007, che classificava l'area come “Zona C2 d'espansione”, corrispondente all'art.8.2 delle N.T.A., in cui era consentita un'altezza massima dei fabbricati pari a 10 metri e il calcolo delle superfici edificabili avveniva tramite l'utilizzo della Superficie Utile Lorda.

Nella odierna progettazione dell'impianto urbanistico, sono rispettati sia gli Standard Urbanistici riferiti alle N.T.A. del PRG Variante 2007, sia quanto previsto nel Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 28.03.2008, con Convenzione Urbanistica sottoscritta il 18.06.2009, vedi tabella qui di seguito riportata:

TABELLA DATI URBANISTICI			
	DI NORMA Art.8.2 Zone C.2 d'Espansione, N.T.A del PRG Variante 2007	PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 28.03.2008. Convenzione Urbanistica sottoscritta il 18.06.2009	DI PROGETTO
Sup. Territoriale di P. Particolareggiato (catastale)	-	17.908 mq	17.906 mq
Sup. Territoriale di P. Particolareggiato (reale)	-	17.067 mq	17.067 mq
Ut	0,33 mq/mq	0,33 mq/mq	0,33 mq/mq
Hmax	10 m	< 10 m	< 10 m
Sul	St (reale) x Ut = 17.067mq x 0,33mq/mq = 5.632 mq	5.632 mq	5.632 mq
Superficie fondiaria lotti	-	9.486 mq	10.032,01 mq
Parcheggi Pubblici min. 25% Sul	5.632mq x 25% =1.408 mq	1.413 mq	1.157 mq
Numero posti auto Pubblici	55	80	80
Parcheggi Pubblici mancanti da monetizzare		0.00 mq	1413-1157=256 mq
Verde Pubblico min. 75% Sul	5.632mq x 75% =4.224 mq	Parcheggio aggiuntivo prescritto = 598 mq	Verde Pubblico di progetto = 3.013,58 mq
		Marciapiedi aggiuntivi prescritti =91 mq	
		Isola rifiuti prescritta =20 mq	
		Verde Pubblico residuo =3.572 mq	
		Totale sup. Verde Pubblico = 4.281 mq	Totale sup. Verde Pubblico = 3.013,58 mq
Verde Pubblico mancante da monetizzare nella realizzazione del Verde Pubblico attrezzato extra comparto		0.00 mq	4.281 mq - 3.013,58 mq = 1267,42 mq
Parcheggi Pubblici + Verde Pubblico	5.632 mq	5.694 mq	5.694 mq di cui da monetizzare: • 256 mq di parcheggio pubblico; • 1267,42 di verde pubblico

Nel PUA è prevista l'edificazione fabbricati residenziali da due/tre piani, con tipologie che vanno dall'edificio unifamiliare, alle case a schiera, fino al fabbricato plurifamiliare. In totale si prevedono n.60 appartamenti, per un totale di circa 202 abitanti equivalenti, con una Superficie Utile Lorda di progetto di 5.632mq. I singoli lotti privati di progetto sono così costituiti:

DATI LOTTI DI PROGETTO			
LOTTO	Sf (mq)	Sul (mq)	Tipologia
1	881,45	329,00	Tip.A, n.4 Appartamenti
2	757,40	-	-
3	600,00	365,00	Tip.B, n.4 Appartamenti
4	596,97	365,00	Tip.B, n.4 Appartamenti
5	597,87	365,00	Tip.B1, n.4 Appartamenti
6	581,89	263,00	Tip.C, n.3 Appartamenti
7	1.453,10	1.015,00	Tip.D, n.12 Appartamenti
8	515,74	362,00	Tip.E, n.5 Appartamenti
9	515,74	362,00	Tip.E, n.5 Appartamenti
10	601,60	464,00	Tip.F, n.5 Appartamenti
11	431,86	260,00	Tip.G, n.2 Appartamenti
12	515,28	400,00	Tip.H, n.5 Appartamenti
13	717,97	340,00	Tip.I, n.1 Appartamento
14	634,08	371,00	Tip.L, n.3 Appartamenti
15	631,06	371,00	Tip.L, n.3 Appartamenti
TOTALE	10.032,01	5.632	n.60 Appartamenti

Le superfici da cedere all'uso pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ammontano a 7.000,02mq, così suddivise:

SUPERFICI CEDUTE ALL'USO PUBBLICO		
Parcheggi Pubblici (mq) (con stalli permeabili in Betonella e corsie di manovra asfaltate)	1.157,00	a)
Verde Pubblico permeabile (mq)	3.013,58	b)
Marciapiedi Pubblici, permeabili in Betonella (mq)	795,36	
Strade Pubbliche asfaltate (mq)	1.747,34	c)
Aiuole Stradali Pubbliche inerbite (mq)	286,74	
Totale superfici cedute all'Amministrazione Comunale (mq)	7.000,02	

NOTE:

- La superficie a parcheggio pubblico è calcolata ai sensi de REC 2008, comprendendo nel calcolo le superfici degli stalli e le superfici della manovra fino ad un massimo di 25 mq ogni posto auto, nel caso di parcheggi ricavati in area propria con uno o più accessi dalla pubblica via; nel caso di parcheggi posti lungo la strada, ci si è limitati al calcolo delle superfici dei soli stalli. In ogni caso la superficie di manovra per il calcolo dello standard a parcheggio risulta minore o uguale della superficie degli stalli;
- I percorsi pedonali nel verde pubblico sono conteggiati come standard a verde pubblico;
- Nel conteggio delle aree da cedere all'uso pubblico come viabilità, sono escluse le superfici dei parcheggi come sopra descritto ed evidenziato nella planimetria, già considerate nel calcolo degli standard a parcheggio.

