

INDICE

Art. 1. - Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia

Art. 2. - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Art. 3. - Definizioni

Art. 4. - Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO.

Art. 5. - Indici di edificabilità e destinazioni d'uso.

5.1. Distanze.

5.2. Clima acustico lotto.

5.3. Parcheggi pertinenziali.

5.4. Destinazioni d'uso.

Art. 6. - Variazioni ammesse dall'ACCORDO OPERATIVO.

Art. 7. - Requisiti delle aree cedute per le opere di urbanizzazione.

Art. 8. - Norme di tutela ambientale.

Art. 1.

Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia

In conformità ai disposti di cui all'articolo 38 comma 3 della LR 24/2017, l'Accordo Operativo si compone dei seguenti elaborati:

PROGETTO URBANO - TAVOLE ED ELABORATI (art. 38 c. 2 lett. a)

- A1 - Inquadramento/stato di fatto con estratti: catastale, PSC e RUE
- A2 - Rilievo plano-altimetrico generale con profili 1:500
- A3 - Individuazione dei sottoservizi: rete idrica, elettrica e fognaria
- A4 - Rilievo fotografico dell'area con punti di vista
- B1 - Assetto urbanistico edilizio e aree di cessione
- B2 - Analisi delle dotazioni territoriali: sistema dei servizi e delle relazioni
- B3 - Relazione geologica e sismica
- B4 - Relazione idraulica

PROGETTO URBANO - ALLEGATI/FASCICOLO (art. 38 c. 2 lett. a)

- C1 - Relazione illustrativa generale
- C2 - Proposta progettuale di Accordo Operativo 1:500
- C3 - Planimetria generale e sezione proposta di progetto 1:200
- C4 - Sistemazione area cortiliva dell'edificio 1:200
- C5 - NTA Accordo Operativo
- C6 - Rappresentazioni 3D

SCHEMA DI CONVENZIONE (art. 38, c. 2, lettera b)

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA - Cronoprogramma attuativo (art. 38, c. 2, lettera c)

DOCUMENTO DI ValSAT (art. 38, c. 2, lettera d)

SINTESI NON TECNICA ValSAT

Art. 2

Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO dell'ambito del PSC del Comune di Bagnacavallo definito ANS1 (7), di cui all'Art. 5.5, come "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani" che ha valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'Art. 38 comma 2 della LR 24/2017, e ne definiscono la specifica disciplina.

Nell'area territoriale individuata dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e in quelle d'uso, in attuazione della normativa urbanistica vigente (art. 4.5.1 del RUE).

Art. 3

Definizioni

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/1017 e smi, nonché quelle contenute all'Art. 1.7 Definizioni e sigle del PSC e all'Art. 1.2.1 del RUE vigenti.

Art. 4

Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO.

All'Accordo Operativo sarà data attuazione secondo le regole di legge vigenti.

Allo scopo di disciplinare l'esecuzione dell'intervento, successivamente alla stipula della convenzione, sarà rilasciato il permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato.

Art. 5

Indici di edificabilità e destinazioni d'uso.

Gli indici di edificabilità sono quelli indicati nella seguente tabella:

- LOTTO Sf = 1.500 mq;
- SC = 600 mq;
- alloggi = n. 1;
- h max = 9 m;
- numero massimo piani = 2

5.1. Distanze

Le distanze tra confini di zona ed edifici sono quelle disciplinate dall'Art. 6.1.3 RUE vigente - Distanza dal confine di proprietà (D1), indicata ai commi 2, 5 e 6.

Il progetto urbano definisce nella tavola C2 il sedime di massimo ingombro;

Il posizionamento del/degli edificio/i nel lotto dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata, salvo quanto indicato al successivo articolo 6.

5.2. Clima acustico lotto.

L'edificio sarà progettato in modo da non avere vani dedicati al riposo notturno, ma solo ambienti fruibili di giorno, in corrispondenza della facciata rivolta a est, al fine di garantire il miglior confort acustico di ogni singolo locale abitabile.

Per questo le stanze adibite al riposo non saranno mai sottoposte ad una direttività impattante e frontale del rumore esterno e comunque con serramenti di qualità che possano garantire lo standard di isolamento acustico di legge, o superiore, valutati in fase esecutiva.

5.3. Parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pertinenziali saranno individuati all'interno dell'area di pertinenza del lotto edificabile nella misura prevista dalle NTA del RUE di cui all'Art. 3.1.3 - *Articolazione dei parcheggi* e, nello specifico, ai commi 9 e 10 nei termini di:

9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (anche

ricadente in territorio rurale), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

10. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3c + P3r) in relazione agli usi:

- usi **a1, a2** 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con SU inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con SU superiore a 100 mq). Nelle nuove costruzioni (NC), salvo per gli interventi con superficie inferiore a 38 mq, almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa.

5.4. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate al comma 11 dell'art. 5.5. delle NTA del PSC: residenziale e funzioni correlate; tra queste ultime le b3, b4 e b5 di cui all'art. 1.6.1 delle NTA del RUE.

Art. 6

Variazioni ammesse dall'ACCORDO OPERATIVO.

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'Accordo Operativo, e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:

- modifica a terra del disegno del fabbricato, nella misura massima del 20% della sagoma limite, individuata dalla Tav. C2 derivanti da esigenze strutturali e/o funzionali;
- la separazione, se collegati, tra l'edificio residenziale e la rimessa/garage, purché rimanga inalterato lo schema di distribuzione interna e i restanti parametri edilizi complessivi del Progetto Urbano;
- l'inserimento di soppalchi, dopo alla chiusura dei lavori e/o dell'agibilità, pur nel rispetto del limite di edificabilità di cui al precedente Art. 5 e, comunque, dopo la presentazione di idoneo titolo edilizio.

Art. 7

Destinazione opere di urbanizzazione.

Le aree cedute per le opere di urbanizzazione dovranno essere utilizzate per la compensazione ambientale dell'impatto antropico.

Art. 8

Norme di tutela ambientale

Il progetto dovrà osservare i seguenti requisiti ambientali.

L'intervento deve prevedere una SP minima pari al 25% della Superficie fondiaria (Sf). Vale a dire che rispetto ai 1.500 mq la SP dovrà essere superiore a 375 mq.

Saranno messi a dimora alberi e arbusti autoctoni nella misura di un albero ogni 50 mq di Su e un arbusto ogni 30 mq di Su.

Una siepe sempreverde sarà collocata lungo il confine con gli altri fabbricati residenziali esistenti e l'area ceduta al Comune in modo da incrementare non solo la quantità di assorbimento di CO2 ma anche per attutire il rumore dal punto di vista del contenimento e nella diminuzione del clima acustico.