

ORIGINALE PER L'UFFICIO

COMUNE DI RIMINI

C.F. - P.IVA 00304260409

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA



N.T.A. di P.P. di iniziativa privata

Piano Particolareggiato di iniziativa privata
Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.

(Come modificata dall'Ufficio Piani Attuativi)

Indice

Premessa

Art. 1 – Elaborati di Piano Particolareggiato	pag.	3
Art. 2 – Progetto di Piano Particolareggiato	pag.	3
Art. 3 – Categorie di destinazione d'uso	pag.	4
Art. 4 – Dati di progetto e Parametri edilizi	pag.	4
Art. 5 – Fabbricati esistenti	pag.	6
Art. 6 – Distanze dai confini di proprietà e tra edifici	pag.	6
Art. 7 – Piano interrato ed autorimesse degli edifici di P.I.	pag.	6
Art. 8 – Tipologie edilizie e finiture	pag.	6
Art. 9 - Opere di Urbanizzazione	pag.	7
Art. 10 – Cronoprogramma delle opere e presentazione Permessi di Costruire		
	pag.	7
Art. 11 - Rispetto delle Prescrizioni Generali Urbanistico/Edilizie	pag.	7
Art. 12 – Durata del Piano Particolareggiato e delle presenti norme	pag.	8
Art. 13 - Pareri di Enti e Servizi competenti	pag.	8
Elenco Pareri di Enti e Servizi competenti	pag.	9

Premessa

Il Piano Particolareggiato in oggetto è stato presentato a seguito di sottoscrizione di "Accordo di pianificazione" ex art.18 L.R. 20/2000 firmato dai soggetti attuatori e dal Comune di Rimini in data 06/08/2010 reg. a Rimini il 25/08/2010 Serie 1T, numero 10801, trascritto Agenzia del territorio, Ufficio di Rimini il 27/08/2010, art. 8030, che si richiama nella sua totalità.

Le aree interessate sono state oggetto di specifica Variante Urbanistica al P.R.G. '99 (approvato con del. di G.P. n. 351/99 e 379/99), approvata dal Consiglio Comunale di questa Amministrazione con propria deliberazione n. 97 del 21/10/2010.

Le aree interessate sono identificate al N.C.T. del Comune di Rimini, Foglio 111 mapp.:

6-100/p-163/p-1237/p-1238-1239-1240-1241-1280-1281-1628/p-2487/p-2488

Il P.P., zonizzato quale "Zona C2: zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata", di cui all'art. 23.2.2 delle N.T.A. di P.P.

Art. 1 –Elaborati di Piano Particolareggiato

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

Si precisa che gli elaborati allegati alla delibera di G.C. di approvazione del P.P. in oggetto recanti il prot. n. 98208 del 29/05/2014, sono conformi a quelli di cui all'elenco allegato in calce alla presente e rappresentanti "Originale per l'Ufficio".

Art. 2 – Progetto di Piano Particolareggiato

Il Progetto di Piano Particolareggiato con gli elaborati di cui al precedente articolo 1), nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G. vigente (sopracitate) e delle norme sovraordinate individua l'organizzazione urbanistica complessiva dell'area definendo, in primis, il perimetro dell'area d'intervento suddiviso in:

- superfici fondiarie destinate alla edificazione privata;
- strade e parcheggi pubblici;
- verde pubblico
- area destinata a cabina Enel

Individua inoltre:

- distribuzione delle reti e dei sottoservizi
- aree di massimo ingombro prescrittive per la progettazione esecutiva dei fabbricati
- altezza massima degli edifici

Art. 3 – Categorie di destinazione d'uso

La destinazione d'uso del P.P. è residenziale.

Sub zona B1:

In riferimento all'art. 23.2.2 delle N.T.A. di P.R.G. vigente: "è' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E1, art. 12). Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio compatibili con la residenza (B5) sono ammesse in ragione del 30% dell'indice di zona (S.U. da scheda e/o di progetto) per ciascuna unità fondiaria e solo a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq di superficie netta per unità fondiaria".

- A1: FUNZIONE ABITATIVA – RESIDENZA

residenza permanente, locali per affittacamere, ed eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale quali ad esempio: studi professionali e ambulatori, attività commerciali (commercio al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo, distributori di carburanti) artigianato di servizio compatibile con la residenza. Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% del piano urbanistico preventivo.

- B1: FUNZIONE TERZIARIA – DIREZIONALI

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito; studi; ambulatori;

- B2: FUNZIONE TERZIARIA – COMMERCIALI

esercizi per la vendita al minuto; grandi magazzini; istituti di credito.

