

# **Comune di Rimini**

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato:**

**“P.le Tosi – Filippo RE”**

**scheda n. 8.15 - Zona C2**

Foglion.84,particellen.234,236,605,814,822,824,825,831,832,833,834,835,836,970,987,98  
8,993,996,1087,1088,3436,3437,3438,

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 Via Boninsegni . L'area è distinta al NCT del Comune di Rimini al Foglio

Foglion.84,particellen..234,236,605,814,822,824,825,831,832,833,834,835,836,970,987,988,993,996,1087,1088,3436,3437.

Proprietà alla data di approvazione del P.P.:

a) \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n° \_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire in questo atto in qualità Legale Rappresentante della "Soc. Zenith Costruzioni s.r.l. con sede in Via Valentini n.15 Rimini – P-I. 03122020401,

b) \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n° \_\_

**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 e descrittiva

Allegato 2: Elaborati grafici:

Tav. 1 Rilievo Planialtimetrico , altimetrico, con sovrapposizione catastale, calcolo della superficie territoriale e riparto della proprietà;

Tav. 1A Rilievo con evidenziazione vincoli Piante esistenti – Altezza Fabbricati e Passi Carrai esistenti

Tav. 2 Estratto di Mappa e Visure catastali

Tav. 3 Stato di fatto e Documentazione fotografica;

Tav. 3/A Stato di fatto edificio esistente

Tav. 4 Zonizzazione e Standard

Tav. 5 Planimetria di Progetto

Tav. 6 Planimetria dei nuclei Edilizi – Quote altimetriche e Planimetriche , individuazione accessi carrabili, Distanze

Tav. 7 Piano Interrato

Tav. 8 Schemi tipologici

Tav. 9 Profili regolatori

Tav.10 Planimetria di Progetto del verde

Tav. 11 Planimetria di Progetto – Rete GAS

Tav. 12 Planimetria di Progetto –Illuminazione pubblica e Reti ENEL

Tav. 13 Planimetria di Progetto – RETE FOGNANTE

Tav. 13- I Planimetria di Progetto – RETE FOGNANTE integrativa

Tav. 14 Planimetria di Progetto – RETE ACQUEDOTTO

Tav. 15 Planimetria VIABILITA' e SEGNALETICA

Tav. 15/A Planimetria di Progetto – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tav. 16 Planimetria di Progetto – RETE TELECOM

Tav. 17 Planivolumetrico

Allegato 3: Normativa di attuazione (come sostituito dalle N.T.A. modificate dalla U.O. Piani Attuativi)

Allegato 5: Schema di convenzione (come sostituita dallo Schema redatto dalla U.O. Piani Attuativi)

Allegato 4: Relazione geologica

Relazione Tecnica Idraulica

Allegato 6: Valutazione clima acustico

Relazione tecnica integrativa

Allegato 7:Fascicolo Opere di urbanizzazione

Relazione tecnica – opere di urbanizzazione

Relazione Barriere Architettoniche

Calcolo sommario della Spesa

## 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 8/15.**
- L'altezza massima è di **7,50 ml.**
- **La superficie utile** realizzabile massima consentita è di 2.400 mq.
- L'intervento è di tipo residenziale.

## ART.4 – DATI TECNICI DIMENSIONALI

**Superficie territoriale** complessiva dell'area di intervento = mq 15.454,44

**Superficie utile** di progetto = mq 2.400

**Altezza massima** = 7,50 ml

**zona B** (residenza):St = mq 3.208,95

**zona D2** (direzionale):St = mq 1.007,07

Superstandard:

- **zona G2.2** "Aree per attrezzature culturali, aree per attrezzature ricreative, aree per attrezzature civiche" di **mq 4.566,78** ( di cui mq 116,87 circa a verde pubblico attrezzato dal soggetto attuatore);
- **zona G4.1** -"Parcheggio pubblico attrezzato" di **mq 3.489,24** circa di cui mq 1.817,00 circa destinati a area di sosta attrezzata, e mq 1.672,24 circa destinati a viabilità pubblica

