

# **Comune di Rimini**

## **Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: “VIA MACANNO – scheda n. 13.11” - Zona C2**

(Loc. Rimini-Via Rodriguez)

Foglio n°98, particelle n°93 (q.p.) – 683 (q.p.) – 723 (q.p.) – 1039 – 1111 (q.p.) – 1034 –  
1035 – 1036 – 1037 (q.p.)

distinte al NCT del Comune di Rimini

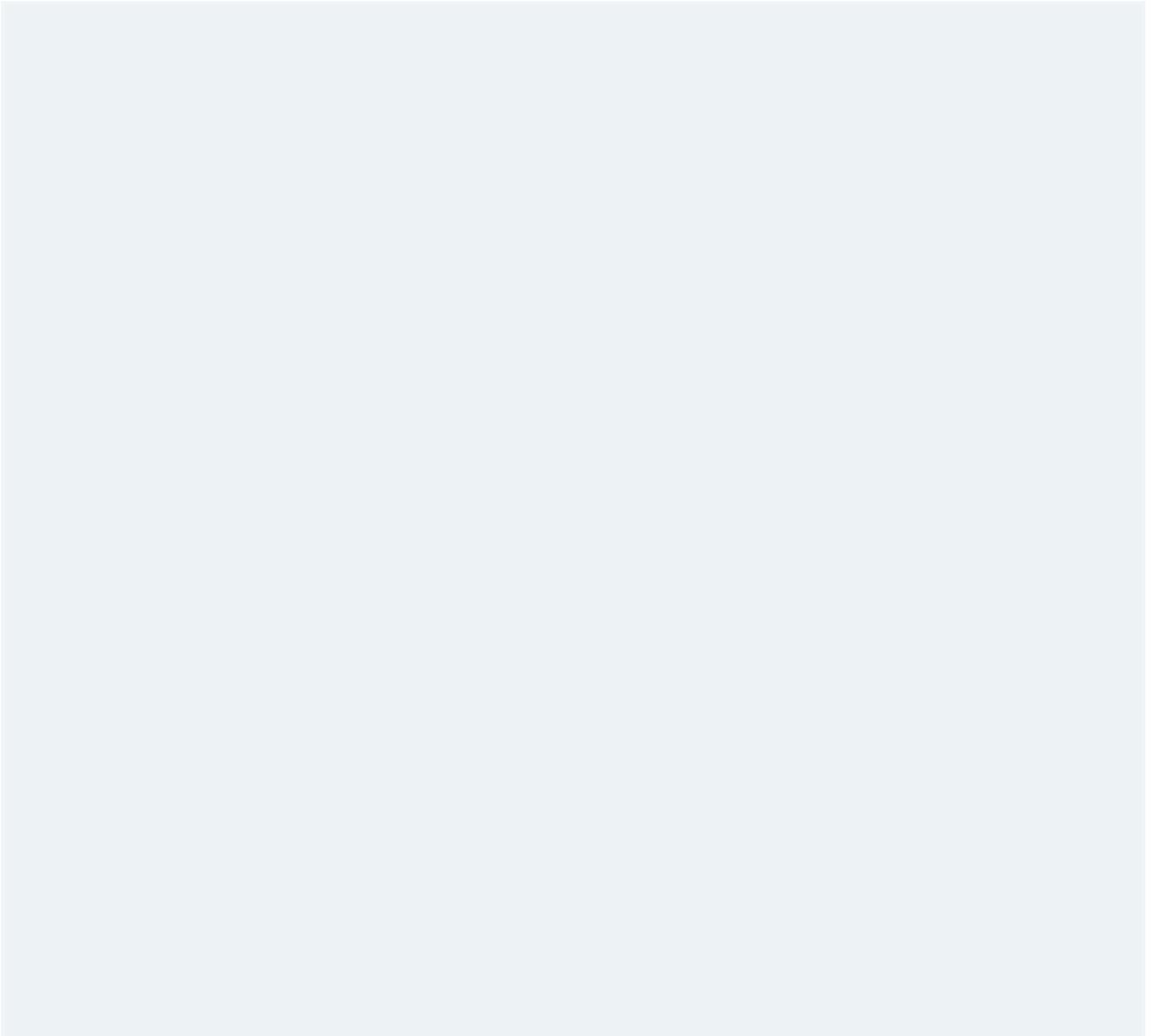
### **NORME DI ATTUAZIONE**

**Modificate dall'U.O. Piani Attuativi**

**Premessa:**

La zona oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale è localizzata nel Comune di Rimini (RN) in località Rimini, via Rodriguez . L'area è distinta al NCT del Comune di Rimini Foglio n° 98, particelle n°93 (q.p.) – 683 (q.p.) – 723 (q.p.) – 1039 – 1111 (q.p.) – 1034 – 1035 – 1036 – 1037 (q.p.)

**Proprietà alla data di approvazione del P.P.:**



**ART.1 – ELENCO ELABORATI**

Il Piano Particolareggiato, nella stesura definitiva si compone degli elaborati di seguito elencati (così come prescritto dall'art. 49, legge regionale 7/12/1978 n°47 e s.m.):

### **Allegato 1** Relazione Tecnica - Illustrativa

### **Allegato 2** Elaborati grafici:

Tav. 1a STATO DI FATTO - Rilievo dell'area d'intervento, essenze arboree, documentazione fotografica, segnaletica stradale.

Tav\_ 1b - STATO DI FATTO - Inquadramento zona, sovrapposizione P.R.G catastale e rilievo.

Tav\_ 2a - Stralcio catastale – limite di PRG e limite d'intervento.

Tav\_2b - Documenti catastali – Estratto di mappa.

Tav\_3 - Calcolo analitico della St.

Tav\_4 - PROGETTO – Zonizzazione

