

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PROVINCIA DI RIMINI

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SOC. ADRIAUTO SRL
VIA EMILIA OVEST PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIO-
PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE E ATTI-
VITA' TERZIARIE

Norme Tecniche di Attuazione

tavola 29

scala

data

COMMITTENTE: Soc. ADRIAUTO S.r.l. (in liquidazione)

P.Iva: 00 124 470 402

Adriauto s.r.l. in liquidazione
Il Liquidatore

Dott. Rag. Lamberto Rossi

PROGETTISTA: Arch. RAUL BRASCHI

Galleria la Fornace nc. 1, Santarcangelo di R.



COLLABORATORE: Geom. VINCENZI MAURO

via San Vito nc. 1546, Santarcangelo di R.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione fanno riferimento alle norme contenute negli strumenti urbanistici del Comune di Santarcangelo di R. (PSC- RUE e POC1) ed in particolare alle schede del POC.1 numero 13 (proposta 7) – 14 (proposta 60) e 15 (proposta 3).

DATI DI RIFERIMENTO SCHEDA POC 1

Foglio n.10	Particelle	177 - 280
SUPERFICIE TERRITORIALE		
Da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)		20.023,00 mq
Superficie di progetto (ST) reali		19.870,00 mq
Superficie Utile (SUL esistente)		4.578,00 mq
Superficie Utile (SUL di progetto)		2.400,00 mq
Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC		
Superficie Utile (SUL)		6.978,00 mq

USI

Funzioni terziarie compatibili con gli obiettivi del POC 1.

È ammessa una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare.

Sono ammesse attività commerciali non alimentari entro una dimensione di medio piccola struttura di vendita.

Gli usi commerciali devono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici della zona, in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Il rapporto tra la "SUL" (Superficie Utile Lorda) destinata ad usi commerciali ammessi da scheda, e quelli a servizi/terziario deve essere indicativamente: 2/3 usi commerciali e 1/3 terziario.

Sono escluse le funzioni b5

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DATI DI PROGETTO PUA

SUL di progetto totale	3.354,97 mq.	< 6.978,00 mq. di cui:
SUL Alimentare	2.289,79 mq.	(FABBRICATO A - TAV. 9)
SUL Non Alimentare	1.065,18 mq.	(FABBRICATO B - TAV. 10)
Rapporto tra le funzioni:	1.065,18/2.289,79x100= 46,52%	

Superficie Utile totale di progetto	2.690,87 mq.	di cui:
SU Alimentare	1.924,79 mq.	(FABBRICATO A - TAV. 9)
SU Non Alimentare	766,08 mq.	(FABBRICATO B - TAV. 10)
SV Alimentare	1.377,00 mq.	(FABBRICATO A - TAV. 9)

DOTAZIONI TERRITORIALI

CALCOLO STANDARD PUBBLICI (art. 59 punto 5.2 delle NORME RUE Variante 2)

P1+P2	40% SU	(2.690,87x40%)= 1.076,35 mq.
V	60% SU	(2.690,87x60%)= 1.614,52 mq.

Parcheggio pubblico e area di manovra:	mq. 1.163,90 > mq. 1.076,35
Verde Pubblico	mq. 3.131,00 > mq. 1.614,52

CALCOLO DEI PARCHEGGI PRIVATI "Pr" (art. 58 comma 1 delle NORME RUE Variante 2)

- FUNZIONE B6 medie strutture di vendita al dettaglio
1 posto auto ogni 13 mq di SV
- FUNZIONE B11 pubblico esercizio
1 posto auto ogni 40 mq di SU

B6 MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI	
un posto auto ogni:	(SV 1377,00 mq.)
13 mq. di SV	1377,00/13= 105,92
totale	n. 105,92

B11 PUBBLICO ESERCIZIO	
Un posto auto ogni	(SU 766,08 mq.)
40 mq. di SU	766,08/40= 19,15
totale	n. 19,15

Parcheggi privati minimi (105,92+19,15)= n. 125,07

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI art. 58 comma 1 delle NORME RUE Variante 2

Posti auto privati n. 163 > n. 125,07

USI

b6 medie piccole strutture di vendita alimentare

b11 pubblico esercizio

Le quantità sopra elencate sono meglio illustrate nella TAV. 5 – Planimetria e dati tecnici.

