

**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**(Provincia di Rimini)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**VARIANTE A PUA DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C3 N.  
21/A, 21/B E 21/C UBICATO IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO  
E VIA SCALONE, LOCALITA' CAPOLUOGO.**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata riguarda l'ambito C3 n. 21/A, 21/B e 21/C, posto nel Capoluogo di Santarcangelo di Romagna, in Via Scalone, Via Giuseppe Di Vittorio è attraversato dal tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino.

Il PUA originario risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 28/11/2008 e Delibera di Consiglio n. 34 del 02/04/2009 di integrazione della Deliberazione Consiliare n. 60/2008 ; a garanzia della corretta esecuzione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione previste risulta sottoscritta Convenzione Urbanistica in data 30/11/2009 notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 28376 racc. n. 11544 registrata a Rimini il 03/12/2009 n. 10288 serie I/T e ivi trascritta il 03/12/2009 art. 12/64 – 12/65.

La convenzione sopra richiamata risulta avere validità fino alla data 29/11/2025 in quanto la data di scadenza iniziale (29/11/2019) risulta prorogata di anni 3 ai sensi dell'articolo 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), successivamente prorogata di ulteriori 3 anni ai sensi dell'articolo 10, comma 4bis, del Decreto Legge del 16 luglio 2020 n. 76 (D.L. Semplificazioni), come modificato dalla Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120.

Il comparto in oggetto risulta costituito da una Superficie Territoriale (ST) di mq 38.145 che sviluppa una Superficie Utile Lorda privata di mq 6.695 e pubblica di mq 3.130.

La convenzione risulta essere stata parzialmente attuata per le opere di urbanizzazione e attuata nella edificazione privata di tutti i lotti **tranne i lotti E ed H**, per i quali non risultano essere state ancora presentate le relative istanze edilizie per la costruzione dei fabbricati.

Le aree destinate alla realizzazione dei fabbricati residenziali privati sugli altri lotti risultano infatti in parte già edificate, in particolare:

- sui lotti A e B risultano in corso le opere per la realizzazione del fabbricato residenziali (Perm. Di Costr. n. 7 del 20/04/2020, Perm. Di Costr. n. 6 del 20/04/2020);
- sui lotti C e D risultano già realizzati i fabbricati e depositate le Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità;
- sui lotti F e G risultano rilasciati i Permessi di Costruire per la realizzazione di fabbricati unifamiliari).

La presente variante riguarda quindi solo le opere e le edificazioni connesse ai lotti non ancora edificati.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione sopra richiamata, risultano essere già state cedute la aree previste a verde pubblico identificato con le particelle del foglio n. 20 (individuate dai mappali nn. 720, 2352 per una superficie di mq 8.347,00) ed il lotto pubblico identificato con le particelle del foglio n. 20 (individuate dai mappali nn. 2427, 2617, 2429, 2431 per una superficie di mq 4.061,00).

Le opere di urbanizzazione, realizzate in parte ed ancora da completare così come specificato negli elaborati allegati alla presente, sono state assentite con Permesso di Costruire n. 6 rilasciato in data 02/03/2013. Risulta completata, invece, la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio dell'impianto sportivo ubicato in Via della Resistenza, opera già collaudata e resa disponibile all'Amministrazione Comunale.

\*\*\*

**Nello specifico la presente variante comporta :**

- **sul lotto A** in fase di realizzazione modesta diminuzione della superficie fondiaria;
- **sul lotto B** in fase di realizzazione modesta diminuzione della superficie fondiaria
- **sul lotto D** modesto aumento della superficie fondiaria

- **sul lotto E** modifica tipologica del fabbricato con destinazione ad albergo, mantenendo la capacità edificatoria (2000 mq) ed altezza del fabbricato (mt 10,00) originarie; nello specifico: realizzazione di 4 fabbricati (in luogo dell'unitario unico fabbricato previsto originariamente), dove verrà realizzata la destinazione impressa sotto forma di residenza turistico-alberghiera. I fabbricati avranno le seguenti caratteristiche, anche al fine di garantire l'efficienza energetica:

- rivestimento esterno con cappotto termico e piano terra fugato per avere una superficie materica;
- stipiti e davanzali in pietra;
- serramenti in legno o alluminio verniciato con parti oscuranti in alluminio modello model sistem;
- coperture a falde inclinate e piane con struttura portante in CA, con finitura mediante manto di copertura in tegole di laterizio
- finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) in lamiera preverniciata;
- ringhiere in vetro trasparente temperato con montanti in ferro verniciato colore bianco;

- **sul lotto H**, la realizzazione di unità unifamiliare ad uso residenziale composta da un fabbricato principale e da un fabbricato di servizio alla residenza. Il fabbricato principale avrà le seguenti caratteristiche:

- piano interrato con struttura in C.A. ad uso garage e servizi alla residenza;
- primo solaio in C.A.;
- corpo in elevazione (piano terra e sottotetto) con struttura a pareti portanti in legno intelaiato;
- solaio e falda di copertura in legno;
- tramezze con struttura intelaiata in legno e/o cartongesso;
- coperto ventilato con manto in coppi alla portoghese. Murature esterne isolate con cappotto in fibra di legno e pannelli mono strato xps (base a contatto con il piano di calpestio);
- finitura del cappotto con intonachino ai silossani colore terra di siena;
- cornici, modanature e cornicione colore arenaria;
- serramenti esterni e persiane in PVC bianco;
- pavimentazioni esterne in porfido e pietra naturale;
- porzione pavimentazioni smontabili in legno galleggiante;
- pavimentazioni interne in parquet di legno di rovere;
- bagni servizi ed interrato in gres porcellanato;
- fabbricato di servizio con finiture identiche al fabbricato principale.

- la monetizzazione del parcheggio pubblico P3 di mq 658 non ancora realizzato con accesso da Via Tevere;

- la monetizzazione di parte di verde pubblico posto tra il tracciato dell'ex-ferrovia e Via Tevere di mq 342;

- la realizzazione (primo stralcio) di un verde pubblico attrezzato con percorso ciclo-pedonale sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino da Via Trasversale Marecchia per una lunghezza di ml 300 circa in sostituzione della monetizzazione del verde pubblico di via Tevere e della monetizzazione delle attrezzature del verde pubblico già ceduto (da utilizzare per l'ampliamento del centro sportivo comunale) per un ammontare complessivo di € 96.814,00.

Poiché tale intervento non consente un completo collegamento con la pista ciclabile di Via Scalone, i soggetti attuatori si impegnano sin da ora a realizzare il completamento del verde pubblico attrezzato, riconoscendo che l'intera opera darà un valore intrinseco aggiunto all'intero ambito; tale intervento sarà realizzato, con separato progetto da presentarsi dopo la conclusione e scadenza della presente convenzione e pertanto, tale 2 stralcio, è escluso dagli obblighi e norme della convenzione del piano.

Per maggiori dettagli e specifiche si rimanda alle tavole che costituiscono parte integrante della variante al Piano Urbanistico Attuativo.

La progettazione e realizzazione dell'area verde e relativi percorsi seguiranno le indicazioni riportate nelle linee guida redatte dall'Amministrazione Comunale e trasmesse in fase di progettazione del PUA.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le presenti norme hanno lo scopo di indicare degli indirizzi e porre dei vincoli, per ottenere un'edilizia che ben si inserisca nell'area di piano, tenendo presente la posizione e il valore ambientale della stessa.

### **Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

La seguente normativa regola l'attuazione della presente variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) disciplinando gli interventi di nuova edificazione e urbanizzazione e si applica agli edifici e ai relativi lotti non ancora attuati ed oggetto di variante (E ed H), come individuati nelle tavole di progetto allegate.

