

COMUNE DI RICCIONE

DEPOSITATO AGLI ATTI

ALLEGATO ALL'ATTO cc n. 1 DEL 16-02-2010

# Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata 2° Variante

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO " AREA EX STADIO DEL NUOTO " APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.26 IN DATA 15 APRILE 2005.

P.P. approvato con delibera del C.C. n° 26 del 15-04-2005  
1° Variante approvata con delibera del C.C. n° 47 del 16-09-2010

SECRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Lia Piraccini

**I PINI Srl**  
P.zza Ferrari, 22  
47900 RIMINI (RN)  
C.F./RIVA 03 347 040 408

"I PINI S.r.l."  
Piazza Ferrari n. 22  
47900 - Rimini  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03347040408

legale rappresentante: Geom. Mini Alvaro



## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

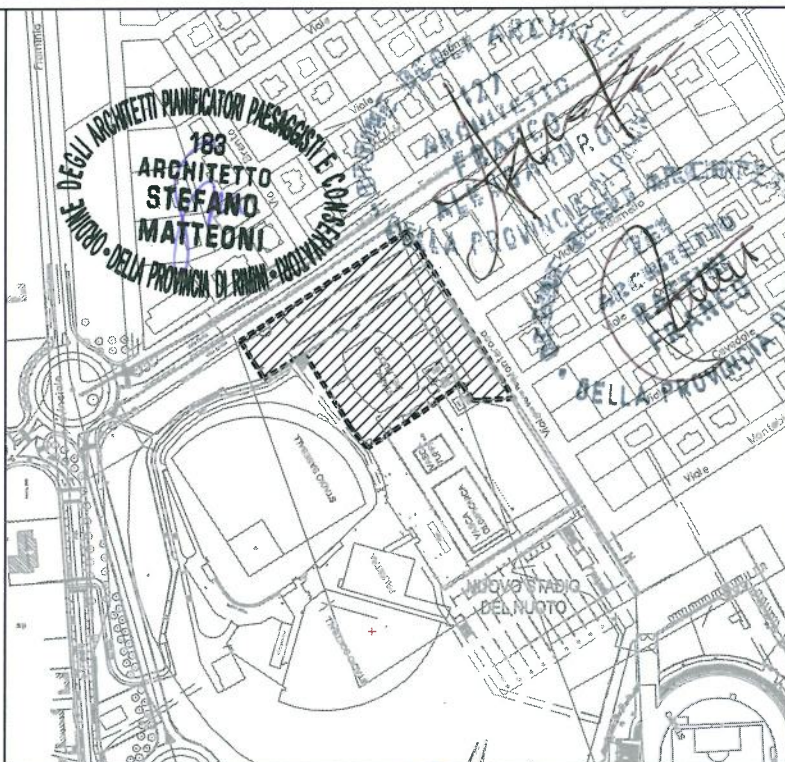
Alessandro Franco Architetto,  
Franco Rattini Architetto,  
Stefano Matteoni Architetto.

## DIREZIONE LAVORI ARCHITETTONICA

Franco Rattini Architetto,  
Stefano Matteoni Architetto.

## COLLABORATORI

Luca Semprini Architetto



Oggetto

# Relazioni

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
0	Dic. '04	emissione iniziale	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni
1	Dic. '08	1° variante al P.P.	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni
2	Mar. '11	2° variante al P.P.	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni
3	Set. '11	agg. 2° variante al P.P.	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni
4	Dic. '11	agg. 2° variante al P.P.	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni

Scala

Tavola n.

