



COMUNE DI RIMINI

PROVINCIA DI RIMINI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA SANTA GIUSTINA
SCHEDA 6/14 - ZONA OMOGENEA C2 PRG/94

PROPRIETA': > ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO
Via IV Novembre, 35
RIMINI

OGGETTO:
- N.T.A.

ALL:

15

Fg.60
mappale 155 -167 - 156

DATA: SETTEMBRE 2023

MASSIMO FRATERALI
A R C H I T E T T O

Studio

Via Flaminia 86 RIMINI

tel.0541-307876 fax0541-302622

e-mail architetto@fraternali.net

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato, oltre che dalle presenti norme è costituito dai seguenti elaborati:

ALLEGATI:

- **ALL.1** Relazione Illustrativa e Relazione barriere architettoniche spazi pubblici (prot. 13162/2023)
- **ALL.2** Corografia, PRG, Perimetrazione comparto, Vincolo PAI (prot. 13167/2023)
- **ALL.3** Documentazione Fotografica (prot. 13167/2023)
- **ALL.4** Computo metrico (prot./2023)
- **ALL.5** Elenco prezzi Unitari (prot./2023)
- **ALL.6** Cronoprogramma (prot. 13167/2023)
- **ALL.7** Quadro economico (prot./2023)
- **ALL.8** Relazione Geologica (prot. 13167/2023)
- **ALL.8.1** Integrazione Relazione Geologica (prot. 13167/2023)
- **ALL.9** Relazione Fognature (prot. 13167/2023)
- **ALL.10** Relazione Acquedotto (prot. 13167/2023)
- **ALL.11** Relazione Tecnica Illuminazione pubblica, calcoli illuminotecnici (prot. 13167/2023)
- **ALL.12** Relazione potenzialità archeologica (prot. 13172/2023)
- **ALL.13** Valutazione impatto clima acustico (prot. 13172/2023)
- **ALL.14** Bozza convenzione (prot./2023)
- **ALL.15** N.T.A. (prot./2023)
- **ALL.16** Verifica di assoggettabilità alla V.A.S (prot. 13172/2023)

TAVOLE

- **TAV.1** Stato di Fatto piano-altimetrico, sovrapposizione rilievo- P.R.G.- Catasto, Rappresentazione fasce di rispetto (prot. 13172/2023)
- **TAV.2** Planimetria di Progetto (prot. 13172/2023)
- **TAV.3** Planivolumetrico (prot. 13172/2023)
- **TAV.4** Planimetria opere edilizie private - Superficie fondiaria - Lotto e massimo ingombro (prot. 13172/2023)
- **TAV.5** Zonizzazione e Standard (prot. 13172/2023)
- **TAV.6** Tipologie Edilizie fabbricato A e fabbricato B (prot. 13172/2023)
- **TAV.7** Sezioni e profili altimetrici (prot. 13172/2023)
- **TAV.8** Viabilità Pubblica - Parcheggi Pubblici Attrezzati (prot. 13176/2023)
- **TAV.9** Verde Pubblico - Igiene Ambientale (prot. 13176/2023)
- **TAV.10** Progetto illuminazione pubblica (prot. 13176/2023)
- **TAV.11** Schema rete fognaria acque bianche (prot. 13176/2023)
- **TAV.12** Schema rete fognatura acque nere (prot. 13176/2023)
- **TAV.13** Rete Idrica (prot. 13176/2023)
- **TAV.14** Schema Rete Elettrica (prot. 13176/2023)
- **TAV.15** Schema Rete Gas (prot. 13176/2023)
- **TAV.16** Schema Rete Telefonia/dati (prot. 13176/2023)
- **TAV.17** Schema recinzioni ed accessi (prot. 13176/2023)
- **TAV.18** Schema percorsi senza barriere architettoniche ai sensi del DPR 503/96 (prot. 13176/2023)
- **TAV.19** Potenzialità archeologica (prot. 13176/2023)
- **TAV.20** Schema impianto di irrigazione del verde pubblico (prot. 13176/2023)

In caso di difformità o contrasti con gli elaborati le presenti Norme di Piano Particolareggiato prevalgono sui suddetti elaborati grafici.

