

# COMUNE DI SANTARCANGELO

## PROGETTO DI P.U.A.

**AREA AN.C.11 - Frazione di San Vito, Comune di Santarcangelo di Romagna - Via Emilia vecchia**

### **NTA (NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE)**

**-INTEGRAZIONE 1 (Revisione 1)-**

Proprietà:	<b>INIZIATIVE ROMAGNA SRL</b> , con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via del Carpino n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Rimini al n. 02710450400, iscritta al R.E.A. di Rimini al n. 277816, C.F. e P.IVA: 02710450400, in persona del <b>Dott. Manlio Maggioli</b> C.F. MGGMNL31E11I304U, nella sua qualità di Amministratore Unico
Progettista incaricato:	<b>Arch. GIOVANNI GAVELLI</b> c.so A. Diaz n°64 - Forlì C.F. GVL GNN 52B15 D704H
Rilievo topografico e progettista pista ciclabile secondo stralcio:	<b>Geom. MAURO BENVENUTI</b>
Relazione geologica:	<b>Dott. Geol. MASSIMILIANO FLAMIGNI</b>
Progettista collaboratore verde pubblico:	<b>Dott. For. GIOVANNI GRAPEGGIA</b>
Progettista collaboratore invarianza idraulica, reti fognature, acqua e gas:	<b>Ing. MASSIMO PLAZZI</b>
Progettista collaboratore reti E-distribuzione, Pubblica Illuminazione, Telecom e Fibra ottica:	<b>P.I. ANDREA PADOVANI</b>
Documentazione impatto acustico:	<b>Dott. PAOLO GALEFFI</b>
Valutazione di sostenibilità ambientale:	<b>Ing. DANTE NERI</b>

## **1. PIANI ESECUTIVI**

Le opere d'urbanizzazione inerenti il Piano Attuativo si effettuano nell'ambito del progetto di utilizzazione e sviluppo dell'area mediante specifici progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguarderanno in particolare la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, i parcheggi, le reti Telecom, E-Distribuzione, fibre ottiche, Gas, Hera acquedotto, illuminazione pubblica e fognature bianche e nere.

Tali infrastrutture da realizzare a cura del Soggetto Attuatore su progetti redatti a firma di Tecnici abilitati, saranno da sottoporre, dopo l'approvazione del PUA, all'approvazione degli organi competenti e subordinate al rilascio di Permesso di Costruire.

## **2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE - EDILIZIE.**

Per quel che riguarda le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato o attuativo in esame, si fa riferimento alle norme contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo consistente in PSC, RUE e POC1 e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistica-edilizia, ad eccezione delle eventuali deroghe richiamate nelle richieste di approvazione del piano particolareggiato e negli elaborati ed allegati del progetto comunque consentite dall'articolato del RUE stesso.

## **3. PRINCIPALI DATI DI PROGETTO**

I dati di progetto del piano particolareggiato, riferiti all'intero comparto conformemente alla scheda di POC1, sono illustrati nelle tabelle riportate nella TAV. 3 "PUA TIPO";

### *3.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI*

I parcheggi pertinenziali (Pr) possono essere realizzati nei piani interrati, nei piani terra dei fabbricati o comunque in superficie, negli spazi interni ai lotti di proprietà nelle quantità e nelle modalità indicate dagli art. 57 e 58 delle NTA del RUE vigente.

## **4. QUANTITA' EDIFICATORIE, ALTEZZA DEGLI EDIFICI E ALTRI PARAMETRI.**

Per quel che riguarda i dati di edificabilità dei singoli lotti (SU+SA) si fa riferimento alle tabelle specifiche inserite nella TAV. 3 "PUA TIPO".

Vista la SU prevista in scheda:

- Superficie utile (SU) commerciale 4.000 mq.
- Superficie utile (SU) residenziale 3.000 mq.

è possibile utilizzare, in base all'Articolo 3.1 delle NTA del POC1 e come indicato nella Tabella di PUA, le relative superfici ad SA (superficie accessoria) entro la dimensione massima del 50% della SU, sia per le parti commerciali che residenziali.

