



Comune di MISANO ADRIATICO
Provincia di Rimini

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA COMPARTO C2-B –SANTAMONICA**

ELABORATO “B”

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPRIETA’- PANOZZO MASSIMO, PANOZZO GIULIA e PANOZZO MANUELA

PROGETTI

Manuela Panozzo
Giulia Panozzo
Massimo Panozzo



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO C2-B- SANTAMONICA
Via della Conserva angolo Via Del Carro

-Relazione tecnico-illustrativa

1-COMPATIBILITA' DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO

Nel corso del 2012 è stato raggiunto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Misano Adriatico ed i sig.ri Panozzo Massimo, Panozzo Giulia e Panozzo Manuela per l'acquisizione gratuita delle aree E3 ed F6 destinate a zone agricole a campagna e parco territoriale, in località Misano Adriatico.

I signori, Massimo, Giulia e Manuela, quali proprietari dei terreni distinti al catasto al foglio 9 mappale ex 37 (ora 2224-2250) della superficie complessiva di mq. 40.924 sottoscrissero un accordo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, finalizzato alla cessione gratuita delle aree destinate a "E3 ed F6" nel vigente PRG a fronte del riconoscimento della possibilità di realizzare un intervento edilizio su porzione di area di proprietà dei citati signori.

A fronte degli obblighi assunti della proprietà con il presente accordo il Comune si impegnò ad adottare ai fini della successiva approvazione finale tutti gli strumenti necessari alla previsione del nuovo lotto edificabile nell'area di proprietà dei richiedenti.

Il Comune in corrispettivo, si impegnò ad adottare ai fini della successiva approvazione definitiva la variante urbanistica che comprendeva il nuovo lotto "C2", stralciando su un'area distinta al foglio 9 mappale ex 37 ora 2250-2224 di proprietà dei proponenti, un appezzamento di terreno di mq 1750 circa su cui fosse possibile realizzare da parte della proprietà una superficie utile pari a mq. 700 oltre alle superfici del piano interrato sotto gli edificandi fabbricati.

Per quanto attiene alla compatibilità della destinazione e localizzazione urbanistica dell'area individuata e riportata nel P.R.G. - Variante 3 Comparto C2-(B) Santaminca è naturalmente scaturita dal fatto che in aderenza al nuovo comparto era stato previsto e realizzato un analogo comparto C1-G6 anch'esso con destinazione residenziale.

2. LOCALIZZAZIONE

Il comparto urbano C2-(B)- Santamonica interessato dal Piano Particolareggiato è localizzato entro il perimetro territorialmente definito dal P.R.G. vigente, compreso fra la Via del Carro e la Via della Conserva e delimitato, su due lati, da zone agricole.

Esso è catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate:

Esso é catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate:

Fg.9 ; mappale 2224 (parte)

Fg. 9; mappale: 2250 (parte)

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Piano Particolareggiato rispettano i valori del dimensionamento complessivo previsti per il comparto dalle tavole e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e sono così definiti:

- La superficie territoriale complessiva (ST) del comparto del Piano Particolareggiato cui si applicano le seguenti norme è di mq 3070,00.

La capacità edificatoria del comparto é complessivamente fissata in totali 700,00 mq di Superficie Utile (SU), destinata ad attività .

3. L'INTERVENTO

La località dell'intervento è Misano Adriatico lungo la Via della Conserva angolo Via del Carro , su un 'area di circa 3070,00 stralciata da un'area più vasta e pari a 40.492 mq di proprietà del soggetto attuatore

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale posto lungo la Via della Conserva composto da n. 6 unità ad un solo piano fuori terra , alla realizzazione di parcheggi pubblici ,ed aree verdi da cedere al Comune oltre all' ampliamento della Via della Conserva.

Il Piano Particolareggiato si attuerà tramite Permessi di Costruire, previa stipula di convenzione; gli interventi edilizi previsti dovranno rispettare le norme di attuazione del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio e le prescrizioni della presente normativa e degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

Le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato si eseguiranno previa approvazione dei progetti esecutivi delle opere. In particolare tali progetti riguarderanno la viabilità pubblica,i parcheggi, il verde pubblico, le reti telefoniche, del gas, elettriche, acquedotto, di smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

In aggiunta a quanto previsto dall'articolo 35 della Legge 865/1971, la convenzione deve essere integrata dagli elaborati tecnico/economici delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese degli assegnatari

Le superfici di acquisizione pubblica sono previste nell'ampliamento del tronco di strada di lottizzazione con i relativi marciapiedi e aiuole e del parcheggio che occupano una superficie di mq. 695,00; oltre ad ulteriori superfici. destinate a verde pubblico per una superficie di mq 625,00;

4 - COMPARTI DI ATTUAZIONE - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il comparto di attuazione del Piano Particolareggiato sono le unità minime di intervento (lotti) indicate sulla tavola di progetto e contraddistinte dai primi numeri assoluti:

Le superfici utili edificabili vanno computate secondo le modalità prescritte dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente;

L'edificazione non è subordinata ad un indice di utilizzazione fondiaria; ad ogni lotto edificabile corrisponde una superficie utile massima relativa, come indicato qui sopra e nella tav (PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO); questo valore determina la capacità edificatoria massima consentita per ogni singolo lotto;

Le distanze :fra gli edifici, fra edifici e la strada e fra gli edifici e i confini di proprietà, sono quelle prescritte dall'art. 47 delle norme generali per le Zone omogenee "C" delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Il Permesso di costruire viene rilasciato per ciascun lotto di attuazione che in tal modo è inteso come entità minima per il rilascio del Permesso di costruire e deve prevedere l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano Particolareggiato per tale entità.

