

Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

II° VARIANTE

AREA ATTREZZATA PER
DEPOSITO DI MATERIALI
EDILI E L'INSEDIAMENTO
DI INDUSTRIE INSALUBRI
LOCALITA' TRAMONTANA III – VIALE PIEMONTE

Elaborato: n. 3.1 variate **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Data: aprile 2010

Dirigente: Dott. Baldino Gaddi

Sindaco: Massimo Pironi

Progettista: Dott. Baldino Gaddi

Ass. Urb.: Dott. Bruno Piccioni

Seg. Gen.: Dott. Saracino Francesco

Adozione: Delibera Consiglio Comunale
n. 10 del 05/03/2009

Approvazione: Delibera Consiglio Comunale
n. 25 del 27/04/2010

Norme Generali

1.1 Applicazione del piano

Il presente piano disciplina l'uso dei territori ricompresi nel perimetro del piano ed è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme, alle disposizioni del P.R.G. e dei Regolamenti Comunali previgenti al PSC ed al RUE.

1.2 Elaborati del Piano

1. Il presente piano comprende i seguenti documenti ed elaborati: Tavole relative allo stato di fatto
 - 1.1. variato. Stato di fatto
 - Rilievo topografico
 - Estratto di mappa catastale
 2. Proposte progettuali
 - 2.1. variato. Organizzazione generale dell'area di intervento
 - Aree di previsto insediamento
 - Aree adibite a standard pubblici
 - 2.2. variato. Struttura insediativa
 - Individuazione delle unità insediativa e delle tipologie edilizie
 - 2.3. variato. Impianti tecnologici
 - Fogne
 - Idrico
 - Telefono
 - Gas
 - Elettrico
 - Illuminazione pubblica
 - 2.4. variato. Adeguamento Via Piemonte
3. Normativa
 - 3.1. variato. Norme Urbanistiche ed Edilizie
 - 3.2. variato. Estratto di P.R.G. previgente
4. variato. Relazione tecnica e previsionale di spesa
5. variato. Indagine geologica
6. variato. Convenzione
7. Documentazione Previsionale del Clima Acustico

1.3 Dati tecnici del piano

Superficie territoriale area di intervento (St)	Mq.	181.501
Superficie totale Aree di previsto insediamento (Sf)	Mq.	92.925
Superficie aree precedentemente insediate (Sf)	Mq.	3.211
Superficie aree di nuovo insediamento (Sf)	Mq.	89.714
Superficie Standards Pubblici ex L.R. 47/78 s.m.(15%St)	Mq.	27.225
Superficie verde pubblico (10%St)	Mq.	18.150
Superficie Parcheggi Pubblici (5%St)	Mq.	9.075
Superficie utile edificabile massima (Su)	Mq.	31.720

Titolo 2 - Attuazione –

1.4 Definizione dei parametri urbanistici

I parametri urbanistici sono quelli definiti dall'art. III-1.01 delle N.T.A. del P.R.G./V previgente.

Con il termine "Edificio", al fine delle presenti norme, viene indicato l'insieme delle singole unità immobiliari ricadenti su ciascun lotto e accorpate come nella tavola 2.2.

Con il termine "unità immobiliare" si intende la porzione di edificio ricadente in un unico lotto.

1.5 Modalità di intervento

Gli edifici o le unità immobiliari come definiti dal precedente punto 1.4 possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività fermo restando la preventiva acquisizione di eventuali pareri necessari.

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate mediante permesso di costruire; con il progetto allegato a tale permesso si possono prevedere disposizioni diverse, all'interno del verde pubblico, rispetto a quelle indicate nelle tavole del Piano, per i percorsi pedonali e ciclabili e le opere di mitigazione degli impatti negativi generati dalle infrastrutture.

Le opere funzionali al Piano Particolareggiato ma esterne al perimetro di comparto potranno essere realizzate alternativamente mediante specifica variante al Titolo Abilitativo oppure mediante specifica ed autonoma approvazione con Delibera di Giunta Comunale, trattandosi di opera pubblica.

L'intervento è comunque assoggettato al pagamento degli oneri commisurati al costo di costruzione di cui alla L.R. 31/2002 gli stessi dovranno essere corrisposti all'atto di presentazione della D.I.A..

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non saranno dovuti, per il periodo di validità delle singole convenzioni, in quanto corrisposti nel prezzo di cessione delle aree; le opere da realizzarsi fuori comparto saranno scomutate dagli Oneri di Urbanizzazione secondaria.