- B5: FUNZIONE TERZIARIA – ARTIGIANATO DI SERVIZIO

laboratori artigianali con SU non superiore a 150 mq.

Sub zona G1 (Area a Superstandard destinate a "Polo Scolastico")

Si rimanda integralmente alle N.T.A. di P.R.G. '99 con particolare riferimento agli articoli 26.1: "Aree per i servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale" e 26.1.1 "Aree per l'istruzione".

Si prescrive che prima della progettazione dell'edificio scolastico si acquisisca il parere di competenza dell'Ufficio Provinciale difesa del Suolo in merito alla micro zonazione sismica.

Art. 4 – Dati di progetto e Parametri edilizi:

La S.U. massima realizzabile all'interno del perimetro (zona B1) risulta essere **4.800 mq** come da progetto di P.P..

L'altezza massima consentita risulta essere $H = 17$ m.

L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è costituita dalla media delle altezze di ciascun fronte; quest'ultima verrà misurata in base alla distanza tra l'intersezione del piano di appoggio della copertura con il filo della parete esterna degli edifici (preso nel punto più alto) e la quota della strada di progetto più vicina al fabbricato (misurata in asse).

SUPERFICIE CATASTALE =

18.274,00 mq.

La superficie catastale è diversa da quella dell'Accordo (27.627 mq) in quanto il confine con il TRC è stato ridefinito in funzione del progetto esecutivo dell'opera.

SUPERFICIE territoriale derivante dal rilievo dello stato di fatto =

18.272,00 mq.

Tabella A: verifica superfici d'intervento e Superstandard

Parametri	Accordo e L.R. 47/78	P.P. (mq.)
Superficie fondiaria	Redatto sulla Superficie catastale	3.410,00
Cabina Enel	Non prevista	30,00
Superfici a Standard	4.320,00	4.332,00
Superstandard G1 Aree per l'istruzione dell'obbligo	9.760,00	*9.760,00
Superstandard Viabilità	740,00	740,00 Esclusa dalle prescrizioni vedi punto 6, a)
Superficie territoriale (totale)	18.250,00	18.272,00

S.U. di progetto $4.800,00 / 25 * 0,75 =$ Abitanti teorici $4.800,00 / 25 * 0,75 = 144$

Tabella B: verifica standard urbanistici

	Accordo/L.R. 47/78	Progetto P.P. mq.
Verde pubblico attrezzato (16 mq. ab.teor.)	2.304,00	274,00
Parchegg. pubb. attrezzato (4 mq. ab.teor.)	576,00	2.618,00
Aree per Urb. secondaria (10 mq. ab.teor.)	1.440,00	1.440,00 Proposti attrezzati a parcheggio
Totale Standard	8.610,00	8.676,00

Scheda lotti edificabili (tra parentesi i riferimenti alla tavola 2.1)

Unità Minima di Intervento	S.F. mq.	H max.	Numero edifici	S.U. assegnata
TIPOLOGIA 1 (A1)	805,00	17 M.	1	////////
TIPOLOGIA 2 (A2)	602,00	17 M.	1	////////
TIPOLOGIA 3 (A3)	748,00	17 M.	1	////////
TIPOLOGIA 4 (A4)	1.255,00	17 M.	2	////////
				Tot. 4.800,00 mq.

Nei limiti della S.U. totale consentita dalla scheda di P.R.G. 13.19 e delle S.U. attribuite ad ogni unità fondiaria, il numero delle unità abitative e degli edifici può variare in sede esecutiva.

Art. 5 – Fabbricati esistenti:

Dal progetto di P.P. non risultano fabbricati esistenti.

Art. 6 – Distanze dai confini di proprietà e tra edifici:

~~Le distanze dai confini di proprietà sono definite dalle~~ aree di massimo ingombro riportate sulle tavole di progetto nn. 3.0 e 4.0. **sono indicative poiché** sono sempre fatte salve le disposizioni di cui all'art. 9 del D.L. 1444 del 2/04/1968 in ordine alle distanze tra pareti finestrate di progetto e pareti di edifici antistanti esterni al P.P..

Per la distanza tra fabbricati di progetto interni alla stessa superficie fondiaria ci si avvale della facoltà di deroga prevista dall'art 9 del D.L. sopra citato nel caso di *"gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati"*, ferma restando la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate; nel caso di specie, i balconi non vengono intesi quali "pareti finestrate", ma solo per quel che riguarda gli edifici "interni" al perimetro di intervento.