Tav\_5 - PROGETTO – Planimetria generale

Tav\_5a - PROGETTO – Render e tipologie

### **Allegato 5: Relazione geologica**

- Relazione tecnica integrativa

### **Allegato 7: elaborati grafici di progetto preliminare delle OO.UU.**

Tav.\_6a1 Planimetria generale di Progetto, viabilità pubblica

Tav.\_6a2 Parcheggio pubblico attrezzato standard e superstandard

Tav.\_6b Verde pubblico attrezzato standard

Tav.\_6c Illuminazione pubblica, planimetria, particolari

Tav.\_6c1 Illuminazione pubblica, planimetria, quadri elettrici

Tav.\_7d1 Fognature "Bianche e nere", planimetria

Tav.\_7d2 Schema impianti tecnici – Acquedotto

Tav.\_7d3 Schema impianti tecnici – Enel, particolare rete

Tav.\_7d4 Schema impianti tecnici – Gas, particolare rete

Tav.\_7d5 Schema impianti tecnici – Telecom

### **Allegato 8: Fascicolo del progetto preliminare delle OO.UU.**

Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza (Art.18)

Relazione Illustrativa del progetto preliminare (Art. 19)

Calcolo sommario della Spesa (Art. 23)

Relazione Tecnica del progetto preliminare (Art. 20)

## **ART.2 – PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato con gli elaborati di cui al precedente art.1) individua:

- il perimetro dell'area soggetta a Piano Particolareggiato;
- le aree di pertinenza delle singole unità edilizie d'intervento;
- l'ingombro massimo dei fabbricati e le distanze dai confini;
- l'altezza degli edifici;
- l'organizzazione urbanistica complessiva dell'area d'intervento;
- la distribuzione delle reti e dei sottoservizi.