Gli edifici e gli impianti indicati:

- al successivo art. 10.1 - Parte destinata a servizi comunali (Canile), possono essere realizzati mediante progetto di opera pubblica da approvare con le modalità previste dalla legge in materia con apposita delibera ratificata dal Consiglio Comunale;

1.6 Distanze

Gli edifici e le aree coperte di pertinenza devono rispettare le seguenti distanze:

- Mt. 10 tra loro
- Mt. 7 da vie, piazze, parcheggi
- Mt. 5 dai confini di proprietà
- Mt. 5 dalle aree destinate a verde pubblico.

1.7 Spazi scoperti

È ammessa la pavimentazione delle aree destinate all'edificio e delle aree coperte di pertinenza. Le predette aree potranno essere pavimentate anche nel caso di mancata realizzazione dell'edificio e sono le uniche deputate allo stoccaggio dei materiali e alle attività ammesse.

Dovrà essere garantita la messa a dimora di 1 pianta ogni 50 mq. di scoperto; nel caso in cui non sia possibile rispettare completamente tale quantitativo all'interno di ciascun lotto, la rimanente quota di alberature potrà essere collocata anche all'interno dell'area destinata a barriera di verde protettivo e nelle aree destinate a verde pubblico con preferenza lungo i lati delle stesse a confine tra il verde pubblico e la viabilità ed i parcheggi ed altresì lungo i lati a contatto con i lotti dell'insediamento.

Le recinzioni dei confini tra i lotti sono ammesse per un'altezza di mt. 1.50 e potranno essere costituite da uno zoccolo inferiore di muratura piena di altezza massima pari a mt. 0.50 e da una superiore, allo stesso, da materiale in cui il vuoto sia almeno il 70%.

Su tutti i confini di proprietà (ad eccezione dei tratti interessati dalle pareti degli scivoli poste a confine) e sul fronte strada dovrà essere piantata una siepe con altezza minima di mt. 1,20 con essenze di tipo evonimus, alloro e similari.

1.8 Tipologie di edificio

Gli edifici o le singole unità immobiliari saranno realizzati esclusivamente con prefabbricati.

Le dimensioni massime degli edifici sono quotate nella tavola 2.2.

Tali edifici o singole unità immobiliari avranno una altezza massima di mt. 6,00 sottotrave e H di mt. 7,50 (con le limitazioni comunque di cui al successivo art. 1.11.5), riferita, in questo caso,

all'estradosso della copertura, e saranno costituite dai soli piano terra e interrato ad uso autorimesse per la quantità minima richiesta per i P3 e/o magazzini/depositi.

Dall'altezza massima all'estradosso della copertura di 7.50 mt sono da escludere le componenti di impianti dell'edificio, compresi i pannelli fotovoltaici, nel rispetto del vincolo aeroportuale di cui all'art. 1.11.5 delle presenti Norme. (*comma inserito con Delibera di C.C. n. del di approvazione della Variante al P.P.*)

I piani interrati, con altezza max. di mt. 3.00, potranno essere realizzati entro il sedime dell'edificio comprensivo delle aree coperte di pertinenza senza sbordare da questo, e dovrà risultare totalmente interrato.

Gli scivoli di accesso al piano interrato potranno essere coperti per la parte piana se trattati a verde con almeno un metro di terreno, dovranno avere un parte piana di almeno 5 mt. dal confine di proprietà verso strada all'imbocco dello scivolo. Gli scivoli potranno stare a confine di proprietà ma dovranno distare almeno mt. 2,00 da confini con strade e parcheggi pubblici. Sono consigliate forme associate per la realizzazione di un minor numero di scivoli ma di maggior dimensioni.

I parcheggi privati di tipo P3 potranno essere reperiti anche sull'area scoperta unicamente nel caso in cui non sia realizzato il piano interrato.

Nel caso di cessione di un unico lotto la singola unità immobiliare dovrà comunque essere realizzata in aderenza alle altre se già realizzate o a confine nella posizione prevista dalla tavola 2.2. al fine di ottenere l'edificio completo al termine di tutti gli interventi.

Ai fini del precedente comma gli edifici sono considerati in aderenza anche se in presenza della distanza necessaria per realizzare strutture indipendenti tra le singole unità immobiliari.

Le aree coperte di pertinenza potranno esser realizzate con coperture eventualmente sorrette da montanti. Non è ammesso il tamponamento di tali manufatti.