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 1.817,00**

G4.1) viabilità esistente **mq 1.672,24**

G2.2) verde pubblico **mq 116,87**

- da cedere :

G2.2) area non attrezzata **mq 4.449,91**

### **ART.5 – STANDARD**

#### **Zona B1**

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:

2.400/ 25mq x 0,75 = n° **72 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:**

72 ab. x 30 mq/ab.= **2.160,00 mq** (standard complessivi) dei quali:

72 ab. x 4 mq/ab = **288,00 mq** (parcheggio pubblico)

72 ab. x 10 mq/ab = **720,00 mq** (urbanizzazioni secondarie)

72 ab. x 16 mq/ab = **1.152,00 mq** (verde pubblico)

#### **Zona D2**

Gli standard di legge sono stati conteggiati considerando che a 100mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 100mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui 40mq destinata a parcheggi e mq 60 a verde pubblico attrezzato.

S.U. x 40% = Parcheggio pubblico

S.U. x 60% = Verde Pubblico

1.681,44 x 40% = **672,58 mq**

1.681,44 x 60% = **1.008,86 mq**

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

<b>Parametri</b>	<b>L.R. 47/78</b>	<b>Progetto</b>	<b>+/-</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>//////</b>	<b>4.216,02</b>	
<b>Standard verde pubblico</b>	<b>288,00</b>	<b>288,00:</b>	<b>//</b>
<b>Standard Parcheggi pubblici</b>	<b>1152,00</b>	<b>1152,00</b>	<b>//</b>
<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>720,00</b>	<b>monetizzazione</b>	
<b>Standard verde pubblico</b>	<b>672,58</b>	<b>673,61</b>	<b>+ 1,03</b>
<b>Standard Parcheggi pubblici</b>	<b>1.008,86</b>	<b>1.068,75</b>	<b>+59,89</b>
<b>Totale Standard</b>	<b>3.121,44</b>	<b>3.182,36</b>	<b>+ 60,92</b>

**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**

Per la viabilità sia veicolare che pedonale e ciclabile si fa riferimento alle tavole di progetto che costituiscono il Piano Particolareggiato.

I percorsi ciclo-pedonali in progetto sono articolati integrando perfettamente il nuovo (verde pubblico, parcheggi, unità edilizie ecc.) con l'esistente consentendo l'accessibilità a persone con impedita capacità motoria.

**Tipologie edilizie e interventi edilizi:**

- Altezza massima ml 7,50 alla linea di gronda;
- Il sedime degli edifici dovrà rimanere all'interno del perimetro di massimo ingombro definito da una distanza minima dai confini di ml 5,00, salvo la richiesta di riduzione in deroga a mt 3 o 4 rispetto alle arre previste in cessione come "verde" di standard; Deve essere comunque garantito un distacco minimo tra pareti finestrate di ml 10,00.(vedi tavole di P.P.)
- Le tipologie riportate nella tavola "8" sono indicative e suscettibili di modifica in fase di richiesta dei Permessi di Costruire delle singole unità edilizie.
- La superficie utile delle singole tipologie edilizie, indicata negli elaborati di Piano Particolareggiato, può essere modificata e ridistribuita all'interno della S.U. massima complessiva dell'intero intervento.