# R2

Serie

# PPv2

STUDIO DI ARCHITETTURA E PROGETTAZIONE D'INTERNI  
47838 RICCIONE - ITALIA - C.so F.lli Cervi 61  
- Tel e Fax 0541/603530 - 0541-604960 -  
- Via Formis 15 - Tel e Fax 0541/691440 -  
- e-mail: rcf.studio@libero.it -

STUDIO ASSOCIATO  
**Rattini - Clementi - Franco**  
PARTNERS  
Arch. Franco Rattini - Arch. Davide Clementi - Arch. Alessandro Franco - Ing. Stefano Franco

SOCIETA' DI INGEGNERIA SRL - P. IVA 03452840402  
Via Tortona, 10 - 47838 RICCIONE (RN)  
Tel. 0541 / 485300 - Fax 0541 / 603558  
e-mail: info@polistudio.net

**POLISTUDIO A.E.S.**  
ARCHITECTURE ENGINEERING SPECIALIST



## **ART. 1** **CONTENUTI DELLA NORMATIVA E FINALITA' DEL PIANO**

Il presente articolato detta le norme che regolano l'attuazione e la progettazione architettonica esecutiva del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex stadio del nuoto" su area posta in angolo tra via Emilia e via Monterosa definita nell'ambito del bando informale per il recupero e la riqualificazione dell'area comunale "ex stadio del nuoto".

Il piano particolareggiato definisce le caratteristiche urbanistiche e tipologiche per la realizzazione di edifici ad uso residenziale, commerciale e uffici per una Superficie Utile complessiva di 5.900 mq., usi ripartiti secondo quanto riportato nella "TABELLA CONTEGGI SUPERFICI" inserita nella tavola *PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA – CONTEGGI* allegata alle presenti Norme.

Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA, si rimanda al precedente Piano Regolatore Generale (Adottato con delibera C.C. N° 127 del 16/09/1996) e successive modificazioni, al Regolamento Edilizio in vigore nel Comune di Riccione ed alla legislazione urbanistica vigente.

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione fanno riferimento alle tavole sotto indicate le quali sono da intendersi quale parte integrante di dette norme.

### **Stato di fatto**

*PPv2 00 ELENCO TAVOLE*

*PPv2 01 PLANIMETRIA CATASTALE*

*PPv2 02 STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO. VIGENTE*

*PPv2 03 RILIEVO PLANOALTIMETRICO*

*PPv2 03a RILIEVO DELLE ESSENZE*

*PPv2 04 RILIEVO FOTOGRAFICO*

### **Progetto**

*PPv2 05 PLANIVOLUMETRICO*

*PPv2 05a VASCHE DI LAMINAZIONE – Conteggi superfici permeabili*

*PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA - CONTEGGI*

*PPv2 07 (a,b,...) SCHEMA IMPIANTI TECNICI*

*PPv2 08a SCHEMI TIPOLOGICI – TIPOLOGIA "A2"*

*PPv2 08b SCHEMI TIPOLOGICI – TIPOLOGIA "B"*

*PPv2 08c SCHEMI TIPOLOGICI – TIPOLOGIA "C"*

### **Relazioni**

*PPv2 R1 SCHEMA DI CONVENZIONE*

*PPv2 R1a ACCORDO CON I PRIVATI – EX ART. 18 L.R. N. 20\_2000*

*PPv2 R2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

*PPv2 R3 RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA*

*PPv2 R4c RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA – integrazione 2° variante*

*PPv2 R5 RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE e previsione di spesa*

*PPv2 R6 RAPPORTO PRELIMINARE - Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/06*

*PPv2 R7 ATTESTAZIONE DIRIGENZIALE - Dichiarazione ai sensi della L.R. 7 dic 1978, n. 47, art. 49, let P*

*PPv2 R8 RENDERING TRIDIMENSIONALE DI FOTOINSERIMENTO*

*PPv2 R9 VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO*

### **ART. 2 SUPERFICIE D'INTERVENTO**

La superficie interessata dall'intervento è di circa 12.650 mq.

### **ART. 3 DEFINIZIONI**

#### **a) Comparto di intervento**

Si definisce comparto di intervento l'area compresa all'interno della perimetrazione individuata dalla tavola *PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA – CONTEGGI* allegata alle presenti Norme.

