

# **Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata**

**Comparto D7-3 – Località Santa Monica**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **INDICE**

INDICE.....	1
Art. 1 - Estensione, contenuto ed efficacia del Piano Urbanistico Attuativo (Pua).....	2
Art. 2 - Elaborati costitutivi del PUA .....	2
Art. 3 - Contenuto delle norme tecniche di attuazione (Nta) .....	3
Art. 4 – Le invarianti.....	3
Art. 5 – Destinazioni d'uso generali.....	4
Art. 6 - Dati complessivi del piano .....	5
Art. 7 – Indici e parametri .....	5
Art. 8 – Modalità di intervento e attuazione del piano .....	5
Art. 9 - Subordinazione degli interventi - Convenzione .....	6
Art. 10 - Norme finali.....	6

## Art. 1 - Estensione, contenuto ed efficacia del Piano Urbanistico Attuativo (Pua)

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata COMPARTO D7-3, a Misano Adriatico, località Santa Monica e adiacente a via del Carro, predisposto ai sensi dell'art. 4.4.1 delle NTA del PRG del Comune di Misano Adriatico (RN) comprende le aree delimitate nella Tav. ID.1 "Stato di Fatto" e catastalmente così individuate: Foglio 17 - mappali n. 1160,1165,1169,1170,1172,1174.

## Art. 2 - Elaborati costitutivi del PUA

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

ID	Codice aggiuntivo	Oggetto	scala
	<b>ELABORATI GRAFICI</b>		
	<b>Architettonici</b>		
1	PUA_EG_A01_SDF	Stato di fatto – Estratto PRG – Planimetrie catastali	1:500/1:2000
2	PUA_EG_A02_PRO	Planimetrie di progetto – Dotazioni – Suddivisione aree – Suddivisione aree quotato	1:500/1:2000
3	PUA_EG_A03_PAR	Sezioni stradali – Sezioni ambientali – Visualizzazioni – Schema dei flussi	1:100/1:500/ 1:2000
	<b>Impianto meccanico</b>		
4	PUA_EG_M01	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Distribuzione Gas - Planimetria Generale	1:500
5	PUA_EG_M02	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Smaltimento acque meteoriche e reflue - Planimetria Generale	1:500
6	PUA_EG_M03	Stato di progetto - Impianti Meccanici PUA-Idrico Sanitario e Antincendio - Planimetria Generale	1:500
	<b>Impianto elettrico</b>		
7	PUA_EG_E01	Stato di progetto - Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale	1:500
8	PUA_EG_E02	Stato di fatto- Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale	1:500

ID	Codice aggiuntivo	Oggetto	scala
	<b>RELAZIONI</b>		
	<b>Architettonici</b>		
9	PUA_ED_A00	Elenco elaborati	
10	PUA_ED_A01	Relazione illustrativa	
11	PUA_ED_A02	Documentazione fotografica stato di fatto	
12	PUA_ED_A03	Computo metrico estimativo opera di urbanizzazione primaria	
	<b>Impianto meccanico</b>		
13	PUA_ED_M01	Relazione tecnica descrittiva	
	<b>Impianto elettrico</b>		
14	PUA_ED_E01	Relazione tecnica descrittiva	
	<b>Ambiente</b>		
15		Rapporto preliminare ambientale	
	<b>Acustica</b>		
16		Valutazione previsionale di clima acustico	
	<b>Geologia</b>		
17		Relazione geologica	
	<b>Generali</b>		
18		Norme tecniche di attuazione	
19		Schema di convenzione	

### Art. 3 - Contenuto delle norme tecniche di attuazione (Nta)

1. Le presenti Nta integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PUA, con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere gestionale e tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.
2. Le presenti Nta integrano e specificano le norme tecniche di attuazione generali e speciali del vigente PRG.
3. In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra elaborati grafici e norme di attuazione, prevale la norma scritta.

### Art. 4 – Le invarianti

1. Qualora, in corso d'opera si intendesse apportare modifiche alle previsioni progettuali si stabilisce che non costituiscono variante:
  - la modifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano: la precisazione dei trattati viari e ciclopeditoni;
  - le modificazioni del perimetro dell'intervento rese necessarie da esigenze sopravvenute

- quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- la possibilità di accorpamento e/o suddivisione degli stralci di intervento previsti all'art.8, purché all'interno delle aree private A1 e A3 individuate nella tavola ID2 "Planimetria di progetto" del presente piano e nel rispetto dei parametri edilizi dell'art.7.

