





# PUA CA7

## NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI

1. La tavola 2u "Planimetria generale: zonizzazione aree private, private ad uso pubblico e pubbliche" costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree pubbliche (denominate in tabella "aree a destinazione pubblica" da realizzare a carico del lottizzante e cedere all'Amministrazione comunale come riportato nella convenzione al presente PUA) e delle aree private (lotti fondiari denominati in tabella "aree a destinazione privata"). 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.

Nella tavola 2u sono riportati inoltre per ogni lotto: la superficie fondiaria, la tipologia dell'edificio da realizzare, il numero massimo di unità abitative, l'altezza massima fuori terra, la SUL massima edificabile nel lotto (fatte salve quote da cedere/acquisire da altri lotti ai sensi del successivo articolo 11 ), la superficie scoperta (VA) minima. Tali parametri sono vincolanti in sede di rilascio di permesso di costruire ad eccezione della superficie fondiaria e conseguentemente della superficie scoperta VA, i quali possono subire delle lievi modifiche.

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 generale 2u in merito ai parametri edilizi; 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 "Prescrizioni", 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.

6. 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.

### Art.2 – TIPOLOGIE

1. La tavola 11u "tipologie" costituisce il riferimento tipologico per la progettazione degli edifici

2. Sono vincolanti le altezze massime dei fronti fuori terra, la presenza o meno di locali sottotetto o interrati/seminterrati.

3. Per ogni tipologia è vincolante il numero dei vani scala ma non la localizzazione delle scale. La distribuzione dei locali e delle unità abitative non è vincolante. L'eventuale presenza di terrazzi nelle tipologie non è vincolante.

4. La tipologia a schiera nel lotto n.8 può essere sostituita con tipologia in linea con altezza massima fuori terra 8,50 mt, ovvero con la combinazione di edifici a schiera bifamiliari come riportato per i lotti 2-12.

### **Art.3 - ALTEZZE E DISTANZE**

1. Altezza massima degli edifici è riportata nella tavola 11u "Tipologie edilizie".
2. 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.
3. Le altezze interne riportate alla tavola Tipologie edilizie sono da ritenersi indicative e non vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.
4. La Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 ml.
5. 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 "3u".

### **Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI**

1. All'atto della costruzione degli edifici devono essere reperiti i parcheggi privati (Po)
2. Per gli usi residenziali l'entità minima dei parcheggi Po 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 autorimessa chiusa mentre i restanti computati secondo il criterio del periodo precedente devono essere di uso comune.
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 non inferiore a 10 mq ogni 33 mq di SUL, arrotondato all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a cinque.

### **Art. 5 - AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI**

1. Per ogni lotto l'area minima libera da costruzioni (Va) è definita secondo quanto indicato alla tavola 2u "planimetria generale- individuazione aree private e pubbliche". Per ogni lotto, è individuata nella tavola 4u (planimetria rete fogna bianca) la superficie minima permeabile: "V.A. perm.". Almeno il 50% di tale superficie permeabile deve essere a verde, senza betonelle, stabilizzato ecc.
2. Deve essere piantumato un albero di 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. Possono essere apportate modifiche a tali quantità purchè sia riverificata l'invarianza di tutto il Piano con pareri degli Enti competenti e sia 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.

#### **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 "planimetria generale – individuazione aree private e pubbliche" (Tav. 2u).

2. Il calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) è dato dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, comprensive dei ballatoi che distribuiscono più unità immobiliari, dei muri perimetrali (conteggiati pari a 30 cm anche se di larghezza superiore) e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le logge fino a un massimo del 15% della SUL, e le terrazze scoperte e i sottotetti tecnici, ossia il sottotetto, considerato corpo unico senza partizioni interne – di coperture con inclinazione non inferiore al 28% con altezza massima netta (misurata dal piano di calpestio all'intradosso strutturale del solaio di copertura ovvero all'assito in caso di solaio in legno) non superiore a mt. 1,80 al colmo, accessibili anche tramite scala fissa, areati e illuminati da un'unica apertura anche in falda di dimensione non superiore a mq 1,00. Il vano scale viene conteggiato su un solo piano purchè interno al fabbricato.

3. Sono esclusi dal calcolo della SUL i locali di servizio con altezza libera interna netta non superiore a ml. 2,30 posti nei piani seminterrati, purchè realizzati in sagoma, cioè che non fuoriescono in proiezione dalla sagoma del fabbricato (nella sagoma non sono compresi balconi, porticati, eventuali tettoie o elementi a sbalzo). I locali completamente interrati non hanno vincoli di altezza e possono essere anche fuori sagoma, purchè accessibili da un'unica apertura, coperta. I fabbricati interrati o seminterrati realizzati come corpi indipendenti vanno conteggiati integralmente ai fini della SUL.