La superficie racchiusa è la superficie Territoriale e pertanto su di essa andranno ricavati i necessari standard urbanistici come definito dall'Art. 46 della L.R. 47/78, e dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Riccione in funzione degli usi, proporzioni riportate nella "TABELLA CONTEGGI STANDARD" inserita nella tavola *PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA – CONTEGGI* allegata alle presenti Norme.

#### **b) Altezze, Visuali Libere e Distanze.**

L'altezza massima degli edifici, sarà di mt. 17.00, massimo 5 piani fuori terra e comunque dovrà rispettare l'altezza consentita dalla normativa che disciplina il rispetto aeroportuale contenute all'interno delle Norme di Attuazione del Piano di Rischio Aeroportuale Art. 1.1 e del parere ENAV.

E' prescritto il rispetto dei valori minimi di VL ad eccezione dei lati dei fabbricati prospicienti confini con proprietà comunali attuali e future per i quali troverà applicazione la VL deducibile dagli elaborati grafici del piano particolareggiato con il conseguente posizionamento dei fabbricati.

Ai sensi delle NTA di PRG/V-S è ammessa la realizzazione dell'interrato a confine con la proprietà Comunale lato monte, mentre per il confine interrato lato mare la costruzione dell'interrato a confine è ammessa poiché trattasi di confine interno al Piano; su Viale Emilia la distanza prevista negli elaborati di piano (PPv2 08c) costituisce distanza minima inderogabile.

All'interno del perimetro di piano sono comunque sempre ammesse delle deroghe alle distanze minime regolamentari e di valori della VL.

L'interrato dell'edificio potrà occupare l'intero lotto fino al confine di proprietà e nei casi in cui all'interno del lotto sia prevista la realizzazione di una pista ciclabile/marciapiede pubblico o ad uso pubblico, ci si dovrà attestare al lato della pista/marciapiede pur risultando a distanza inferiore ai mt. 5,00 dalla strada.

#### **c) Altezza locali (U8) – (U11) – (U18)**

Al Piano Terra l'altezza massima dei locali sarà di mt 5,95.

#### **d) Sagoma di massimo ingombro**

Si definisce sagoma di massimo ingombro, la configurazione planimetrica massima degli edifici, individuata nella tavola *PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA – CONTEGGI* allegata alle presenti N.T.A..

Si definisce dunque la posizione massima dei fili del fabbricati rispetto ai confini del lotto. La sagoma di massimo ingombro viene individuata sia per quanto riguarda i fili del fabbricato, sia per quanto riguarda i fili dell'interrato.

#### **e) Filo di un fabbricato – Filo di un interrato**

Si definisce filo di un fabbricato la proiezione orizzontale dei muri perimetrali e delle strutture, esclusi i volumi interrati, le scale esterne fino al primo piano, i balconi, le pensiline ed i cornicioni o aggetti della copertura ed i portici ad uso pubblico. Pertanto la superficie compresa tra i fili di un fabbricato definisce la Superficie Coperta così come definita dall'art. III 2.01 comma 7 delle N.T.A. del precedente P.R.G. del Comune di Riccione.

Si definisce filo di un interrato la proiezione orizzontale dei muri perimetrali e delle strutture del volume interrato (ad esclusione delle bocche di lupo per l'areazione), ad esclusione di eventuali scale di sicurezza.

#### ***ART. 4 DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI***

Gli usi previsti per l'area oggetto di piano sono specificati nella tavola *PPv2 06 PLANIMETRIA INTERRATO E TERRA – CONTEGGI* allegata alle presenti Norme.

La distribuzione degli usi all'interno del piano potrà, nelle fasi successive del progetto, subire variazioni, purché le stesse non determinino variazioni degli standard urbanistici e siano conformi alla Normativa Urbanistica previgente di PRG/Vs.

#### ***ART. 5 PARAMETRI EDILIZI***

I parametri edilizi contemplati nel presente Piano Particolareggiato, sono quelli definiti dalla Normativa Urbanistica vigente del Comune di Riccione, oltre alle distanze definite dal codice della strada, se non diversamente specificati dalle presenti norme.