Si ottiene quindi:

- Superficie accessoria (SA) commerciale 2.000 mq.
- Superficie accessoria (SA) residenziale 1.500 mq.

Il presente progetto di PUA trasferisce il 50% della SA commerciale al polo residenziale per cui si ottiene:

- Superficie accessoria (SA) commerciale 1.000 mq.
- Superficie accessoria (SA) residenziale 2.500 mq.

### *4.1 PARAMETRI EDIFICATORI GENERALI*

I parametri edificatori generali e globali di riferimento Residenziali e Commerciale, sono quelli indicati nella Scheda N°19 del POC1, avente denominazione d'Ambito "AN.C.11", di

cui se ne riportano i dati essenziali nelle tabelle edificatorie presenti nella TAV. 3 "PUA TIPO".

#### 4.2 RESIDENZIALE

- l'altezza massima consentita dei fabbricati residenziali (H max), pur non essendo indicata in maniera specifica in scheda di POC1 (3 piani), si prevede in mt. 12,00 attenendosi poi per le applicazioni alle indicazioni del DGR 922 del 28.06.2017 negli elaborati dei futuri Permessi di Costruire;

- l'edificazione in ogni lotto residenziale si potrà sviluppare all'interno dei singoli perimetri di edificabilità (sempre distanza minima 5.00 mt. da strade o altri lotti) con un massimo di n. 3 piani fuori terra, oltre alla possibilità di avere piano interrato;

- le distanze dai confini con altri lotti devono sempre essere rispettose anche della visuale libera (IVL) tra gli edifici; sul fronte strada potrà rimanere sempre distanza mt. 5,00.

- *è possibile l'aggregazione dei lotti residenziali 7+8, 11+12, 13+14 così come descritta nella TAV 20 "AGGREGAZIONI"; per tali lotti è consentita l'edificazione a confine con l'eliminazione del limite di edificabilità intermedio, è infine possibile l'accorpamento dei due lotti, con capacità edificatoria risultante dalla sommatoria delle singole capacità edificatorie."*

- la prevista (SU+SA) potrà essere sviluppata anche al solo piano terra senza problemi di rapporto di copertura dello stesso lotto, essendo il tutto ampiamente verificato come permeabilità generale di PUA; rimane comunque il vincolo che ogni lotto residenziale dovrà avere sempre verificata almeno il 30% della sua Sup. Fondiaria a superficie permeabile;

#### 4.3 EDIFICAZIONI A CONFINE

L'edificazione a confine è consentita nei lotti per i quali è prevista possibilità di aggregazione, così come indicato al precedente Art. 4.2;

- come indicato negli schemi di aggregazione riportati nella TAV 20 "AGGREGAZIONI" deve prevedersi a confine la sola edificazione di superficie ad SA e gli edifici abitabili dei 2 lotti devono avere tra loro una distanza minima di mt. 10,00;

- il progetto di questa tipologia a "confine" deve essere sempre all'interno di un Progetto "Unitario" per entrambi i 2 lotti.

#### 4.4 STRUTTURE LUDICHE SPORTIVE LOTTI RESIDENZIALI

E' possibile in ogni lotto residenziale prevedere, nel proprio verde privato, anche strutture ludico sportive come piscine, campi da tennis, basket, volley, ecc...

Le piscine pertinenziali costituiscono SA aggiuntiva rispetto alla SA prevista dagli indici (TABELLA 3 della TAVOLA 3).

#### 4.5 LOTTO CON EDIFICIO COMMERCIALE

Saranno da rispettare le specifiche indicazioni commerciali previste in scheda; possono essere così riassunte:

- la capacità edificatoria SU è pari a mq. 4.000 e quella SA è pari a mq. 1.000 come sopra descritto;

- massima edificabilità commerciale pari a mq. SV 2.500 anche in unico edificio;

- possibilità di una struttura commerciale alimentare (o non alimentare) di max mq. 1.500 di sup. di vendita;

- le strutture commerciali di vicinato (max di mq. 250 di SV) a completamento dell'intervento devono essere integrate con altre attività private o esercizi pubblici a servizio della frazione, in un rapporto equilibrato, indicativamente al 50%;

- l'altezza massima consentita dei fabbricati commerciali (H max), pur non essendo indicata in maniera specifica in scheda di POC1, è prevista in mt. 10,50 attenendosi poi per le applicazioni alle indicazioni del DGR 922 del 28.06.2017 e sue modifiche negli elaborati dei futuri Permessi di Costruire.