E' consentita anche una diversa distribuzione dei volumi realizzabili e delle tettoie secondo gli schemi tipologici allegati alla presente (allegato 1) nel rispetto dell'ingombro massimo riportato nelle tavole 2.1 e 2.2.

Sono consentite inoltre specifiche tipologie per gli edifici e gli impianti e diversa disposizione dell'area rispetto a quella eventualmente indicata nelle tavole 2.1.e.2.2, per le attività di cui al successivo art. 1.10.1 - *Parte destinata a servizi comunali (Canile)*, 1.10.2 relativamente alla *centrale di betonaggio* (in questo caso anche per quanto attiene l'altezza H) -, al fine di rispondere alle esigenze particolari della predetta attività.

E' vietata l'installazione di altre coperture anche del tipo leggero come previste dagli artt. 5 e seg. dell'allegato "C" del regolamento edilizio previgente.

All'interno delle unità immobiliari è ammessa la realizzazione di un locale ad uso ufficio, spogliatoi e servizi igienici per una superficie massima complessiva corrispondente al soddisfacimento dei

requisiti minimi di superficie prescritti da ASL/ARPA. ; è ammessa la realizzazione di soppalchi interni fino a mq 60.00 i quali sono esclusi dal computo della Su.

1.9 Edifici esistenti

I lotti e i relativi edifici esistenti, fatto salvo quelli già conformi al presente piano, saranno rimossi.

1.10 Definizione dell'applicazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni dei singoli lotti sono riportate nelle tavole 2.1 e 2.2.

1.10.1 Destinazione d'uso per servizi comunali (Canile)

Il suddetto uso è applicato ai lotti n°ri 46, 47,48, 49 e 50 ed è destinato a Canile Comunale e per lo realizzazione dello stesso è ammessa una capacità insediativa pari a mq. 1.000,00 di Sue ed è necessario applicare le disposizioni di cui alla L.R. n. 27/2008 – Nuove norme per la tutela ed il controllo della popolazione canina e felina - e s.m. e i. ed alla delibera di G.R. n. 212/2006 - Piani di risanamento e costruzione strutture di ricovero per cani e gatti. Linee di indirizzo per la definizione dei programmi provinciali - .

1.10.2 Destinazione d'uso per industrie insalubri

Il suddetto uso è applicabile ai soli lotti dal n° 1 al 26 e dal 57 al 60 già destinati a tale uso dal vigente P.R.G. e ricompresi nel P.T.C.P. nella perimetrazione di cui all'art. 47.

I lotti n°ri 57, 58, 59 e 60 sono destinati all'insediamento di una centrale di betonaggio. .

1.10.3 Destinazione d'uso per depositi materiali edili

Il suddetto uso è applicabile a tutti i lotti ricompresi nel piano particolareggiato e riguarda esclusivamente lo stoccaggio di materiali edili con esclusione di qualsiasi tipo di materiale inquinante così come previsti dai testi in materia di trattamento di rifiuti.

1.10.4 Destinazione d'uso per standards

Le aree da destinare a standards urbanistici pubblici obbligatori sono utilizzabili per il verde pubblico, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili e le opere di mitigazione degli impatti negativi generati dalle infrastrutture. Sulle aree a destinazione pubblica diverse dalle precedenti è ammessa la realizzazione delle opere per la raccolta della acque di laminazione e di prima pioggia.

1.11 Prescrizioni varie.

1.11.1 Prescrizioni di carattere geologico ed idraulico

In fase di progetto esecutivo dovrà essere caratterizzato il sottosuolo con un'analisi qualitativa e quantitativa, verificando puntualmente i parametri geomeccanici con ulteriori indagini e prove su campioni di terreno, in accordo con il DM 11.3.88.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate previo studio specifico con analisi di laboratorio geotecnica, quali prove proctor e determinazione dell'indice C.B.R..

Dovrà essere puntualmente valutato il coefficiente ϵ , definito, definito in ottemperanza del DM 16.1.96.

Dovrà essere rispettato quanto disposto ai punti C.2 e C.3 del DM 16.1.96 per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati rispetto alla larghezza stradale.

Dovrà essere garantita la tutela della falda acquifera sotterranea.

Dovranno prevedersi appositi sistemi per la raccolta delle acque di laminazione e di prima pioggia da inviare al depuratore e un sistema di smaltimento delle acque reflue di lavorazione.