### ART.3 – DATI NORMATIVI DA PRG

I dati tecnici dimensionali sono così riassumibili:

- La zona d'intervento è individuata dal P.R.G. come **Zona omogenea C2.-scheda 13.11.**
- L'altezza massima è di **13,50 ml.**
- La superficie utile realizzabile massima consentita è di **3.000 mq.**
- L'intervento è di tipo **residenziale.**

### ART.4 – DATI TECNICI DIMENSIONALI

- **Superficie territoriale** complessiva dell'area di intervento = **mq 13.956,30**
- **Superficie utile** di progetto = **mq 3.000**
- **Altezza massima** = **13,50 ml**
- **zona B** (residenza): **St = mq 6.689,30**

#### Superstandard:

- **zona G3.2** "Aree attrezzate a verde, per il gioco e lo sport" **St = mq 4.572,00**
- **zona G4.1** - "Parcheggio pubblico attrezzato" **St = mq 2.079,00**

Non esistono progetti precedenti sull'area.

Il terreno ha un andamento pianeggiante. Sono previsti movimenti di terra rispetto all'andamento naturale del terreno, ma solo con adeguati aggiustamenti della altimetria esistente prendendo come riferimento la quota 0,00 (mezzzeria stradale) riportata negli elaborati.

#### **Aree pubbliche a superstandard di progetto:**

- da realizzare e cedere:

G4.1) parcheggio pubblico mq 2.079,00 > mq 1.831,94

G3.2) verde pubblico mq 4.572,00 > su un totale di mq 4.559,99

- da cedere e attrezzare

### ART.5 – STANDARD

Gli standard di legge sono stati conteggiati considerando una stanza virtuale di 25 mq per individuare gli abitanti teorici.

S.U./ 25 mq = n° stanze

N° stanze x 0,75 = n° abitanti teorici

Per cui:

3.000,00/ 25mq x 0,75 = **n° 90 abitanti teorici**

Standard minimi complessivi n°abitanti x 30 mq/ab, di cui :

mq. 4 /ab. Per parcheggi pubblici

mq. 16 /ab. Per verde pubblico

mq. 10 /ab. Per Attrezzature collettive

**Pertanto gli standard minimi da reperire sono così riassumibili:**

90 ab. x 30 mq/ab.= **2.700,00 mq** (standard complessivi) dei quali:

90 ab. x 4 mq/ab = **360,00 mq** (parcheggio pubblico)

90 ab. x 10 mq/ab = **900,00 mq** (urbanizzazioni secondarie)

103 ab. x 16 mq/ab = **1.440,00 mq** (verde pubblico)

**A) Tabella comparativa in mq.** (Verifica degli standard di legge)

<i>Parametri</i>	<i>L.R. 47/78</i>	<i>Progetto</i>	<i>+/-</i>
<b>Superficie fondiaria</b>	//////	3.282,30 mq	
<b>Standard verde pubblico</b>	<b>1.440,00</b>	<b>2.071,00</b>	<b>+ 631,00</b>
<b>Standard Parcheggi pubblici</b>	<b>360,00</b>	<b>436,00</b>	<b>+ 76,00</b>
<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>900,00</b>	U2 proposta attrezzata a verde 900,00	//////
<b>Totale Standard</b>	<b>2.700,00</b>	<b>3.407,00</b>	<b>+ 707,00</b>

\* Gli attuatori propongono di attrezzare a verde pubblico le aree da cedere per urbanizzazione secondaria ai sensi di legge.

## **ART.6 – RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO-EDILIZIE**

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare le N.T.A. del P.R.G. vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e tutta la normativa sovraordinata in materia vigente alla data di approvazione del Piano Particolareggiato, nonché le prescrizioni imposte dalla presente normativa e dagli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato ed eventuali sue varianti successive.

## **ART.7 – PRESCRIZIONI TECNICHE**

### **Viabilità**

L'accesso all'area è garantito dalla viabilità di progetto che si innesta sulla via Rodriguez. consente una migliore distribuzione urbanistica ed una più razionale accessibilità.

La strada da realizzare e cedere a doppio senso di marcia e relativo marciapiede della larghezza di ml 1.50 o 2,00, consentirà l'accesso non solo alla lottizzazione privata di progetto ma garantisce il raggiungimento dei parcheggi pubblici e del verde pubblico adiacente alla scuola materna.