DOTAZIONI TERRITORIALI da cedere all'Amministrazione Comunale

Ambito APC.E

Parcheggio Pubblico mq 1.163,90 > mq 1.076,35

Viabilità mq 880,00

Marciapiede mq. 298,10

Pista ciclabile mq. 704,00

Verde pubblico mq 3.131,00 > mq 1.614,52

Superficie complessiva parcheggio pubblico da cedere mq. 2.529,00

Viabilità area ingresso/uscita da cedere mq 250,00

Viabilità porzione strada di accesso da cedere mq 95,00

Le quantità sopra elencate sono meglio illustrate nella TAV. 7 - Planimetria di progetto e aree da cedere.

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE EXTRACOMPARTO Ambito APC.E

Le OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO da realizzare sono indicate nella "TAV. 7 - Planimetria di progetto e area da cedere" e precisamente:

- Realizzazione di Pista Ciclabile su via A. Costa (TAV. 16 – Pista ciclabile extra-comparto)
- Viabilità strada di accesso - Urbanizzazione primaria su area pubblica - Realizzazione e rifacimento Fognatura acque bianche (TAV. 13 - Progetto parcheggio pubblico - TAV. 14 - Particolari parcheggio pubblico – TAV. 17 Planimetria reti fognarie)

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

SUL di progetto totale	3.354,97 mq.	< 6.978,00 mq. di cui:
SUL Alimentare	2.289,79 mq.	(FABBRICATO A - TAV. 9)
SUL Non Alimentare	1.065,18 mq.	(FABBRICATO B - TAV. 10)
Rapporto tra le funzioni:	$1.065,18/2.289,79 \times 100 = 46,52\%$	

L'altezza massima degli edifici prevista dall'art. 26 comma 4 delle NORME RUE Variante 2 è pari a ml. 7,00, misurata secondo le indicazioni riportate nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL Emilia Romagna 279/2010)

Nel PUA l'altezza massima dei fabbricati di progetto è di 7,00 ml, misurata come sopra riportato (vedi TAV. 9 -Fabbricato A – TAV. 10 -Fabbricato B).

VOLUME DI MASSIMO INGOMBRO

Il Volume di Massimo Ingombro (VMI) è un solido all'interno del quale si deve posizionare il fabbricato.

Al fine di determinare il VMI si prende in considerazione un'altezza lorda massima comprensiva delle coperture H. Lorda = 10,00 ml.

Dalla Tav. 5 rileviamo le superfici dell'ingombro degli edifici progettati che moltiplicate per H.Lorda determinano il Volume di Massimo Ingombro (VMI).

VMI max.:	SUL Alimentare	2.289,79 mq.	x H.Lorda 10,00=	22.897,90 mc.
VMI max.:	SUL Non Alimentare	1.065,18 mq.	x H.Lorda 10,00=	<u>10.651,80 mc.</u>
			Totale	33.549,70 mc.

All'interno di detta volumetria devono essere contenuti e posizionati i fabbricati.

All'interno del VMI i fabbricati possono assumere conformazioni e posizionamenti diversi rispetto a quanto progettato, senza che ciò costituisca variante al PUA, a condizione che la loro realizzazione avvenga previo PdC.

DISTANZE

Per le distanze si andranno ad utilizzare i valori minimi contenuti nelle norme del RUE Variante 2:

- art. 9b): "Distanza minima dai confini di proprietà (Dc) e dalle aree pubbliche";
- art. 9c): "Distanza minima dai confini di ambito di interesse pubblico (Ds)";
- art. 9d): "Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)";
- art. 9e): "Deroga alle distanze";

Il comma 2 recita: sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formano oggetto di piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivono o consentono distanze minime diverse.