## **Art. 5 – Destinazioni d'uso generali**

1. Le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del presente Pua in riferimento all'art. 1.6.1 delle NTA del PRG sono:

- **b1. Attività terziarie specializzate.**

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura: quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.; quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq..

- **b2.1. Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione**

con SV non superiore a 250 mq per ogni esercizio da realizzarsi limitatamente al piano terra e/o piano primo degli edifici

- **b2.2. Attività commerciali al dettaglio di medio - piccola dimensione non alimentari**

con SV compresa fra 251 mq e 1500 mq per ogni esercizio da realizzarsi limitatamente al piano terra e/o piano primo degli edifici

- **b2.7 Pubblici esercizi:** Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

- **b4.2 Attività culturali:** Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

- **b4.4 Attività sportive:** Comprende edifici, strutture e aree attrezzate per esercitare attività sportive quando hanno fini di lucro, oppure quando non sono aperte alla generalità del pubblico ma riservate a determinati utenti (soci o simili); sono compresi i pubblici esercizi interni.

- **b5.1 Attività di interesse comune di tipo civile:** Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

- **b5.2 Attività di interesse comune di tipo religioso:** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

- **b5.3 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici:** Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

- **b5.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

- **f1.1 Reti tecnologiche:** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o

trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

- **f2.2 Mobilità veicolare:** Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

- **f2.4 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

## Art. 6 - Dati complessivi del piano

1. L'attuazione del Piano urbanistico attuativo avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da art. Art. 4.10.4 comma 3 delle Norme tecniche di attuazione (Nta) del vigente PRG e delle sue varianti proposte nel seguente piano:

<b>Superficie d'intervento (comprese opere fuori comparto)</b>	<b>mq</b>	<b>62.882,00</b>
<b>Superficie catastale Comparto D7-3</b>	<b>mq</b>	<b>61.164,00</b>
<b>Superficie fondiaria Sf Area edificabile privata (A1+A3)</b>	<b>mq</b>	<b>15.030,00</b>
<b>Superficie fondiaria Sf Area a servizio autodromo privata (A2)</b>	<b>mq</b>	<b>23.006,00</b>
<b>Superficie fondiaria opere urbanizzazione primaria (A4+A5+A6+A7)</b>	<b>mq</b>	<b>24.846,00</b>
<b>di cui:</b>		
- dentro comparto D7-3	mq	23.128,00
- fuori comparto D7-3	mq	1.718,00
<b>suddivisa nelle seguenti tipologie:</b>		
- Strada pubblica, corselli e ciclopeditonale (area A4)	mq	5.340,00
- Parcheggi pubblici (area A5 e A6)	mq	12.617,00
- Verde pubblico (area A7)	mq	6.889,00
<b>Superficie edificabile complessiva: SC massima</b>	<b>mq</b>	<b>8.022,00</b>

## Art. 7 – Indici e parametri

1. Gli ambiti entro i quali devono essere collocati i nuovi fabbricati corrispondono agli ambiti A1 e A3 del presente piano.
2. Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nelle aree private A1-A3 sono i seguenti:
  - Superficie complessiva massima SC = 8022,00 mq
  - Altezza massima H = 15,50 m
2. Lo schema planimetrico degli edifici è definito nella Tavola ID 2 - Planimetria di progetto
3. In fase di progettazione definitiva ed esecutiva, la forma, la sagoma ed il posizionamento degli edifici definita nelle tavole di progetto, di cui al comma 2 del presente articolo, potrà essere modificata nel rispetto delle distanze minime dai confini e tra i fabbricati e purché vengano rispettati gli indici ed i parametri di intervento di cui al comma 2.

## Art. 8 – Modalità di intervento e attuazione del piano

1. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati per stralci di intervento come definito all'interno della convenzione.
2. E' ammesso il rilascio del Permesso di Costruire per i singoli stralci edilizi previsti dopo l'avvenuto inizio delle relative opere di urbanizzazione così come definito all'interno della convenzione. In ogni caso il Certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le relative opere di urbanizzazione primaria.
3. L'attuazione del Piano urbanistico attuativo per ognuno dei 3 stralci è subordinata al rilascio di:
  - permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi privati;

#### **Art. 9 - Subordinazione degli interventi - Convenzione**

1. L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Attuativo di iniziativa privata è subordinato, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della Ditta richiedente della Convenzione contenente:
  - l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano suddivise per stralci di intervento;
  - la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra;
  - i termini entro i quali dovrà essere firmata la convenzione;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione

#### **Art. 10 - Norme finali**

1. Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. del PRG.