1.11.2 Prescrizioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Dovranno prevedersi apposite fasce di contenimento dal rumore a tutela degli insediamenti residenziali presenti nell'area di intervento che consentano il rispetto della vigente normativa acustica; in particolare dovrà essere rispettato il dettato di cui alla Legge 447/95, che prevede differenze tra le zone acustiche contigue non superiori a 5 dBA; pertanto tra la fascia con classe V (area produttiva) e quella con classe III (residenziale).

1.11.3 Prescrizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso

Dovranno essere adottate tutte le precauzioni per limitare l'inquinamento luminoso, nel rispetto della vigente normativa.

1.11.4 Prescrizioni di carattere ambientale

Il Piano Particolareggiato nelle tavole 2.1, ai sensi delle norme di PRG/V di cui all'art. VI – 6.08, individua una porzione territoriale da destinare a barriera di verde protettivo.

1.11.5 Prescrizioni in materia di vincoli aeroportuali in relazione all'altezza massima degli ostacoli alla navigazione area

L'altezza massima degli edifici, delle coperture delle aree di pertinenza con tettoie a sbalzo e degli impianti (ostacoli alla navigazione aerea), come stabilita negli articoli precedenti, dovrà comunque rispettare i limiti stabiliti per le zone soggette a limitazioni alle costruzioni e impianti, determinate ai sensi dell'art. 715 ter del C. d. N., e indicate nelle mappe approvate con i D. M. n. 64 del 27/02/1970 e D. M. del 28/01/1976, ai sensi dell'art. 715 quater del C. d. N stesso; tali limitazioni stabiliscono, fra l'altro, che: *nella Zona "C" – denominata Velatura rossa (aree nelle altre direzioni fino a 300 mt. dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 e 715 bis del C. d. N.), è fatto divieto di costruire ostacoli che rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'Aeroporto, superino l'altezza di 1 mt. per ogni 7 mt. di distanza dal perimetro stesso.*

1.11.6 Prescrizioni in materia di sismica impartite dal Servizio U.O. Difesa del Suolo e Assetto del Territorio della Provincia di Rimini, con nota Prot. n. 12001 in data 12.03.2010:


- Per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette che ricostruiscano la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. “Norme tecniche per le costruzioni;
- Dovrà essere rispettato quanto disposto nelle normative sismiche di riferimento per quanto riguarda l’altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade;
- L’opera di presidio idraulico indicata nella tavola 2.1 dovrà essere dimensionata sulla base di quanto prescritto all’art. 11, comma 3 lett. a1), delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico approvato e di cui all’art. 2,5, comma 2, delle NTA del PTCP 2007;
- Dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda, posta mediamente a quota superiore la profondità di imposta delle fondazioni (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica ecc....).>>;

1.12 Norme finali e transitorie

Il mancato rispetto delle presenti norme comporta automaticamente la decadenza del titolo autorizzativo fermo restando ogni altra sanzione o provvedimento previsto per legge.

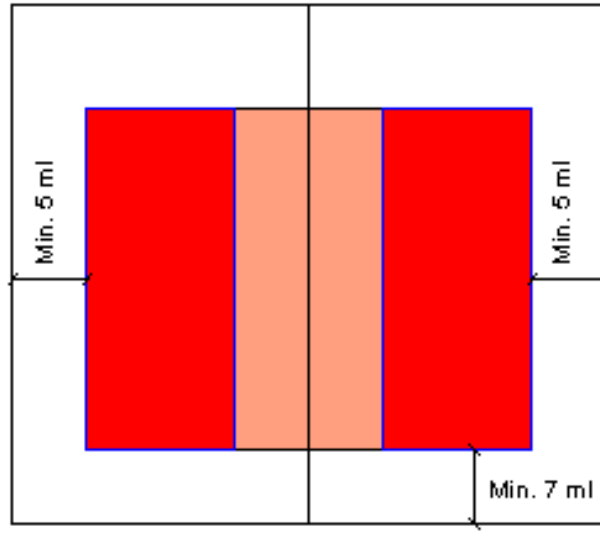
Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si applicano le norme dei previgenti PRG/V e Regolamento Edilizio in quanto compatibili.

ALLEGATO 1

 fabbricato principale

 Tettoia

Tipologia A
Lotti adiacenti assegnati a ditte diverse



Strada di lottizzazione

Tipologia B
Lotti adiacenti assegnati alla stessa ditta