- L'altezza massima interna dei piani interrati destinati a garage è pari ml 2,50, anche fuori dal sedime del fabbricato.
- Nel verde privato la progettazione dovrà essere conforme a quanto previsto **dall'apposito Regolamento comunale del verde urbano vigente**.
- La copertura del tetto in legno e/o in latero-cemento è a falde inclinate (per almeno i due terzi), con manto di finitura in cotto o similari. Nei tetti a falde è consentito ricavare terrazzi praticabili a tasca, lucernai ed abbaini (nel rispetto dell'altezza massima prevista).
- Non costituiscono superfici utili, le superfici dei sottotetti realizzati secondo le indicazioni di cui *“all'art.14 lettera d) delle NTA del PRG vigente, in particolare: i sottotetti, la cui altezza al colmo senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m 2,40 e in gronda a m 0.60, con una pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m 1.80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto”*
- La struttura degli edifici è realizzata in cemento armato o in legno, con tamponamento di tipo tradizionale, esternamente finito ad intonaco e/o mattoni faccia a vista. L'uso della pietra locale è consentito solo per piccole opere di finitura. La tinteggiatura esterna a base di silicati o a base di calce .
- I muri di contenimento delle opere esterne dovranno essere rifiniti con materiale lapideo, mattoni faccia a vista o similari.
- Le mura di recinzione dovranno essere omogenee su tutto l'intervento.
- Sono previsti movimenti di terra rispetto all'andamento naturale del terreno in conformità a quanto riportato negli elaborati di progetto.
- Eventuali modifiche “non essenziali” ai sensi della L.R. n° 31/02 art.23 comma b) riguardanti le tipologie edilizie con variazioni inferiori al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché alla localizzazione dei fabbricati sull'area di pertinenza così come il trasferimento di S.U. fra le tipologie, le variazioni di unità immobiliari o eventuali minime differenze della conformazione piano – altimetrica del verde e delle tipologie stesse, potranno essere concordate e approvate con le procedure applicate agli interventi di edilizia diretta e non costituiranno variante al Piano Particolareggiato (fermi restando i limiti massimi previsti dagli elaborati di Piano nonché dalle normative sovraordinate vigenti in materia).

## 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.

Consiglio Quartiere n. 4	<b>Parere FAVOREVOLE</b> prot.n.192728 del 22/12/2010;
A.U.S.L./A.R.P.A.	<b>Parere favorevole con prescrizioni</b> prot.n.22459/15.13.03.00/1 del 25/02/2011;
Provincia di Rimini Difesa del Suolo	<b>Parere Favorevole con Prescrizioni</b> prot.n. 7859/C1604 del 22/02/2011;
Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Rimini	<b>Parere</b> non pervenuto da acquisire in sede di stipula di convenzione;
Provincia di Rimini Ufficio VAS- Valutazione Ambientale Strategica	La Provincia di Rimini si è pronunciata con <b>DELIBERA n. 44/2011</b> di GIUNTA PROVINCIALE del 22/02/2011 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 :
Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente(Opere stradali e viabilità, opere di Fognatura, Opere di Pubblica Illuminazione)	<b>Parere favorevole di Massima sulla fattibilità tecnica</b> del 28/10/10 prot.163804; <b>Richiesta PARERE DI CONGRUITÀ</b> del 24/12/2010 prot.n194267; <b>Parere</b> che verrà espresso sul progetto definitivo delle opere di urbanizzazione in sede di stipula di convenzione;

Settore Polizia Municipale Ufficio Edilizia - Ambiente (Passi Carrai)	<b>Parere</b> non pervenuto da acquisire in sede di stipula di convenzione;
Settore Patrimonio	Richiesta valore monetizzazione prot.n. 94045 del 15/06/2010; <b>Valore monetizzazione</b> del 20/07/10 prot.n.114597;
Sottocommissione barriere architettoniche	<b>Parere</b> non pervenuto da acquisire in sede di stipula di convenzione;
HERA - rete idrica	<b>Parere preventivo FAVOREVOLE</b> prot.n.17258/08 del 17/07/2008 Riesame prot.n.167267/10 del 12/08/2010 ;
HERA - Fognature	<b>Parere preliminare FAVOREVOLE</b> prot.n.17258/08 del 17/07/2008; Riesame prot.n.167267/10 del 12/08/2010 ;
Rete trasporto Gas SGR reti	<b>Parere Favorevole</b> del 25/03/2008; Riesame parere FAVOREVOLE del 13/05/2010;
Rete telefonica TELECOM Italia S.p.a.	<b>Parere FAVOREVOLE</b> prot.n.11452-P del22/05/2008; Riesame Parere FAVOREVOLE prot.n.4133-P del 28/04/2010 ;
Rete trasporto energia elettrica ENEL	<b>Parere FAVOREVOLE</b> DIS- 22/10/2008 – 0518887; Riesame Parere preliminare positivo DIS- 11/05/2010- 0437653;

**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.**

\*\*\*\*\*