Art. 1 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Parametri edificatori:

- Sup. Utile massima = 2.300 mq;
- Altezza massima = 14,00 m;
- Destinazione d'uso: Residenza

Dotazioni Territoriali:

- Verde Pubblico: mq. 1.806⁽¹⁾;
- Parcheggio Pubblico: mq. 810⁽¹⁾;

(1) *Fatto salvo gli standard minimi di legge e l'assetto planimetrico, le dotazioni territoriali potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.*

Prescrizioni:

Realizzazione a carico degli attuatori:

- Viabilità con pista ciclabile di urbanizzazione e della cabina enel come indicato negli elaborati grafici, tali opere potranno subire modifiche anche dimensionali in fase di approvazione dei progetti esecutivi;
- Spazi di sosta collocati in adiacenza alla scuola elementare "Margherita Zoebeli" alla quale verranno assegnati in esclusiva almeno mq. 167 comprensivi di area di manovra.

Avvertenze:

In mancanza di specifiche indicazioni previste dal presente Piano Particolareggiato, si applicano i parametri, le destinazioni e le norme previste dalle N.T.A. del PRG/99 previgente;

Art. 2. PROGETTO PER L'UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Il Piano Particolareggiato, con un suo elenco di elaborati, individua:

- il perimetro dell'area soggetta a P.P.;
- le aree private e edificabili nelle quali sono individuati i fabbricati A e B;
- la cabina Enel;
- le strade e parcheggi pubblici;
- gli spazi pubblici attrezzati;
- l'area da riqualificare fuori perimetro di P.P. di proprietà comunale indicata con la lettera f) nella tavola n. 05 "zonizzazione e standard";

Nell'ambito del lotto privato sono individuati:

- l'area di pertinenza;
- l'ingombro massimo dei fabbricati, e le distanze minime dai confini, e la superficie utile.

Art. 3. PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di Urbanizzazione inerenti il Piano Particolareggiato si attuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante i progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilità carrabile, pedonale e ciclopedonale, i parcheggi interni al piano, le attrezzature del verde pubblico interne al piano, la riqualificazione dell'area esterna al presente Piano Particolareggiato, l'arredo urbano, le reti telefoniche, elettriche, gas, acquedotto, illuminazione pubblica e fognature.

Tali infrastrutture, realizzate a cura della ditta proprietaria, su progetti redatti a firma di tecnici abilitati sono subordinate al rilascio del relativo Permesso di costruire.

Art. 4. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE O EDILIZIE

Le disposizioni di raccordo previste dall'articolo 7 comma 2 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dell'articolo 1.7 del Piano Strutturale Comunale (PSC) prevedono che, gli interventi edilizi nell'area pianificata siano soggetti alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/99 previgente, e delle normative sovraordinate e/o di settore vigenti alla data di rilascio dei titoli edilizi.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni della presente normativa, degli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato ed eventuali future varianti.

Per tutto quanto non espressamente regolamentato dalla presente, si fa riferimento ai disposti di cui alle N.T.A. di PRG/99 previgente.

Art. 5. AREE RESIDENZIALI

Il presente Piano Particolareggiato individua un lotto privato, indicato con la lettera a) nella tavola n. 05 "zonizzazione e standard", con accesso dalla strada esistente "via Villalta" Località Santa Giustina. Sul lotto è prevista la realizzazione delle tipologie edilizie a schiera. Gli edifici potranno essere progettati anche diversamente, a condizione che venga rispettata la tipologia edilizia, i parametri urbanistici ed edilizi (S.U. max, S.Logge max, destinazione, altezze max) e che le loro sagome massime siano contenute all'interno dei parametri identificati nella tavola 04 come "Limite di Massimo Ingombro".

Art. 6. QUANTITA' DI EDIFICAZIONE, DISTANZE, ALTEZZE

Il calcolo delle superfici utili dovrà essere effettuato secondo le modalità previste dall'articolo 14 delle PRG/99 previgente. L'edificazione non è subordinata ad un indice fondiario bensì ad una superficie utile massima edificabile individuata per il lotto come indicato nella scheda sinottica riportata al successivo articolo 14.

In fase di presentazione dei permessi di costruire sarà possibile proporre una diversa distribuzione della S.U. rispetto a quanto previsto dalle presenti norme, purché il totale non superi il limite massimo imposto dal Piano Particolareggiato superficie pari a mq 2.300.

Per quanto concerne la distanza tra gli edifici e la strada e fra gli edifici tra di loro vale quanto riportato nella Tavola 2 risultando comunque sempre richiamato quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

L'altezza massima consentita dovrà essere misurata secondo quanto prescritto dall'articolo 14 comma 3 (aree situate all'esterno del territorio urbanizzato) del suddetto PRG.