- il lotto commerciale dovrà avere almeno il 20% della sua Sup. Fondiaria a sup. permeabile.

## 5. TIPOLOGIE EDILIZIE

### *RESIDENZIALE*

Per le tipologie residenziali previste nei lotti N°2, 3, ..... fino al N°18, andranno inoltrati all'UTC richieste specifiche di Permesso di Costruire, in quanto gli elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di PUA, planivolumetrico, tavole con possibili aggregazioni, e tipologie edilizie, individuano unicamente gli elementi tipologici da rispettarsi nei lotti.

Si ritiene pertanto che le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici siano da considerarsi alla stregua di esempio o di un'identificazione di massima.

E' opportuno però segnalare alcune peculiarità e caratteristiche architettoniche del progetto residenziale previsto nel PUA.

Dovranno essere condivise sia dai futuri Progettisti che dai futuri abitanti utilizzatori perché solo così si potrà arrivare alla realizzazione e svolgere una funzione di crescita culturale del momento abitativo.

Non è pensabile introdurre normative cogenti di PUA che, se non condivise, non si potranno realizzare.

Questi sono i suggerimenti architettonici e progettuali che si ritiene di segnalare, premesso che la tipologia di base è quella di "case isolate", "abbinata" o "case in linea" classificabili come residenze urbane, uni o plurifamiliari.

In sostanza si suggerisce:

- preferire la non realizzazione dei piani scantinati a garage;
- cercare di avere spazi abitativi di categoria SU anche al piano terra;
- per le case unifamiliari, utilizzare solo 2 piani fuori terra;
- considerare le parti SA e SU quasi come due volumi autonomi e indipendenti, accostarli e integrarli compositivamente in modo che possano essere ben fruibili e collegati ed avere una parte abitativa (SU) importante al piano terra a zona giorno con utilizzo diretto del giardino privato;
- abbandonare il classico schema progettuale del piano terra a servizi ed i piani superiori ad abitazione;
- ricercare questa soluzione anche nei lotti più grandi in cui saranno prevedibili edifici plurifamiliari;
- nei lotti con i passi carrai doppi, cercare la possibile aggregazione a confine dei fabbricati, in modo particolare con le parti a servizio (garage); questa soluzione permetterà di avere giardini grandi e compatti rispetto alle soluzioni tradizionali;
- nelle progettazioni impiantistiche e nelle forniture di energie rinnovabili cercare di utilizzare anche il geotermico perché in futuro non avrà problemi di smaltimento come potranno avere i pannelli fotovoltaici;
- avere unità abitative possibilmente autonome da fornitura di gas.

### COMMERCIALE

Per l'edificio commerciale è previsto un edificio unico in cui saranno aggregate tutte le funzioni commerciali, direzionale ed artigianali di servizio prevedibili; sarà organizzato con porticato privato ad uso pubblico che consenta l'accesso alle attività e non sarà prevedibile la soluzione a "galleria".

### 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle opere di urbanizzazione da prevedere nel PUA presentato si allegano elaborati progettuali che si possono configurare come progetti definitivi; dopo le Conferenze di Servizio in cui tutti gli Enti si esprimeranno e si potrà avere un quadro definitivo delle opere da costruire, e dopo l'approvazione del PUA da parte della Giunta Comunale, si presenterà progetto esecutivo delle opere pubbliche da realizzare di cui si chiederà idoneo permesso di costruire.

Forlì, Gennaio 2023

La Proprietà  
**Iniziativa Romagna srl**  
Amm. Unico **Dott. Manlio Maggioli**

Progettista  
**Arch. Giovanni Gavelli**