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. Buche o irregolarità del terreno possono essere riempite o livellate a fronte dell'approvazione da parte dell'Ufficio tecnico della documentazione integrativa agli elaborati di progetto del confronto tra i piani quotati dello stato esistente e dello stato di progetto.

5. Si definiscono piani seminterrati i piani con una quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 0,90.

6. Ai fini del conteggio della SUL 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 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 SUL, al 100%.

7. Negli edifici con più di tre alloggi, la superficie degli alloggi ricavabili con interventi di Cambio d'uso e Ristrutturazione edilizia e con interventi di Demolizione con Ricostruzione e Nuova Costruzione, deve essere uguale o superiore a 58 mq di cui almeno 45 mq di SU netta per locali abitabili e i rimanenti per Snr 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.

8. Qualora entri in vigore un Regolamento sulla Bioedilizia, esso è immediatamente cogente ed utilizzabile anche per i fabbricati inseriti nel presente PUA.

#### **Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Si prevede l'edificazione di edifici ad uso residenziale; le tipologie sono riportate sugli elaborati grafici allegati del piano.

2. Sono ammesse altre destinazioni d'uso di tipo urbano nella misura massima del 50% della SUL ammessa per ogni singolo lotto, nel rispetto delle dotazioni di parcheggi previsti dalle NTA della variante al P.R.G. di Bertinoro adottata con delibera n. 41 del 16 maggio 2008 e approvata con delibera di C.C. n. 110 del 27.11.2008.

#### **Art.8 - CARATTERISTICHE E MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI**

1. Si prevede nelle tipologie a blocco o a schiera indicate nella tavola Tipologie edilizie:

- copertura a padiglione o a falde inclinate, con pendenza regolare compresa tra 28% e 35%, con manto di copertura in elementi di cotto (coppi, tegole portoghesi) o simili. Sporgenza di gronda superiore a 50 cm devono essere valutate dalla CQAP, la quale si esprimerà in sede di rilascio di permesso di costruire per i singoli fabbricati per valutare la coerenza degli edifici rispetto al PUA;

- facciate in mattoni facciavista o rifinite ad intonaco tinteggiato, con colori valutati dalla CQAP. Sono ammesse soluzioni miste mattoni – intonaco purchè non complanari ma 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 facciavista) 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 e puliti con la preferenza di logge e terrazzi. Eventuali portici devono essere in sagoma. Non sono ammessi ballatoi. L'ammissibilità di balconi e di eventuali sporgenze sarà valutata dalla CQAP. 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 nel rispetto delle N.T.A. del R.U.E. vigenti al momento della presentazione dell'opportuno Titolo Abilitativo.

#### **Art.10 - INVARIANZA IDRAULICA**

1. Aree private:

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

Tale volume viene ricavato in parte sovradimensionando la rete fognante, 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 al paragrafo "invarianza idraulica" della relazione tecnica e alla tavola di progetto 4.u (planimetria rete fogna bianca)

## 2. Aree pubbliche:

La relazione tecnica dimensiona il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica per le aree pubbliche impermeabili realizzate. Tale volume viene ricavato in parte sovradimensionando la rete fognante ed in parte predisponendo una depressione artificiale in area verde pubblica. La tavola di progetto 4.u (planimetria rete fogna bianca) e la relazione tecnica riportano il volume minimo di compensazione che dovrà essere ricavato nell'area destinata a "verde pubblico".

## Art.11 - 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 numero degli alloggi, modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, possono essere approvate con determina dirigenziale se giudicate migliorative rispetto all'esistente, previo parere della CQAP.

Non comporteranno varianti al P.P.I.Pr.:

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

## ART.12 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI: CONDOTTA ACQUEDOTTO

1. L'effettiva allacciabilità alle reti idriche per i nuovi edifici è subordinata alla realizzazione, collaudo ed attivazione della nuova dorsale idrica denominata "Ospedaletto di Bertinoro – S. M. Nuova" in corso di progettazione e, al momento, in corso di valutazione per la copertura economica. Il linea di massima, e salvo verifiche di copertura economica, tale dorsale è prevista in progettazione per il 2009, in autorizzazione entro estate 2010 ed in realizzazione entro il 2011. Tale programma è da intendersi al momento indicativo; in caso di ritardi nelle varie fasi potrà essere valutata con il gestore della rete acquedottistica l'adozione, per ogni edificio, di opportuna vasca di accumulo con impianto di pressurizzazione da posizionare in proprietà privata e gestita dal privato.

## ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. In caso di difformità tra le presenti Norme e le NTA del PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano trovano applicazione le norme più restrittive.

2. Modifiche al Regolamento d'igiene che entrino in vigore anche successivamente all'approvazione del presente PUA sono immediatamente cogenti ai fini edilizi e devono essere recepiti nei titoli abilitativi. Qualora il Regolamento per la bioedilizia entri in vigore dopo l'approvazione del presente PUA, può essere recepito nei titoli abilitativi a discrezione del richiedente.

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.