Art. 7. TIPOLOGIA EDILIZIA

Nel lotto edificabile sono individuati nelle planimetrie di progetto i fabbricati con tipologia a schiera.

Il sedime degli edifici dovrà rimanere all'interno del perimetro di massimo ingombro definito da una distanza minima dai confini di ml 5.00.

Deve essere garantito un distacco minimo fra pareti finestrate di ml 10,00.

E' consentita la costruzione di tetti piani praticabili e/o di tetti a falde inclinate. Nei tetti a falde è consentito ricavare terrazzi praticabili, lucernai ed abbaini piani.

E' consentita la realizzazione di autorimesse o cantine al piano terra degli edifici alle condizioni specificate nell'articolo 14 delle N.T.A. del PRG/99 previgente.

La soluzione proposta nella tavola 06 "Tipologie edilizie fabbricato A e fabbricato B" del piano, rappresenta una indicazione progettuale al fine di dimostrare la possibilità di inserimento delle superfici previste dal Piano Particolareggiato nell'ambito indicato. La distribuzione delle superfici potrà essere modificata anche sostanzialmente in fase di presentazione dei Permessi di costruire, non risultando vincolanti le attuali previsioni relative al numero delle unità immobiliari proposte.

Art. 8. PERTINENZIALI PRIVATI

Per quanto riguarda i parcheggi privati, si rimanda alle prescrizioni della Legge 24/03/1989 n. 122 e successive modifiche e integrazioni (superficie minima a parcheggio: 1 mq ogni 10 mc di costruzione) da verificare all'atto del permesso di costruire.

Dovranno comunque essere realizzati i posti auto all'interno del perimetro di proprietà privata come indicato nella tavola 02 "planimetria di progetto".

ART. 9 -PRESCRIZIONI TECNICHE E FINITURE ESTERNE

Le soluzioni progettuali proposte negli elaborati di piano particolareggiato devono intendersi a di carattere puramente indicativo e potranno essere variate compatibilmente con la presente normativa.

I materiali di finitura potranno essere di ogni tipo corrente. Sono pure liberi i colori, le tinteggiature, i materiali per infissi e finiture.

ART. 11 -IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici del Piano Particolareggiato sono indicati nelle tavole n. 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 20.

Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di tutti i presidi richiesti dagli enti competenti in sede di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Prima della realizzazione degli impianti tecnologici dovranno essere aggiornati i pareri.

ART. 12 -STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico, porzioni di marciapiedi e piste ciclopedonali. Tali aree, con le relative reti di servizio, sono opere di urbanizzazione primaria e verranno cedute all'Amministrazione comunale e gestite secondo le modalità indicate nella convenzione Urbanistica.

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti auto della misura minima di ml. 2,50 x 5,00. Nella misura di 1 ogni 50 posti auto verrà realizzato uno stallo per persone disabili di dimensioni ml. 3.20x5,00 come prescritto dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503.

ART. 13 -GLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Gli spazi pubblici attrezzati nella misura minima prevista dal Piano Particolareggiato saranno realizzati a cura e spese dei privati e ceduti gratuitamente al Comune e gestiti secondo le modalità indicate nella Convenzione Urbanistica.

ART. 14 - DOTAZIONE STANDARD E-DATI TECNICI

Le tabelle che seguono riportano i dati tecnici del Piano Particolareggiato.

A) DOTAZIONE STANDARD

Abitanti Teorici = S.U. / 30 mq/ab = 2.300/30 = 76.66 arrotondato a numero 77 abitanti

Standard di Legge suddivisi in parcheggi pubblici e verde pubblico:

Superficie Totale Standard = 77 x 30 mq/ab. = 2.310,00 mq

Verde Pubblico = 77 x 20 mq/ab. = 1.540,00 mq

Parcheggi Pubblico = 77 x 10 mq/ab. = 770,00 mq

B) TABELLA RIEPILOGATIVA DATI TECNICI

Dati Tecnici	Piano Particolareggiato
Superficie Territoriale scheda 6.14	8.671,03 mq.
Superficie Fondiaria Privata	5.007,23 mq.
Superficie Utile massima	2.300 mq.
Superficie massima logge	230 mq.
Tipologia edilizia	Casa a schiera
Destinazione	Residenza
Altezza massima prevista	14,00 m.
Superficie Standard totali	2.616,89 mq.
Superficie Verde Pubblico	1.806,19 mq.
Superficie Parcheggi Pubblici	810,70 mq.
Viabilità	1.003,39 mq.
Cabina Enel	43,52 mq.