La tavola delle tipologie (di cui al successivo articolo 8), risulta indicativa anche per quanto concerne la distanza dei balconi dalle pareti finestrate; saranno anch'essi assoggettati al rispetto dei limiti di cui sopra, nel caso in cui venissero equiparati a "parete finestrata" al momento della presentazione degli atti legittimativi a carattere edilizio per la realizzazione dei fabbricati privati (**rispetto agli edifici esterni al P.P.**).

Si prescrive, inoltre, che i fabbricati di progetto mantengano una distanza di almeno 4 metri dalle aree previste in cessione quale standard urbanistici.

Per quanto concerne la deroga alle distanze ed alle altezze degli edifici consentite dalla normativa sovraordinata in ordine al miglioramento energetico dei fabbricati (D.Lgs. n. 115 del 30/05/2008 e s. m. e i.), si rimanda alla legislazione vigente al momento della presentazione degli atti legittimativi a carattere edilizio.

Art. 7 – Piano interrato ed autorimesse degli edifici di P.I.:

Per quanto concerne le autorimesse interrate si rimanda integralmente all'art 14 delle N.T.A. di P.R.G. vigente.

Art. 8 – tipologie edilizie e finiture

Le tipologie edilizie individuate nelle tavole di P.P. sono indicative anche per quanto riguarda il riferimento alle altezze massime che verranno calcolate in relazione ai dati max indicati dalla presente norma nonché dalle N.T.A. di P.R.G. vigente.

In sede di progettazione architettonica saranno definite le caratteristiche degli elementi di finitura e la conformazione quantitativa e qualitativa dei volumi e delle superfici conseguenti alle scelte che saranno operate sulle dimensioni degli alloggi, dei balconi e delle logge in quanto esse comporteranno una specifica strutturazione delle sagome e dei prospetti, fermo restando il rispetto delle aree di massimo ingombro e delle distanze di cui al precedente art. 6.

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 compatibilmente con i limiti previsti dalle N.T.A. di P.R.G..

Sono invece liberi, i colori delle le tinteggiature, i materiali per infissi e finiture; saranno consentite anche soluzioni di facciate continue o utilizzo di brie soleil a condizione di curare attentamente l'inserimento nel contesto e fatta salva la vigente normativa in materia di distanze e calcolo delle Superfici utili.

Art. 9 - Opere di Urbanizzazione

Tutte le Opere di Urbanizzazione previste nel progetto di P.P., comprensive anche delle Opere aggiuntive previste dall'Accordo di pianificazione di cui alla Premessa, verranno realizzate nei tempi e modi previsti dalla Convenzione Urbanistica e suoi allegati alla quale si rimanda integralmente.

Art. 10 – Cronoprogramma delle opere e presentazione P.C.

Ai sensi dell'Accordo di Pianificazione (art. 2 comma 6), i Soggetti Attuatori le tre schede di progetto denominate 13.19, 13.26/b e 13.30, si assumono l'onere di dare attuazione, in via prioritaria, alle Opere aggiuntive relative a "completamento e finitura sottopasso" e "Rotatoria e viabilità di collegamento con la Via Siracusa", il cui progetto definitivo è approvato nell'ambito del P.P. 13.26/b.

Pertanto, la presentazione dei permessi di costruire relativi ai fabbricati potrà avvenire:

- trascorsi 4 mesi dall'avvio del procedimento relativo al Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione primaria necessarie per dare completo e funzionale il P.P. in oggetto e riportate all'art. 5 della convenzione urbanistica; il P. di C. in oggetto, non potrà comunque essere rilasciato prima del rilascio del citato P. di C.

Inoltre, in ottemperanza ai disposti dell'Accordo di Pianificazione di cui in premessa, il Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione interne al Piano di cui sopra, potrà essere presentato solo successivamente alla presentazione del Permesso di Costruire per le Opere Aggiuntive previste a carico delle schede 13.19, 13.26/b e 13.30 (Sottopasso e rotatoria di collegamento con la Via Siracusa), e rilasciato dopo il rilascio di quest'ultimo, indipendentemente da quale sarà la prima scheda che procederà alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Art. 11: Rispetto delle Prescrizioni Generali Urbanistico/Edilizie

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare:

- le N.T.A. di P.R.G. più volte richiamate, il Regolamento Edilizio Comunale e tutta la normativa sovraordinata in materia, vigente alla data di approvazione del Piano Particolareggiato.
- le prescrizioni imposte dalla presente normativa, dagli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato ed eventuali sue successive varianti.
- le norme specifiche di settore vigenti al momento della presentazione delle istanze legittimative a carattere edilizio (ad es. normativa energetica, normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, normativa in materia di clima acustico etc.).