Le scale esterne aperte fino al primo piano fuori terra, non contribuiscono al conteggio della superficie utile.

Eventuali portici, gallerie sono esclusi dal computo della Superficie Utile, nei limiti di portici e gallerie 20% della S.C. logge e balconi 25% della S.U.

La distanza tra pareti finestrate di edifici diversi calcolata ortogonalmente al profilo esterno dell'edificio non può essere inferiore a 10.00 m., al di sotto di questa distanza è ammessa solo la realizzazione di luci.

La superficie massima realizzabile all'interrato, asservibile esclusivamente ad autorimessa e cantina, è data dalla superficie di massimo ingombro.

#### ***ART. 6 PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE***

Le tipologie degli edifici così come descritte dalle tavole PPv2 08a, PPv2 08b, sono da ritenersi indicative, pertanto in sede di attuazione mediante P. di C. e/o D.I.A. sono ammesse modifiche che non comportino variazioni agli standard ed alla distribuzione complessiva dell'intervento.

Diversamente dalle palazzine A2 e B, l'elaborato PPv2 08c relativo alla palazzina "C" rappresenta maggiore livello di dettagli tale da consentire l'attuazione diretta mediante D.I.A.

#### ***ART. 7 VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO***

E' consentito apportare in fase di esecuzione, con Permesso di Costruzione e/o D.I.A., modificazioni che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Pertanto nei limiti di cui sopra, si potranno modificare gli schemi tipologici senza che tali modifiche comportino variante al Piano Particolareggiato.

#### ***ART. 8 SPECIFICHE PER ULTIMAZIONE LAVORI DEI FABBRICATI***

Decorsa l'efficacia temporale dei titoli edilizi ai fabbricati "A", "B" e "C", la realizzazione di opere interne, necessarie ad ultimare le unità eventualmente non completate, comprese le lavorazioni necessarie per la ripartizione delle unità immobiliari del piano terra, andranno attuate con titolo edificatorio singolo (D.I.A, S.C.I.A o similari).

#### ***ART. 9 SPECIFICHE LOTTO C***

Si dà atto che, come per gli edifici "A2" e "B", anche la tipologia "C" del lotto C, allegata al presente P.P.v.2, farà riferimento alle presenti Norme.

Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA, si rimanda al precedente Piano Regolatore Generale (Adottato con delibera C.C. N° 127 del 16/09/1996) e successive modificazioni, al Regolamento Edilizio previgente nel Comune di Riccione ed alla legislazione urbanistica vigente.

#### ***ART. 10 NORME FINALI***

In fase di realizzazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **A.U.S.L., A.R.P.A.** – "... si esprime **PARERE FAVOREVOLE** con le seguenti

**Prescrizioni:**

- A. Dovranno essere rispettate le osservazioni/condizioni indicate nel parere prot. /XXXI.1/367 emesso dal Servizio Territoriale di Arpa sulla valutazione del clima acustico dell'area e qui di seguito riportate;

1. Per l'edificio C si dovranno adottare gli accorgimenti descritti dal T.C.A. nella relazione acustica (profondità balconi, altezza parapetti, finiture fonoassorbenti), al fine di rispettare i livelli della Classe acustica IV in coerenza con il PCA vigente;
2. L'edificio dovrà essere costruito in conformità al DPCM 05/21/97, e prevedendo, a conferma di quanto attestato dal TCA, un isolamento di facciata di almeno 42 dB;
3. Dovranno essere effettuate misurazioni fonometriche per verificare in fase post operam i livelli di rumore stimati dal TCA nonché il rispetto dei medesimi. Gli esiti della verifica post operam dovranno essere trasmessi agli uffici comunali di Riccione per eventuali valutazioni di competenza;
4. Dovrà essere verificata l'opportunità di adottare eventuali accorgimenti utili a mitigare il rumore generato dalla viabilità limitrofa e interna all'area oggetto di intervento (ad esempio, asfalto con potere fonoassorbente, limitatori di traffico, semafori, altro);
5. A conferma della nota del Comune (Rif. Prot. 1232 del 16.01.2012), quanto valutato in questa fase sul rumore aeroportuale dovrà essere verificato a conclusione dei lavori della Commissione istituita ai sensi del D.M. 31/10/0997, alla quale è stato assegnato il compito di definire le aree di rispetto aeroportuali;

B. Ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione previsti dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R. 19/2003, D.G.R. 2263/2005, Circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006 e ss.mm.ii.). ...”