ART. 15 PARERI DI ENTI E SERVIZI COMPETENTI

I pareri espressi da parte degli Enti e Servizi competenti durante l'iter di approvazione del presente strumento urbanistico, divengono parte integrante del corpo normativo come all'elenco di seguito riportato e ai pareri allegati in copia alla presente.

Le prescrizioni imposte sono da considerarsi vincolanti per il rilascio di tutti gli atti abilitativi a carattere edilizio, sia per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione che per i Fabbricati.

Poiché gli stessi pareri rivestono un carattere "preventivo", dovranno essere puntualmente aggiornati nella successiva fase esecutiva sia per i fabbricati privati sia per tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto.

PARERI ALLEGATI, PARTE INTEGRANTE DEL CORPO NORMATIVO:**Pareri Uffici interni:**

Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale (Congruità economica)	Ns. Protocollo n. 128536 del 12/04/2022 Parere favorevole con prescrizioni
Direzione Generale U.O. Qualità Urbana e Verde pubblico	Ns. Protocollo n. 117896 del 05/04/2022 Parere favorevole
Direzione Generale Settore Facility Management	Ns. Protocollo n. 297886 del 29/08/2023 Parere favorevole
Settore Mobilità	Ns. Protocollo n.127478 del 12/04/2022 Parere favorevole condizionato
Settore Pianificazione Strategica e Patrimonio	Ns. Protocollo n. 119877 del 06/04/2022 Parere favorevole condizionato ai pareri della U.O. Pianificazione Territoriale e al Settore Facility Management
Settore Polizia Locale	Ns. Protocollo n. 109660 del 30/03/2022 Comunicazione di non espressione del parere di competenza in quanto con Delibera di C.C. n. 48 del 14/09/2017 è stato abolito il parere preventivo espresso dall'Ufficio Edilizia della Polizia Locale
Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio	Ns. Protocollo n. 123370 del 07/04/2022 Trasmissione Parere n. 67/2022 del 05/04/2022 - Favorevole
U.O. Pianificazione Territoriale	Ns. Protocollo n. 129644 del 13/04/2022 Parere favorevole condizionato

Valutazione Ambientale Strategica:

Provincia di Rimini Ufficio VAS – Valutazione strategica	Ns. Protocollo n. 246196 del 21/07/2022 Esclusione del P.P. dalla procedura di VAS (Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 89 del 19/07/2022)
--	---

Pareri Enti e Servizi Esterni:

Soprintendenza Archeologica	Ns. Protocollo n. 103613 del 24/03/2022 Richiesta indagine archeologica preventiva e realizzazione di alcune trincee che assicurino una adeguata campionatura (Parere Protocollo n. 4031 del 17/03/2022)
ARPAE	Ns. Protocollo 190284 del 07/06/2022 Parere favorevole con prescrizioni (Sinadoc n. 12653/22)
AUSL	Ns. Protocollo 239887 del 15/07/2022 Parere favorevole con prescrizioni (Protocollo n. 2022/0195880/P del 14/07/2022)
Provincia di Rimini Ufficio Difesa del suolo e supporto tecnico Geologico	Ns. Protocollo n. 245240 del 20/07/2022 Parere favorevole con prescrizioni (Protocollo n. 16367 del 20/07/2022)
Consorzio di Bonifica della Romagna	Ns. Protocollo n. 141571 del 26/04/2022 Parere idraulico favorevole condizionato (protocollo n. 12155 del 22/04/2022)
HERA Spa Servizio Acquedotto e Fognatura HERA Spa Servizi Ambientali	Ns. Protocollo n. 168918 del 18/05/2022 Parere favorevole condizionato (Protocollo n. 0046312 del 18/05/2022)
TERNA Spa	Ns. Protocollo n. 149520 del 02/05/2022 Nulla osta per quanto di nostra competenza alla realizzazione dell'opera in esame e delle relative attività (Protocollo 36883 de 02/05/2022)
ENEL distribuzione	Ns. Protocollo n. 180877 27/05/2022 Parere favorevole condizionato (RIF. NO_2137 - protocollo n. E-DIS-27/05/2022-0532853)
ADRIGAS Spa	Ns. Protocollo n. 104247 del 25/03/2022 Parere favorevole