Le tipologie edilizie e caratteristiche dei fabbricati sono individuate nelle Tavole 15A, 15B, 15C e 15 D di oggetto "Tipologie edilizie". L'altezza massima di norma consentita degli edifici è pari a 10 metri che sarà misurata dal marciapiede perimetrale fino alla linea superiore della gronda - cornicione.

Una volta approvato e convenzionato il PUA, i singoli fabbricati potranno essere autorizzati mediante presentazione di Permesso di Costruire, rispettando l'Area di massimo ingombro ricavata in base alle distanze minime dai confini di proprietà e dalle pareti finestrate prospicienti, vedi Tav. 03 di oggetto "Planimetria dell'Area e del Volume di massimo ingombro dei fabbricati residenziali". Il Volume di massimo ingombro è ricavato dall'Area di massimo ingombro moltiplicata per l'Altezza massima consentita dalle norme di piano pari a 10 metri. **Tutte le variazioni contenute all'interno dell'Area e del Volume di massimo ingombro di ciascun fabbricato non costituiranno Variante al PUA.**

Il PUA verrà attuato realizzando per prima cosa le opere di urbanizzazione, dalla strada di lottizzazione, ai n. 80 parcheggi pubblici, al parco urbano di circa 3.000mq. Le suddette opere di urbanizzazione saranno costruite successivamente all'ottenimento del necessario Permesso di Costruire e saranno realizzate entro i tempi previsti dalla normativa vigente e dalla convenzione urbanistica a cui si rimanda. La realizzazione dei fabbricati avverrà per stralci funzionali, in base alle indicazioni della Committenza e alle richieste del mercato immobiliare. Per maggior dettagli si rimanda alle Tavole progettuali e allegati specifici, che compongono la documentazione tecnica del presente PUA – Ambito AN.A.6.

Si elencano quindi le seguenti norme di attuazione:

- 1) Il numero di appartamenti previsto indicato nella tabella sopra riportata estratta da Tav. 02 è indicativo e non prescrittivo e potrà essere modificato nella richiesta di PdC di ciascun fabbricato;
- 2) L'applicazione dell'esenzione n.8 dal calcolo della superficie utile lorda sarà applicata per ciascun fabbricato, precisando che, nel rispetto dello schema dei lotti approvato, potranno essere realizzati anche più fabbricati in un unico lotto;
- 3) Nella richiesta di PdC di ogni fabbricato del PUA saranno ammesse modifiche della posizione, dimensione o del numero dei passi carrai a condizione che non alterino la posizione dei parcheggi pubblici e che, fermo restando l'obbligo di accesso dalla nuova strada interna di lottizzazione per i lotti 13,14 e 15, siano effettuate nel rispetto delle del codice della strada;
- 4) Le quote altimetriche del pavimento finito del piano terra dei fabbricati rappresentate nelle planimetrie di progetto sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate nella richiesta di PdC a condizione di non risultare inferiori alla quota del marciapiede frontistante il singolo fabbricato e di rispettare le condizioni della Relazione di Compatibilità Idraulica;
- 5) Saranno ammesse le seguenti distanze in deroga indicate in tav. 04:
 - per i lotti 3, 4, 5, 6, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, e 15 sarà ammessa distanza min. di 3,50 m di balconi e aggetti lato strada in deroga alla distanza di 5m; per il lotto 12 sarà inoltre ammessa la distanza di 4m della facciata del fabbricato dal confine con il parcheggio (lato est);
 - per il lotto 7 sarà ammessa la distanza di 3 m tra le pareti cieche dei fabbricati dello stesso lotto in deroga alla distanza minima di 6 m prescritta dall'art. 70 c.6 lettera b);
 - la cabina Enel Mt/Bt sarà realizzata a distanza 0.90m dal marciapiede.
- 6) L'altezza del fronte dei fabbricati sarà misurata dal marciapiede perimetrale del fabbricato alla linea superiore della gronda in deroga alla definizione del REC 2008.

Santarcangelo di Romagna, 08.10.2021

Arch. Mauro Ioli

Società F.L.P. Costruzioni s.r.l., _____

Sig. Sergio Silvio Baroni, _____

Sig. Andrea Muccini, _____

Sig.ra Angela Maria Di Buo', _____

Sig.ra Livia Di Buo', _____