Sono state previste inoltre adeguate piste ciclabili e pedonali di connessione con il tessuto urbano esistente.

L'accessibilità dell'area da parte di persone con impedita capacità motorie, è agevolata da pendenze non superiori all'8%, fino all'ingresso dei fabbricati, e da adeguate rampe di raccordo tra strada e percorsi pedonali in genere, con dislivelli comunque inferiori a cm 2,5.

L'area privata è separata dalla pubblica con recinzioni e cancelli pedonali e carrabili.

### **Tipologie edilizie e interventi edilizi:**

- Altezza massima 13,50 ml (piano di appoggio della copertura)
- Piano interrato destinato a cantine/garage, con rampa d'accesso (pendenza max 20%) e con altezza massima utile interna pari ml. 2,50. L'eventuale ingombro delle parti interrate insistenti sul lotto potrà interessare l'intera estensione degli stessi, fatte salve le aree da destinare a verde permeabile in profondità come da art.10 del Regolamento del Verde Urbano Privato e Pubblico e delle Aree Incolte. Le N.T.A. del PRG ed il Regolamento Edilizio non delineano alcuna disposizione, quindi dovrà essere prevista una quota percentuale di superficie destinata a verde privato pari almeno al 20% della Superficie Fondiaria interessata dall'intervento. Sulla superficie destinata a verde devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:
  - nelle zone residenziali e terziarie/direzionali:
    - 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità)
- I garage saranno interrati, avranno un'altezza interna massima di 2.50 ml e non saranno da imputarsi come superficie utile se non emergeranno per più di cm 70 misurati all'intradosso del solaio rispetto al piano di campagna.
- Copertura del tetto a falde inclinate, con manto di finitura in cotto o similari, tegola canadese e rame.
- Dal computo della superficie utile sono esclusi:
  - i sottotetti, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a ml 2,40 e in gronda ml 0,60, con una pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a ml 1,80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto;
  - fino al 10% della Su complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate;
  - i percorsi pedonali coperti di collegamento degli spazi esterni destinati a verde privato;
- Struttura degli edifici realizzata in cemento armato, con tamponamento di tipo tradizionale, esternamente finito ad intonaco tinteggiato e/o mattoni faccia a vista.
- Recinzione di delimitazione Superficie Fondiaria composta da muretto in cemento H. 0,50 ml e ringhiera in ferro zincato e verniciato di H. 1,20 ml
- E' ammessa la possibilità di variare, in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle opere edilizie, la disposizione e la distribuzione dei fabbricati, mantenendo inalterato il limite di massimo ingombro e le distanze dai confini.

## ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto di piano dovranno essere legittimate con permessi di costruire da presentarsi in conformità con le normative vigenti e nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata tra l'Amministrazione ed i proprietari attuatori del P.P..

## ART. 9 – VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso.

## ART. 10 – RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO-EDILIZIE

Per tutti i parametri ed indici urbanistico - edilizi non specificatamente riportati nelle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. di P.R.G. vigente per tutto il periodo di validità del presente piano, indipendentemente dall'adozione/approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali che non riportino articoli puntuali in merito.

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno, quindi, rispettare le N.T.A. del P.R.G. vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e tutta la normativa sovraordinata in materia, vigente alla data di approvazione del Piano Particolareggiato, nonché le prescrizioni imposte dalla presente normativa e dagli elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano stesso.

## ART.11 – PARERI ENTI E SERVIZI

Fanno parte integrante del corpo normativo i pareri di enti e servizi acquisiti durante l'istruttoria del Piano.