➤ **SERVIZIO PROVINCIALE DIFESA DEL SUOLO** – “ si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 sulla Variante al P.P. in oggetto, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere precedentemente espresso in data 29.04.2005 prot. N. 24735”;

➤ **HERA** – “ ...

A. GAS METANO, si rilascia **Nulla Osta Definitivo e autorizzazione ai lavori**, così come indicato negli elaborati presentati, nel rispetto delle sottoelencate prescrizioni:

1. I nuovi allacciamenti previsti, non necessitano il potenziamento della rete in bassa/media pressione esistente, pertanto si dovranno esclusivamente richiedere i preventivi alla Società di vendita.

B. **ACQUEDOTTO**, si rilascia **Nulla Osta Definitivo e parere favorevole**, così come indicato negli elaborati presentati, nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato e delle sottoelencate prescrizioni:

1. La rete idrica dovrà essere realizzata come riportato negli elaborati con condotte in ghisa sferoidale del tipo Natural Dn 80;
2. Le derivazioni d'utenza, qualora realizzate, saranno in PEAD PE 100 PN 16 ed inoltre quelle con diametro DE 63 o superiore dovranno essere corredate di apposita valvola a T e di chiusino stradale;
3. L'idrante previsto deve essere munito di sistema RPC con interposizione di saracinesca di chiusura adiacente al T di derivazione;
4. Eseguito il collaudo idraulico della rete di progetto (con modalità da concordare con ns. tecnici), occorrerà realizzare il collegamento alla rete in esercizio, l'esecuzione comporta una spesa di € 2.000,0 (Iva esclusa), computata per il solo lavoro di fornitura e posa dei nodi, saranno invece a carico della ditta tutte le operazioni i scavo ripristino ed assistenza;
5. Si rimane in attesa di Vs. benestare, precisando che occorre comunicare la Ragione Sociale della ditta a cui intestare la fattura con pagamento entro i termini riportati sulla medesima, mediante invio dell'accettazione al fax 0541 908200;

C. **FOGNATURA**,

1. **Fognatura nera**, si rilascia **Nulla Osta Definitivo e parere favorevole**, così come indicato negli elaborati presentati, nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato agli allacci dei fabbricati A, B e C e alle sottoelencate prescrizioni:

- La fognatura pubblica esistente che attraversa i lotti B e C, parallelamente alla Via Emilia, dovrà essere spostata e ricostruita su Viale Emilia con demolizione dell'esistente;
- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato il progetto esecutivo della nuova condotta.



2. **Fognatura bianca**, si esprime **Parere Favorevole**, così come indicato negli elaborati presentati, nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato e delle sottoelencate prescrizioni:

- Le acque di origine meteorica derivanti dalle coperture devono essere smaltite superficialmente;
- Le acque di origine meteorica derivanti dal ruscellamento superficiale possono essere convogliate con apposita sede di raccolta alla fognatura bianca previa autorizzazione del Ns. Ufficio gestione Tecnica Clienti;
- Al fine di diminuire gli apporti di acque meteoriche i posti auto dei parcheggi pubblici che privati dovranno essere realizzati in superficie semi-permeabile.