Il progetto prevede il rispetto delle distanze minime di 5,00 ml. dai confini di proprietà (Dc) e di 10,00 ml. da pareti antistanti di due edifici (De), prevede la deroga alla distanza dalle aree pubbliche da cedere, destinate a parcheggio pubblico, relativamente alla tettoia posta sul retro del fabbricato con destinazione commerciale che verrà realizzata sul nuovo confine che si andrà a creare in seguito alla cessione delle aree pubbliche.

TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia riportata nella "TAV. 9 – Fabbricato A" relativa alla costruzione dell'edificio ad uso commerciale di tipo alimentare è da considerarsi come progetto esecutivo, pertanto la realizzazione di detto edificio sarà soggetto a segnalazione certificata di inizio attività.

Pertanto detto edificio non potrà subire variazione di parametri edilizi, né variazioni tipologiche e/o volumetriche, ma eventualmente solo modifiche prospettiche di dettaglio riguardanti le aperture e le rifiniture.

Per la realizzazione del secondo fabbricato riportato nella "TAV. 10 – Fabbricato B" andrà presentata richiesta di Permesso di Costruire, in quanto l'elaborato grafico summenzionato riporta indicazioni sommarie relative alla tipologia edilizia.

Pertanto la tipologia edilizia rappresentata nella tavola suddetta non si ritiene vincolante per la tipologia prospettica e/o planivolumetrica e per il posizionamento del fabbricato che potrebbe eventualmente subire lievi modifiche.

VARIAZIONI DI PARAMETRI EDILIZI

All'interno del codesto PUA potranno esserci variazioni della Superficie coperta (Q), della Su e del Volume relativamente al "Fabbricato B" di cui alla TAV. 10, senza che queste costituiscano Variante al PUA se gli scostamenti rientrano entro il limite del 25% dei parametri complessivi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere di urbanizzazione primaria, si rimanda agli elaborati del PUA, in particolare alle tavole di seguito elencate:

- Tav. 12/A – Sistemazione area esterna – verde pubblico;

- Tav. 13 – Progetto parcheggio pubblico;
- Tav. 14 – Particolari parcheggio pubblico
- Tav. 15 – Progetto strada di arrocco – ingresso
- Tav. 16 – Pista ciclabile extra-comparto
- Tav. 17 – Planimetria reti fognarie
- Tav. 18 – Profili e particolari costruttivi fogna bianca
- Tav. 19 – Profili particolari costruttivi fogna nera
- Tav. 20 – Relazione fognarie
- Tav. 21 – Computi metrici e quadro economico
- Tav. 23 – Vigili del fuoco – Acquedotto - Gas
- Tav. 24 – Impianto Elettrico e pubblica Illuminazione

TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione inerenti il PUA si effettuano mediante progetti esecutivi delle opere stesse.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilità carrabile, ciclo-pedonale, il parcheggio pubblico, le reti fognarie, la pubblica illuminazione e le reti per servizi generali quali Acquedotto, Gas, Energia Elettrica e Telefonia.

Dette opere saranno eseguite a cura dei soggetti attuatori previa progettazione a firma di tecnici abilitati da sottoporre all'approvazione degli organi competenti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

Il PUA sarà attuato in un unico stralcio relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere extra comparto da realizzare quale contributo di sostenibilità, nel periodo di validità previsto dalla Convenzione urbanistica.

In sede di convenzione si concorderanno i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla strada di accesso che interessa anche l'ambito APC.N 2.4 limitrofo.

La SCIA per la realizzazione del "Fabbricato A" di cui alla TAV. 9 e il Permesso di Costruire per la realizzazione del "Fabbricato B" di cui alla TAV. 10 potranno essere presentati solo a seguito dell'approvazione del PUA, della stipula della Convenzione, del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione e della Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione