

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PROVINCIA DI RIMINI

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA IDENTIFICATA DAL PSC E DAL POC, AN.C15A SITA NEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA IN VIA SAN BARTOLO.

COMMITTENTI

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> SOCIETÀ "PROM.ED. S.R.L." _____ | <input type="checkbox"/> GUIDI NADIA _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI TERESA _____ | <input type="checkbox"/> GUIDI PAOLA _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI SEVERINA _____ | <input type="checkbox"/> SANTARINI FABIO _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI ROBERTO _____ | |
| <input type="checkbox"/> GOBBI NATALINA _____ | |
| <input type="checkbox"/> GUIDI DANILO _____ | |

PROGETTISTI

- ING. FEDERICO RAMBALDI

SPAZIO RISERVATO AI VISTI DEGLI ENTI:

TAVOLA

11

DATA: 20/12/2016

SCALA:

OGGETTO: NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SU AREA DEFINITA DAL RUE COME AN.C.15.a – SAN BARTOLO ED INSERITA NEL POCZERO UBICATA IN FRAZIONE DI SAN BARTOLO, FRA LE VIA SAN BARTOLO E LA VIA MARINO DELLA PASQUA IN COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. PIANI ESECUTIVI

Le opere di urbanizzazione inerenti il Piano Particolareggiato, si effettuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, i parcheggi, le reti Telecom, Enel, Gas, Hera acquedotto, Illuminazione Pubblica e Fognature.

Tali infrastrutture realizzate a cura dei soggetti attuatori su progetti redatti a firma di tecnici abilitati, sono da sottoporre all'approvazione degli organi componenti e subordinate al rilascio di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività

2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE.

Per quel che riguarda le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato in esame, si fa riferimento alle norme contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo consistente in PSC, RUE e POCZERO e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistico-edilizia, ad eccezione delle eventuali deroghe richiamate nella richiesta di approvazione del piano particolareggiato e negli elaborati ed allegati del progetto comunque consentite dall'Articolato del RUE stesso.

3. PRINCIPALI DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto del piano particolareggiato, riferiti all'intero comparto, sono illustrati nelle tabelle riportate nella Tavola denominata 3.B.

3.1 Parcheggi Pertinenziali (Pr).

I Parcheggi Pertinenziali (Pr) possono essere realizzati nei piani interrati o nei piani terra dei fabbricati o comunque in superficie, negli spazi interni ai lotti di proprietà nelle quantità e nelle modalità indicate dell'art. 57 delle RUE vigenti.

Trattandosi di residenza (funzione a1), i Parcheggi Pertinenziali saranno realizzati nella misura di n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. Su o sua frazione. Almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.

4. QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

Per quel che riguarda i dati riferiti ai singoli lotti si fa riferimento alla tabella n. 2 inserita nella Tavola 3.B

Parametri edificatori:

I parametri edificatori di riferimento sono quelli indicati dalla scheda di C1 del POCZero di cui se ne riporta copia nella Tavola 1 e dalla Tabella n. 2 inserita nella Tavola 3.B.

L'altezza massima consentita dei fabbricati (H max) è di m 7,00 e misurata secondo le indicazioni dell'Art. 2.p, delle DEFINIZIONI del Rue e secondo le indicazioni riportate nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (identificata anche come DAL Emilia Romagna 279/2010)

5. VOLUME DI MASSIMO INGOMBRO (vedi Tav. 4)

Nella Tavola n. 4 vengono rappresentate le Aree di massimo ingombro che, elevate per un altezza lorda massima $H^*=10,00\text{m}$, (*si intende con H^* l'altezza lorda dei fabbricati comprensivi del volume di copertura non conteggiato nell' H_{max} secondo le definizioni di cui all'art.4 precedente, nel rispetto comunque di H_{max} dei fabbricati=7 mt*) danno origine al Volume di Massimo Ingombro (VMI). Il VMI è un solido all'interno del quale deve essere posizionato il fabbricato. Per cui il planivolumetrico dei fabbricati dovrà essere contenuto all'interno del VMI (lotto per lotto). All'interno del VMI i fabbricati possono assumere conformazioni e posizionamenti diversi rispetto a quanto rappresentato nelle tipologie edilizie senza che ciò costituisca variante al PUA (vedi art. 7 delle presenti NTA), purchè la loro realizzazione venga subordinata obbligatoriamente a PdC, e questo anche per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 per i quali è prevista la presentazione di Scia.

6. DISTANZE – DEROGHE (ai sensi dell'Art. 89.f del RUE)

La Superficie Territoriale di piano è pari a 13.479,00. Le aree che andranno cedute all'A.C. (marciapiedi, strade, parcheggi, pista ciclabile, annessi stradali, area aggiuntiva per dotazioni territoriali, area ERS, area polivalente) avranno una superficie totale di 9.128 mq.

Ciò significa che l'area residua, sulla quale poter collocare la Superficie Utile privata rimane molto limitata. Questo ha comportato delle scelte progettuali per molti versi "obbligate", costringendo il progettista a richiedere di derogare ad alcune norme relative ai valori minimi di distanza contenute nel RUE in vigore, facendo riferimento all'Art. 89.f, comma 2 che riporta: *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli (89.b, 89.c, 89.d, 89.e) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse"*.

In particolare:

- per i lotti 1, 2, 4, 5 e 8 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 3,00$ ml.
- per il lotto 3 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto il fabbricato dovrà avere la possibilità di essere costruito ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 3,00$ ml verso la pista ciclabile, e ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 2,00$ ml verso il marciapiede lato est;
- per i lotti 9,10, 11 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 4,00$ ml
- per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 si chiede di derogare all'art. 89.c in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di proprietà (Dc) $\geq 1,50$ ml, pur mantenendo la distanza minima tra fabbricati pari a 3,00 ml (così come da codice civile).

Inoltre si conferma che nel caso in cui vi siano due fabbricati posti ad una distanza tra loro minore di 10 ml, le pareti antistanti dovranno essere prive di vedute (Art. 89.e comma 11 del RUE).

Ulteriormente si precisa che per quanto riguarda le Distanze dei nuovi fabbricati dai confini di proprietà (Dc, Art. Rue 89.c) e/o le Distanze dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds, Art. Rue 89.d) rispettivamente con proprietà e/o ambiti di interesse pubblico esterni al Comparto, non vengono richieste deroghe e pertanto valgono i minimi indicati nel RUE vigente.

Da ultimo, si stabilisce che alcuni fabbricati possano essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati posti sul/i lotto/i limitrofo/i.

In particolare:

- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 1 e 2, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i due lotti generando quindi due fabbricati costruiti in aderenza, l'uno all'altro. Ovviamente il volume lordo dei due fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.
- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 4, 5, 7 e 8, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i suddetti lotti potendo quindi generare quattro fabbricati costruiti in aderenza, l'uno con gli altri. Ovviamente il volume lordo dei quattro fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.
- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 9 e 10, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i due lotti generando quindi due fabbricati costruiti in aderenza, l'uno all'altro. Ovviamente il volume lordo dei due fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE

Per la realizzazione dei fabbricati posti sui lotti 9, 10 e 11, andrà inoltrato all'UTC una Richiesta di Permesso di Costruire, in quanto gli elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di tali fabbricati (tavole nn.9.I, 9.L) riportano sommariamente alcune tipologie edilizie da collocarsi su tali lotti senza scendere mai in dettagli troppo approfonditi.

Si ritiene pertanto che le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici denominati Tav. nn. 9.I, 9.L siano da considerarsi alla stregua di esempio o di un'indicazione di massima.

Pertanto le diverse tipologie edilizie rappresentate nelle Tavole suddette non si ritengono vincolanti né:

- per il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto (ovviamente il fabbricato dovrà essere ubicato comunque all'interno del Volume di Massimo Ingombro evidenziato in azzurro nella Tav. 4);
- per il loro sviluppo tipologico e/o prospettico e/o planivolumetrico.

Pertanto le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche come sopra riportate, purchè non comportino aumento della Su di progetto, possono essere definite in sede di rilascio di PdC, attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere favorevole della CQAP.

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole nn. 9.A, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E, 9.F, 9.G, 9.H per la costruzione degli edifici sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono da considerarsi dei veri e propri progetti esecutivi, pertanto la realizzazione di tali fabbricati sarà soggetta a Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (Scia). Tali progetti, in quanto soggetti a semplice Scia, non potranno subire variazioni dei parametri edilizi nè variazioni tipologiche e/o planivolumetriche, ma unicamente modifiche prospettiche di dettaglio riguardanti le aperture e le finiture rispetto a quanto riportato nelle tavole nn. 9.A, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E, 9.F, 9.G, 9.H.

Le diverse tipologie edilizie rappresentate comporteranno la costruzione di n. 11 fabbricati residenziali di altezza max. 7,00 ml., consentendo la realizzazione di n. 1 unità abitativa per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 1 o 2 unità abitative per i lotti 9 e 10, n. 1, 2 o 3 unità abitative per il lotto 11.

8. VARIAZIONI DI SF e DI SU

All'interno del codesto PUA potranno esserci variazioni delle SU e delle SF, senza che questo costituisca Variante al PUA. Tali variazioni potranno essere esercitate nel seguente modo:

- A. In riferimento ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11 eventuali scostamenti da un lotto ad un altro della SU e della SF comporteranno Variante al PUA
- B. In riferimento ai lotti 9, 10 potranno esserci scostamenti $\leq 25\%$ della Superficie Fondiaria dei lotti suddetti e scostamenti $\leq 35\%$ della SU (che potrà essere spostata da un lotto ad un altro), solo qualora la realizzazione dei due lotti avvenga con unico PdC e qualora l'intervento globale sia considerato migliorativo rispetto all'assetto definito negli elaborati di piano dell'Ufficio Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale, previo parere favorevole della CQAP.

Riguardo ai punti A e B sopracitati si specifica che tali variazioni non potranno in alcun modo modificare le linee di separazione tra le Superfici Fondiarie private e le superfici da cedere all'Amministrazione Comunale (Aree per U1, Area aggiuntiva per dotazioni territoriali, Area ERS). Tali spostamenti quindi non potranno generare modifiche planimetriche alle aree da cedere, bensì saranno scostamenti contenuti all'interno del "perimetro" delle SF private totali. In seguito agli scostamenti di SU e SF di cui sopra potrà rendersi necessario l'adeguamento delle aree di massimo ingombro e ai Volumi di Massimo Ingombro riportate in Tav. 4 e per farlo si utilizzerà lo stesso "modus operandi" impiegato nella redazione delle aree attuali (in riferimento a distanze dai confini, distanze dagli ambiti pubblici, distanze fra fabbricati, ecc...)

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere di urbanizzazione primaria, si rimanda agli elaborati e agli allegati del piano, in particolare alle Tav. nn.3A, 3B, 3C, 3D, 6, 7, 8.A, 8.B, 8.C, 8.D, 8.E, 8.F, 8.G, 8.H.

10. TEMPI E METODI DI ATTUAZIONE

Il piano, viste le sue dimensioni, sarà attuato in un unico stralcio come opere di urbanizzazione, e nel periodo di validità previsto (10 anni dalla data di approvazione) per quello che riguarda i singoli interventi.

I singoli Permessi di Costruire e/o le Scia, potranno essere presentati solo a seguito dell'approvazione del piano, della trascrizione e registrazione della Convenzione, della Richiesta ed ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione, della Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione

Santarcangelo di Romagna, li 20/12/2016

Il tecnico progettista
Ing. Federico Rambaldi