**In riferimento al precedente punto C1 “spostamento fognatura pubblica” la proprietà Soc. "I PINI srl" ha inviato, in data 12/10/2011, una lettera raccomandata al gruppo HERA, attestante l'impegno e la disponibilità a sostenere gli oneri per lo spostamento su strada pubblica (Viale Emilia) della fognatura preesistente. (In data 24/01/2012 è stata inviata al Comune di Riccione)**

- **ENAC** – “... si comunica che le gru e l’edificio, data l’altezza e la posizione, non comportano implicazioni per quanto di competenza e pertanto **NULLA OSTA** alla loro installazione/realizzazione. Tuttavia poiché il servizio di assistenza alla navigazione aerea presso l’Aeroporto Federico Fellini di Rimini San Marino è assicurato da Aeronautica Italiana è necessario che codesto Studio acquisisca il parere da parte di Aeronautica Militare in merito alla compatibilità delle opere/installazioni in oggetto con le procedure di volo pubblicate e con le radioassistenze presenti presso l’Aeroporto in parola. Inoltre l’edificio ricade nell’arco dei 6 Km dall’Aeroporto, al fine di evitare qualsiasi fenomeno di abbagliamento dei piloti, si prescrive di non utilizzare finiture e/o elementi/impianti riflettenti. Infine, visto che l’edificio e la gru forano la superficie TOFPA, è necessario aggiornare la carta ostacoli tipo A, che emette un NOTAM informativo. A tal fine Codesto Studio dovrà trasmettere al gestore ed alla locale Direzione Aeroportuale tutte le informazioni necessarie. ...”

- **COMMISSIONE QUALITÀ ARCHITETTONICA** - "... La CQAP, sentita l'esposizione del tecnico istruttore, visti gli elaborati allegati e la natura dell'intervento di variante proposta in riferimento alla riduzione della capacità edificatoria e la diversa ubicazione degli standards, esprime **PARERE FAVOREVOLE** per quanto attiene la formalizzazione dell'intervento proposto, riservandosi di esprimere, in sede di successivo passaggio in CQAP all'atto del deposito del titolo edilizio, parere in relazione all'utilizzo degli elementi di finitura e materiali utilizzati, attraverso un rendering d'insieme e fabbricato "C" esaustivo e conforme ai elaborati planimetrici";
  
- **UFFICIO AMBIENTE** - "... Per quanto riguarda la sistemazione delle aree verdi esterne sia pubbliche che private si esprime un parere favorevole di massima, purché venga garantita una superficie di pertinenza pari a 6 metri di raggio dal centro del fusto dei pini, con superficie permeabile non inferiore a 10 mq per singola alberature, e siano esclusi interventi di danneggiamento dell'apparato radicale delle alberature esistenti su Viale Emilia; si demandano ulteriori specifiche al deposito ed al relazione dei singoli nulla osta relativi agli interventi edilizi e di urbanizzazione, in parte già rilasciati relativi a UAAUT e 78/05, 10/06 e 44/11...";

<b>ART. 1</b>	<b>CONTENUTI DELLA NORMATIVA E FINALITA' DEL PIANO</b>	<b>1</b>
<b>ART. 2</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>2</b>
<b>ART. 3</b>	<b>DEFINIZIONI</b>	<b>2</b>
a)	Comparto di intervento	2
b)	Altezze, Visuali Libere e Distanze.	2
c)	Altezza locali (U8) – (U11) – (U18)	3
	Al Piano Terra l'altezza massima dei locali sarà di mt 5,95.	3
d)	Sagoma di massimo ingombro	3
e)	Filo di un fabbricato – Filo di un interrato	3
<b>ART. 4</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI</b>	<b>4</b>
<b>ART. 5</b>	<b>PARAMETRI EDILIZI</b>	<b>4</b>
<b>ART. 6</b>	<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE</b>	<b>4</b>
<b>ART. 7</b>	<b>VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>	<b>5</b>
<b>ART. 8</b>	<b>SPECIFICHE PER ULTIMAZIONE LAVORI DEI FABBRICATI</b>	<b>5</b>
<b>ART. 9</b>	<b>SPECIFICHE LOTTO C</b>	<b>5</b>
<b>ART. 10</b>	<b>NORME FINALI</b>	<b>5</b>