### **Art. 2 AMBITO DELLA VARIANTE AL PUA**

La presente variante comporta:

- per lotti A, B e D la modifica della superficie fondiaria;
- per il lotto H la modifica planivolumetrica con modifica della superficie fondiaria;
- per il lotto E la modifica planivolumetrica del fabbricato;
- la monetizzazione del parcheggio pubblico P3 di mq 658 non ancora realizzato con accesso da Via Tevere;
- la monetizzazione di parte del verde pubblico posto tra il tracciato dell'ex-ferrovia e Via Tevere di mq 342;
- la realizzazione di un verde pubblico attrezzato con percorso ciclo-pedonale sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino da Via Trasversale Marecchia per una lunghezza di ml 300, primo stralcio.

### **Art. 3 MODALITA' DI INTERVENTO**

Per l'attuazione della variante al piano dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione. Potranno essere presentate le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) o le richieste di Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati sul lotto E ed H subito dopo la sottoscrizione, registrazione e trascrizione della convenzione urbanistica integrativa. Sul lotto E l'attuazione dei fabbricati avverrà tramite la presentazione di un'unica istanza edilizia.

Gli edifici avranno altezza massima di ml. 10,00.

#### Art. 4 DATI DEL PIANO

La variante al piano urbanistico attuativo prevede il seguente dimensionamento:

Superficie reale di comparto mq. 38.145

Sup. Territoriale (ST) da scheda di ambito mq 31.300

Capacità edificatoria privata mq 6.695

Capacità edificatoria pubblica mq 3.130

I lotti oggetto di variante sono così costituiti:

LOTTO	Sf	Sul	unità previste
A	mq. <u>1.542</u>		
B	mq. <u>1.684</u>		
D	mq. <u>1.341</u>		
E	mq. 3.860	mq. 2.000	Struttura con destinazione alberghiera realizzata sotto forma di residenza turistico-alberghiera costituita da n. 4 fabbricati indipendenti
H	mq. 2342	mq. 250	n. 1

Altezza massima edifici ml. 10,00

Numero dei piani interrati o seminterrati n. 1

Numero dei piani fuori terra n. 2

#### Art. 5 CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

##### Facciate:

Al fine di garantire l'efficienza energetica tutti i fabbricati saranno rivestiti esternamente con cappotto termico.

Saranno tinteggiate con colori della terra, è consentito l'uso di decorazioni con tinteggiature tenui o materiali lapidei a spacco.

Gli stipiti e i davanzali potranno essere realizzati in pietra, marmo, lamiera, legno o semplicemente intonacati.

##### Forometrie:

Le stesse saranno libere, non soggette a rapporti tra altezza e larghezza ma armonicamente inserite nella sagoma dell'edificio.

##### Serramenti:

Saranno in legno, PVC, ferro, alluminio verniciato, le parti oscuranti saranno realizzate tramite tapparelle dello stesso materiale degli infissi.

Al fine di uniformare il fronte delle unità minime di intervento, verrà comunque scelta una tipologia uniforme.

#### **Coperture:**

Le coperture con struttura portante in legno o ca, potranno essere a falde inclinate o piane, con finitura mediante manto di copertura in tegole di laterizio o cemento o con manto in rame preossidato in alternativa lamiera di alluminio preverniciata. Le finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) potranno essere in lamiera di rame, o lamiera preverniciata o acciaio purché uniformi alle finiture di facciata degli edifici stessi.

#### **Impianti tecnologici:**

Apparecchiature come parabole, caldaie esterne, condizionatori, serbatoi ed antenne saranno collocate in posizione tale da non essere direttamente visibili sui fronti degli edifici e dalla via su cui si affaccia il fabbricato per non alterare l'aspetto esteriore dei prospetti.

Saranno collocati in copertura impianti di energia da fonti rinnovabili quali pannelli solari termici e fotovoltaici.

I pannelli posizionati sul tetto, dovranno mantenere la stessa inclinazione del manto di copertura e la loro superficie dovrà essere omogenea, conglobata su un'unica area e falda di copertura e non potrà essere superiore alla falda stessa.

E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni sulla copertura.

### **Art. 6 TIPOLOGIE EDILIZIA E CLASSE ENERGETICA**

Si prevedono edifici aventi ciascuno due piani fuori terra e piano interrato/seminterrato, nel rispetto delle altezze massime.

