ALLEGATO 4

Norme Tecniche di Attuazione del PPIP

(Elaborato Fvv)

(9)

ALL. C.C. 8/94

Comune di Riccione

PIANO PARTICOLAREGGIATO AREE DI VIA VENETO

VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ADEGUAMENTO (Gennaio 1994)

Elaborato: " Fvv "

Oggetto: Norme Tecniche di Attuazione

data: Gennaio 1994

Settore Gestione del Territorio
Ufficio P.R.G.
Arch. Odetta Tomasetti

Il Dirigente
Arch. Giancarlo Setti

Il Sindaco
avv. Massimo Masini

Il Segretario Comunale
dott. Giuseppe Flora

Comune di Riccione - Via Vittorio Emanuele II, 2 - 47036 Riccione - Tel. 0541/601333 - Cod.Fisc. e P.IVA n.00324360403

TITOLO I

CONTENUTO DEL PIANO

Art.1
Il piano ha per oggetto la individuazione e la progettazione urbanistica delle aree in località S.Lorenzo, Via Veneto angolo Viale Sondrio, destinate dal P.R.G./V ad espansione residenziale, secondo quanto disposto dalla Legge n.1150/42 e dalla L.R. n.47/78 e successive modificazioni e integrazioni.
Le aree soggette al Piano sono individuate da apposita perimetrazione di comparto riportata nelle Tavole allegate.

Art.2
Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

TAVOLA A.1	Stato di Fatto e individuazione catastale
TAVOLA A.2	Stralcio di P.R.G./V
TAVOLA B.1vv	Azzonamento
TAVOLA B.2vv	Viabilità
TAVOLA B.3vv	Organizzazione dei lotti
TAVOLA B.4vv	Organizzazione della mobilità [1]
TAVOLA C.1vv	Parametri insediativi
TAVOLA C.2vv	Tipologie Edilizie
TAVOLA C.3	Tipologie Edilizie
TAVOLA C.4vv	Planivolumetrico
TAVOLA D.1	Impianti Tecnici - Gas, Acqua
TAVOLA D.2	Impianti Tecnici - Fognature
TAVOLA D.3	Impianti Tecnici - ENEL, SIP
TAVOLA D.4	Impianti Tecnici - Particolari costruttivi
ELABORATO Evv	Relazione Generale
ELABORATO Fvv	Norme Tecniche di Attuazione
ELABORATO G	Piano Parcellare di esproprio

Note:
1 - Tavola aggiunta in Variante Gennaio 1994.

TITOLO II

DESCRIZIONE DELLE AREE E NORME ESECUTIVE

Art.3

Le aree delimitate dal perimetro di comparto sono distinte secondo la loro destinazione come segue (vedi Tavola B.1vv [2]):

- Aree destinate all'edificazione residenziale
- Aree destinate a strade, percorsi e parcheggi
- Aree destinate a verde pubblico e attrezzato e pineta [3]

Per la zona destinata all'edificazione residenziale sono state indicate le ripartizioni in lotti con indicazione delle tipologie degli edifici (Tavola B.3vv [4]).

Le modalità di attuazione prevedono l'edificazione diretta sui singoli lotti, secondo i criteri e le indicazioni contenute nelle tavole allegate e nel rispetto delle presenti norme.

Per la viabilità e i parcheggi si fa riferimento alle Tavole B.1, B.2 e B4. [5]

Per il verde pubblico (Tavola B.1vv [6]) è ammesso l'uso ricreativo, sportivo, di percorso integrato, ecc.).

Art.4

I progetti edilizi delle aree residenziali dovranno rispettare le seguenti norme edilizie:

a) Superficie Utile (S.U.)

La superficie utile si determina sommando le superfici di tutti i piani entro e fuori terra, misurata al lordo di murature interne ed esterne.

Da tale computo sono esclusi:

- gli spazi porticati aperti di uso pubblico;
- i balconi coperti e scoperti;
- i locali tecnologici (cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione del gas, centrali termiche, ecc.);
- i sottotetti accessibili per le parti di altezza interna inferiore a mt.1,70;
- i locali di servizio (S.n.r.) come cantine, ripostigli, ecc., fino ad un massimo del 20% di S.U.;
- le autorimesse interne (P.3), fino a un massimo del 30% di S.U.;

Note:

2 - aggiornamento Gennaio 1994.
3 - aggiornamento Gennaio 1994.
4 - aggiornamento Gennaio 1994.
5 - aggiornamento Gennaio 1994.
6 - aggiornamento Gennaio 1994.