Sono considerate varianti minori e, in quanto tali, autorizzabili in sede di rilascio dei titoli legittimativi a carattere edilizio quelle relative a:

1. modifica dei confini che comporti una variazione di superficie complessiva non superiore al 1%;
2. modifica e precisazione della destinazione delle singole aree, ove ciò sia reso necessario da una discordanza tra cartografia e situazione reale dei luoghi, fermi restando gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici applicati;
3. modifica dei tracciati stradali e pedonali che si renda necessaria in seguito alla progettazione esecutiva delle opere da approvarsi;
4. modifica degli accessi ai lotti, alle modalità di recinzione ed alla collocazione delle S.U., nel limite, in questo caso, della variazione del 10%. E' ammessa la possibilità di frazionamento in più unità minime d'intervento e la modifica della sagoma dei fabbricati, nel rispetto degli indici previsti, delle altezze massime, delle distanze dai confini, delle aree di massimo ingombro.

Le modifiche indicate sono ammissibili a condizione che non vengano ridotte le quantità di aree da cedersi a questa A.C. quali standard di legge e/o Superstandard in conformità con le tabelle di cui all'art 4.

Art. 12: Durata del Piano Particolareggiato e delle presenti norme

Il P.P. ha una durata di 10 anni dalla data di approvazione dello stesso.

Le presenti N.T.A. sono operanti indeterminatamente, fino a quando specificatamente soppresse da norma sovra-ordinata o para-ordinata.

Si specifica che, qualora ci fossero delle incongruenze tra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Per quanto non espressamente previsto dalla presente normativa, si richiamano integralmente le N.T.A. di P.R.G. vigente (approvate con delibera di G.P. n. 351/99 e 379/99).

Art. 13: 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 primaria e secondaria previste dal progetto.

Si evidenzia che dovrà essere spostata la cabina ENEL che, attualmente, inerisce una proprietà esterna al P.P.

ELENCO PARERI

A.U.S.L./A.R.P.A.	Richiesto parere prot. n. 195472 del 28/12/2010 Parere favorevole con prescrizioni prot. 0020612/15.13.03.00/1 del 22/2/2011
Provincia di Rimini Difesa del Suolo	Richiesto parere in data 195472 del 28/12/2010 Parere favorevole con prescrizioni prot. n.8549/c1604 fasc 07.04.03/0013/2010–
Provincia di Rimini Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Richiesto parere in data 30/12/2010 prot. n. 196634 DELIBERA DELLA G.P. n. 78 del 23/3/2011
Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente (Opere stradali e viabilità, Opere di Fognatura, Opere di Pubblica Illuminazione)	Richiesta parere preventivo prot. n. 90172 del 08/06/2010 e prot. n. 97464 del 21/06/2010 Parere preventivo prot. n. 113876 del 19/07/2010 – Favorevole di massima sulla fattibilità tecnica Trasmissione stesura aggiornata del progetto prot. n. 121133 del 02/08/2010 e prot. n. 124593 del 09/08/2010 Parere preventivo prot. n. 139011 del 13/09/2010 – Favorevole di massima sulla fattibilità tecnica Richiesto parere definitivo prot. n. 195472 del 28/12/2010 Parere prot. 59376 del 19/4/2011 con richiesta di integrazioni Parere favorevole di congruità tecnica prot. 197679 del 20/12/2012
Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio	Parere favorevole condizionato n. 21/2012 del 13/3/2012

Settore Polizia Municipale Ufficio Edilizia - Ambiente (Passi Carrai)	Richiesto parere prot. n. 195472 del 28/12/2010 Parere favorevole condizionato prot. n. 20704 del 11/2/2011
HERA rete idrica e fognature	Parere favorevole preliminare prot 33553/11 del 22/2/2011
HERA - Ambiente	Parere favorevole condizionato preliminare prot. n. 1670/m del 5/1/2011-
rete trasporto Gas SGR reti	Parere favorevole con precisazioni del 22/12/2009
rete telefonica Telecom Italia S.p.a.	Parere preventivo n. 669-P del 19/01/2010 (acquisito agli atti d'ufficio in data 22/11/2010 prot. n. 176735)
rete trasporto energia elettrica ENEL	Parere preliminare con prescrizioni del 09/02/2010 - 0115324
Consorzio di bonifica della Romagna	Richiesto parere in data 24/11/2010 Autorizzazione idraulica condizionata prot. n. 2586/RN/314 del 10/2/2011
Soprintendenza per i beni Archeologici dell Emilia Romagna	Parere favorevole con prescrizioni prot. n. 7552 del 13/6/2012 pervenuto in data 13/6/2012 prot. 84979