Gli stessi saranno accessibili dal suolo pubblico al suolo privato tramite accesso pedonale.

L'ingresso alle autorimesse avverrà dalla corte di pertinenza del fabbricato tramite rampa carrabile con pendenza inferiore al 20%.

Ogni edificio dovrà essere realizzato almeno con classe energetica A+++.

### **Art. 7 CARATTERISTICHE DELLE AREE ESTERNE IN PROPRIETÀ PRIVATA**

#### **Aree esterne:**

L'area esterna del lotto edificabile potrà essere frazionata e ceduta in proprietà privata.

#### **Verde privato - giardini privati:**

Tali aree, organizzate con percorsi pedonali e aree pavimentate con materiali permeabili, saranno mantenute prevalentemente a verde, è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con il regolamento del verde vigente.

**Recinzioni.** Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml 1,90 compreso del muretto in muratura, misurata alla quota media del piano del marciapiede.

Le ringhiere saranno realizzate in vetro trasparente temperato con montanti in ferro verniciato colore bianco.

In ogni caso, al fine di uniformare il fronte delle unità minime di intervento, verrà scelta un'unica tipologia di recinzione e, se sarà previsto il rivestimento di mure di cinta e/o contenimento le stesse dovranno avere tecniche costruttive e materiali identici.

Sui fronti interni o retrostanti è ammessa la recinzione in rete plastificata colorata e paletti metallici verniciati.

### **Illuminazione esterna:**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna di edifici e giardini saranno a risparmio energetico con illuminazione a led e rispetteranno la vigente normativa per l'inquinamento luminoso.

### **Art. 8 DISTANZE E VISUALE LIBERA**

In merito alle distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi e tra gli stessi ed i confini si fa riferimento alle previsioni indicate negli elaborati di P.U.A., e, per quanto non previsto, al D.M 1444/1968.

In particolare ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dell'applicazione della visuale libera valgono esclusivamente le distanze previste nel progetto di variante al P.U.A con le relative modifiche previste nell'area di massimo ingombro dei fabbricati come individuate alla tavola n. 1A, per maggiori specifiche e precisazioni si rimanda al titolo abilitativo dei singoli interventi (lotti E, H).

### **Art. 9 VARIANTI**

Non comportano varianti alla presente variante al PUA, in conformità alle normative statali e regionali vigenti:

- le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che danno luogo ad un fabbricato contenuto in pianta nelle aree di massimo ingombro ed in alzato nell'altezza massima, come definito nella tav. 1A della variante al P.U.A.;
- variazioni che non comportino un aumento della Sul di progetto e che non intervengano sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate.

### **Art. 10 MODALITA' ATTUATIVE DELLA DESTINAZIONE DEL LOTTO E**

La destinazione ad albergo verrà declinata sotto forma di residenza turistico-alberghiera (residence), compatibile con la destinazione impressa dal PUA originario ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i..

La struttura sarà costituita da n. 4 fabbricati indipendenti per complessive n. 9 unità ricettive ed una unità ad uso servizi, ufficio e spazi comuni a servizio delle unità e per la gestione complessiva dell'albergo.

Le finiture e i materiali dei fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche richiamate agli articoli precedenti delle presenti N.T.A.

I parcheggi pertinenziali soddisfano lo standard minimo previsto da norma: vengono previsti la realizzazione di n. 1 posto auto coperto per ogni unità ricettiva e spazi di sosta esterni di tipo comune alle singole unità.

L'unità immobiliare comune e di gestione dell'albergo sarà così strutturata:

- Reception;
- Ufficio;
- Sala comune dotata di tv e area lettura;
- Servizi igienici separati per uomini e donne.

Le n. 9 unità ricettive e l'unità immobiliare comune rispettano i requisiti minimi previsti dalla D.G.R. n. 916/2007 e D.G.R. n. 1017/2009 per le strutture classificate con due (2) stelle; per tutte le specifiche si rimanda agli elaborati allegati alla presente variante.