- ai soli effetti delle tipologie predisposte per interventi I.A.C.P. e ai sensi della relativa legislazione vigente, le logge e i sottotetti non abitabili non costituiscono Superficie Utile.

b) Volume (V)

Il Volume è dato dal prodotto della S.U. dei vari piani per le altezze effettive da pavimento a intradosso del solaio soprastante.

Lo spessore convenzionale dei solai e stabilito in cm.20.

c) Altezza (H)

L'altezza dei fabbricati e determinata dalla media espressa in metri delle altezze delle varie fronti, con esclusione di eventuali vani tecnici, misurata dal livello del marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza massima di tutti gli edifici del comparto è di ml.12,50 con la prescrittiva uniformità del piano di imposta del solaio di calpestio del P.T. come indicato nelle Tavole C.2vv [7] e C.3.

d) Distacchi tra gli edifici e dalle strade

Il distacco dei fronti ciechi e con sole aperture di locali di servizio fra edifici è rispettivamente di ml.6,00 per le tipologie "A" e "B" e di ml.12,00 per le tipologie "C" e "D".

Tutte le altre distanze fra edifici saranno non inferiori a ml.10,00.

I distacchi dalla viabilità principale di comparto saranno di ml.7,50 [8] per le tipologie "A", di ml.6,50 per le tipologie "B", mentre le tipologie "D" saranno aderenti con i vani scala alla strada di comparto (vedi Tavola C.1vv). [9]

Per i distacchi dalla viabilità di servizio e pedonale degli edifici si fa riferimento alla Tavola C.1vv [10].

In applicazione di quanto disposto dagli artt. C.2 e C.3 del D.M. 24/01/86 "Norme Tecniche per le costruzioni sismiche", le distanze tra edifici e ciglio opposto della strada non è inferiore a ml.10,00.

e) Vincoli di zona

La distanza degli edifici rispetto al confine su Via Veneto è non inferiore a ml.20,00.

La distanza degli edifici rispetto asl confine con Viale Sondrio è non inferiore a ml.40,000 rispetto all'attuale ciglio stradale.

f) Porticati

I piani terra degli edifici residenziali (Tipologie "B", "C", "D") dovranno prevedere una superficie a porticato ad uso pubblico, nella misura indicata dagli elaborati tipologici.

Note:

7 - aggiornamento Gennaio 1994.

8 - aggiornamento Gennaio 1994.

9 - aggiornamento Gennaio 1994.

10 - aggiornamento Gennaio 1994.

L'altezza dei porticati è stabilita in ml.2,40.
Per le sole tipologie predisposte per interventi I.A.C.P., l'altezza dei porticati potrà essere di ml.2,00.

g) Coperture

Le coperture dei fabbricati dovranno essere a falda, così come indicato per le rispettive tipologie.
Non sono ammesse coperture a terrazzo.

h) Tipologie

Le tipologie di cui alle rispettive tavole C.2vv [11], C.3 si intendono prescrittive ai fini formali e dimensionali.
E' ammessa la flessibilità distributiva interna, nel rispetto delle partiture esterne e delle caratteristiche architettoniche.
Gli edifici con tipologia "B" ed eventualmente quelli "D" potranno essere destinati a interventi convenzionati I.A.C.P.. L'Amministrazione Comunale, compatibilmente con i programmi di finanziamento della Legge 457/78 o consimili, potrà utilizzare i lotti di tipologia "B" con altra tipologia compresa tra quelle "A", "C", "D".
In osservanza al Programma Integrato di cui alla L.R. 11/3/88 N.67, ferme restando le soluzioni tipologiche generali, tali edifici potranno essere soggetti a tutti gli adeguamenti tecnici e normativi di cui alle Leggi N.513/77 e N.457/78 e alla L.R. N.48/84.

i) Superfici scoperte

In ogni lotto le superfici scoperte dovranno essere mantenute prevalentemente a tappeto verde e piantumate con arbusti ed alberi di alto fusto, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Ufficio P.R.G. e dall'Ufficio Verde, e comunque nella misura di almeno una essenza ogni 50 mq. di superficie scoperta.
Le essenze consigliate sono il pioppo cipressino per le delimitazioni dei percorsi pubblici e zone di rispetto.
Per le superfici scoperte ad uso privato (Tipologia "A") sono ammesse essenze arboree ed arbustive rappresentative del paesaggio rurale, unitamente all'impianto ortivo interno.

l) Recinzioni

Sono previste recinzioni fra i lotti costituite da bordi (h=cm.30) e siepi con essenze arbustive.
I lotti delle tipologie "A" saranno delimitati sul fronte strada da muretta piena (h=cm.50) con ringhiera in ferro zincata e verniciata (h=cm.100).
Lungo le pertinenze interne saranno previsti i bordi suddetti e siepi arbustive.

Note:
11 - aggiornamento Gennaio 1994.

Le essenze arboree consigliate per le siepi sono il melograno selvatico o da frutto, il biancospino, il tamerice.

m) Materiali

Fermi restando gli elementi dimensionali indicati nelle tavole tipologiche, il trattamento dei paramenti edilizi dovrà essere unificato dall'uso del mattone a vista, almeno al solo piano terra.

I mattoni, del tipo pieno, dovranno essere privi di efflorescenze saline, con caratteristiche antigelive, e con un buon grado di idrorepellenza.

A tale scopo le superfici esterne potranno essere trattate con protettivi siliconici.

La gamma tipologica potrà comprendere diversi formati: mattone classico, tavellina, bastonetto, pezzi speciali.

E' consigliato il colore classico rosato.

Non sono considerati sostitutivi i rivestimenti con listelli di cotto.

Le coperture saranno in cotto a tegola tipo portoghese o in coppi "tipo antico".

Tutte le parti dipinte (infissi, persiane, ringhiere, pareti ove previste) saranno coordinate da una scala cromatica predisposta dall'Ufficio P.R.G..

Le gronde, scossaline, pluviali, saranno in rame.

Gli infissi esterni saranno in legno naturale come il larice, douglas, pino di Svezia, oppure in legno verniciato.

Sono previste chiusure esterne mediante l'utilizzo di avvolgibili in plastica.

E' ammesso l'uso della lamiera zincata e verniciata per i soli portoni delle autorimesse, del tipo basculante.

n) Viabilità e parcheggi

La viabilità dovrà essere organizzata secondo i diversi livelli d'uso indicati nella tavola di Piano B.4vv. [12]

Le diversità d'uso saranno evidenziate da differenti trattamenti di superficie, costituiti rispettivamente dall'asfalto per la viabilità di scorrimento, dall'uso di cubetti di porfido [13] per la viabilità di servizio, e dal cotto per i percorsi pedonali e ciclabili.

Resta escluso il percorso ciclabile, che avrà un trattamento ad asfalto.

I parcheggi pubblici del tipo P1 e P2, così come ubicati negli elaborati, saranno accessibili indifferentemente da tutta la collettività.

I parcheggi privati P3 dovranno essere previsti al piano terra dei singoli edifici (ad esclusione della tipologia "A") nella misura di almeno un posto auto per ogni alloggio, e come tali dovranno essere oggetto di individuazione nei singoli progetti esecutivi.

Note:

12 - aggiornamento Gennaio 1994.

13 - aggiornamento Gennaio 1994.

o) Destinazioni extraresidenziali
Per le sole tipologie "C" è ammessa la presenza di piccole attività di servizio alla residenza, con carattere di piccolo commercio e artigianato di servizio, ubicate al piano terra e con fronte verso la piazza. Il loro dimensionamento è indicato nella rispettiva tavola tipologica.
Non sono ammesse ulteriori altre destinazioni, oltre quelle previste dal Piano.
Tale norma supera eventuali vincoli posti dal vigente Piano del Commercio e Pubblici Esercizi.

TITOLO III

PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE

Art.5
Al fine di una razionale attuazione del Piano, l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere i progetti esecutivi e l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero comparto.
Le relative spese verranno incluse nel prezzo base di cessione delle aree, in diritto di proprietà o di superficie.
Dette spese verranno ripartite in misura proporzionale per ogni singolo lotto sulla base del costo a mq. di superficie territoriale edificabile secondo quanto determinato dalla Amministrazione Comunale in sede di assegnazione.
I proprietari di aree o aventi titolo possono presentare domanda al Sindaco per costruire direttamente sulle aree stesse, conformemente agli strumenti del presente Piano.
Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

Art.6
Oltre alle presenti Norme, valgono in quanto compatibili tutte le norme e i regolamenti comunali in materia di edilizia ed igiene.