### PARERI ISTITUZIONALI

Circoscrizione n. 6	Parere <b>FAVOREVOLE</b> con richiesta di adeguamento del 07/012011 prot.n.12287;
<b>Provincia di Rimini Ufficio VAS- Valutazione Ambientale Strategica</b>	La Provincia di Rimini si è pronunciata con <b>DELIBERA n. 42/0011</b> di GIUNTA PROVINCIALE del 23/02/2011 di <b>escludere con prescrizioni</b> il Piano particolareggiato di iniziativa privata dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs n. 152/06 :
A.U.S.L./A.R.P.A.	Parere <b>FAVOREVOLE con prescrizioni</b> prot.n 24699/15.13.03.00/1 del 03/03/2011 acquisito agli atti con prot.n 31582 del 04/03/2011;;
Provincia di Rimini <b>(Ufficio difesa del suolo)</b>	<b>Parere FAVOREVOLE con prescrizioni</b> del 25/02/2011 prot.n. 8575/C1604 acquisito agli atti con prot.n. 30122 del 02/03/2011;
Consorzio di Bonifica Autorizzazione idraulica e/o Nulla osta	<b>Parere Idraulico FVAOREVOLE condizionato</b> del 25/02/2011 prot.n. 3907/RN/444 acquisito agli atti con prot.n 32629 del 07/03/201 ;

<b>Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente</b> (Opere stradali e viabilità, opere di Fognatura, Opere di Pubblica Illuminazione)	<b>Parere Favorevole di Massima</b> del 28/10/10 prot.n163839; <b>Parere</b> non pervenuto da acquisire in sede di stipula di convenzione;
Sottocommissione Abbattimento Barriere Architettoniche	<b>Parere</b> non pervenuto da acquisire in sede di stipula di convenzione;
Polizia Municipale	<b>Parere di conformità</b> del 05/03/2011 prot.Gen.32290 Rif.Prot.n 436;
<b>HERA</b> Rimini S.r.l. Acquedotto	Parere Preliminare favorevole del 04/11/10 prot .gen. n.221908/10 acquisito agli atti con prot. n.168937 del 08/11/10;
<b>HERA</b> Rimini S.r.l. Socio unico di HERA S.p.a. Fognature Bianche e Nere	Parere Preliminare favorevole del 04/11/10 prot .gen. n.221908/10 acquisito agli atti con prot. n.168937 del 08/11/10;
<b>HERA</b> Rimini S.r.l. Socio unico di HERA S.p.a. Opere a verde pubblico Raccolta Rifiuti	Parere Preliminare favorevole del 19/09/2003 prot.n15732 acquisito agli atti con prot. n.130085 del 19/07/04;
<b>HERA</b> Rimini S.r.l. Pubblica illuminazione	Parere favorevole prot.n.1099 del 24/02/11 acquisito agli atti con prot.n. 37210 del 11/03/2011;
rete trasporto <b>Gas</b> Gruppo Soc. Gas Rimini	Parere favorevole del 04/06/2003 acquisito agli atti con prot.n 130085 del 19/07/2004;
rete telefonica <b>TELECOM</b> Italia S.p.a.	Parere <b>favorevole</b> prot.n 1208 - P del 11/02/2011 acquisito agli atti con prot.n. 37210 del 11/03/2011;
rete trasporto energia elettrica <b>ENEL</b>	Parere <b>favorevole condizionato</b> prot. n. ERM/PZ 083831583 del 17/06/2003 acquisito agli atti con prot.n 130085 del 19/07/2004;

Si precisa che con Ns nota del 14/05/2010 prot.n 75437, avendo colto che le modifiche planimetriche introdotte sono prevalentemente volte ad ottimizzare le opere di urbanizzazione previste e che comunque tali migliorie non risulterebbero determinare modifiche sostanziali al progetto generale urbanistico proposto, si ritiene che potranno essere mantenuti i pareri già acquisiti ad oggi agli atti, in particolare da parte degli Enti quali:

- **Enel** prot.n.ERM/PZ083831583 del 17/06/03;\*
- **SGR** del 04/06/03;
- **Hera** (verde/raccolta rifiuti) prot.n.15732 del 19/09/03

**Si allegano di seguito le copie dei citati pareri; le prescrizioni imposte sono da considerarsi vincolanti per il rilascio di atti abilitativi a carattere edilizio.**

\*\*\*\*\*