5 - ELABORATI COSTITUENTI I PROGETTI EDILIZI

I progetti edilizi devono essere costituiti da tutti gli elaborati previsti dai regolamenti del Comune di Misano Adriatico e dalle normative regionali e nazionali vigenti, ed evidenziare in particolare modo:

- a)
- b) morfologia superficiale del terreno, posizione dell'edificio e spostamenti necessari di terreno;
- b)- Sistemazione dell'area di pertinenza, comprendendo tutte le opere edilizie accessorie quali percorsi di accesso al garage p.t. ecc. e le piantumazioni;

- c)- La recinzione può essere inserita nel progetto edilizio o presentata a parte con apposita pratica D.I.A. con l'esatta indicazione degli accessi e dei varchi carrabili e pedonali e la tipologia dei materiali impiegati;
- d)- Sono ammessi muri di contenimento dei fabbricati di altezza massima di ml.1.00 misurati dal punto più basso al punto più alto del muro.

6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici ammesse nel rispetto di quanto prescritto sono quelle della scheda C2-(B) Santamonica – Variante al PRG Comune di Misano Adriatico.;

Ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale n.47/1978 il rispetto delle destinazioni d'uso viene incluso nella convenzione con i proprietari delle aree, od aventi causa, e costituisce parte integrante della Concessione Edilizia;

La convenzione di cui al precedente comma deve altresì prevedere le sanzioni per l'inosservanza delle destinazioni d'uso previste, facendo riferimento alle vigenti disposizioni di legge;

Le medesime sanzioni sono previste anche nel caso in cui vengano modificate le destinazioni d'uso prescritte a seguito di successivi interventi sugli edifici non conseguenti il rilascio di Concessione Edilizia;

7- OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1. Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato ed evidenziate sulla tavola di progetto sono:

a) Strade veicolari, per complessivi;	mq.	570,00
b) Parcheggi pubblici per complessivi;	mq	245,00

c) Verde pubblico

mq 505,00

d) rete fognaria, di raccolta delle acque meteoriche (rete bianca)

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono;

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dai soggetti attuatori del Piano Particolareggiato previo redazione di progetto esecutivo recepite le prescrizioni tecniche degli elaborati del Piano Particolareggiato e degli Uffici competenti e rilascio del relativo Permesso di costruire

3. Le opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al Comune di Misano Adriatico ; tempi e modalità di tale cessione gratuita sono stabiliti dalla Convenzione.

8 - PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E REGOLAMENTI COMUNALI

Le previsioni planovolumetriche del Piano Particolareggiato sono redatte in conformità a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, e del Regolamento Edilizio.

9 - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI DELLE TAVOLE DI PROGETTO

Sono prescrittivi:

1. Posizione, dimensione e forma delle superfici fondiari (lotti edificabili);
2. Suddivisione in numero di lotti edificabili;
3. Quote altimetriche delle opere di urbanizzazione primaria fuori terra: strade, parcheggi, percorsi pedonali;
4. Distribuzione, localizzazione e dimensione delle opere di urbanizzazione fuori terra (strade veicolari, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, spazi di verde pubblico);
5. Superfici utili edificabili dei singoli lotti di cui al precedente art. n 5

Sono indicativi:

1. Punti di allaccio degli impianti per servizi a rete;
2. Progetti di massima degli impianti per servizi a rete e relative caratteristiche tecniche.

10-PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

1. LINGUAGGIO ARCHITETTONICO

I progetti edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e delle Regolamentazione Urbanistico-Edilizia del P.R.G.: in particolare il rispetto delle norme tecniche nazionali e regionali per le costruzioni in zone sismiche, opere in c.a., opere in laterizio, abbattimento delle barriere architettoniche e delle norme sul posizionamento degli edifici.

La progettazione degli edifici deve ispirarsi ai criteri di sobrietà architettonica;

Le soluzioni edilizie ed i particolari architettonici debbono prioritariamente essere studiate in rapporto alla funzionalità dell'edificio e della relativa area di pertinenza;

2. TIPOLOGIA EDILIZIA

I criteri progettuali fondamentali sono i seguenti:

Il posizionamento dell'edificio in relazione alla morfologia superficiale del terreno;

La possibilità di costruzione di ogni singola unità immobiliare previo rilascio del Permesso di costruire nel quale siano riportate le medesime caratteristiche architettoniche dell'intero complesso.

E' ammessa un'altezza massima di ml. 4.50; gli edifici si sviluppano su di un piano abitativo oltre ad un piano sottotetto adibito ad accessori

Tutti gli accessi veicolari (passi carrabili) devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni di Piano Particolareggiato.

11 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

La sistemazione delle aree di pertinenza è regolata dalle Norme di Attuazione di P.R.G.:

Il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza deve essere compreso e dettagliato nel progetto edilizio e deve specificatamente prevedere che le stesse verranno sistemate a verde privato, limitando la impermeabilizzazione del suolo a quanto necessario e prescritto

La morfologia superficiale dei terreni deve essere mantenuta il più possibile allo stato originario, e comunque armonizzata con quella dei terreni confinanti.

Eventuali modifiche alla morfologia superficiale dei terreni che comportano la realizzazione di muri di contenimento o di sostegno, è ammessa solo per le opere edilizie strettamente connesse con gli edifici.

Per quanto concerne la piantumazione delle aree esterne viene prevista la messa a dimora di piante ad alto fusto di essenze tipiche e ricorrenti nella zona, per una quantità non inferiore ad una pianta ogni mq. 50 di area di pertinenza

La tipologia delle recinzioni, le caratteristiche tecniche e le procedure sono regolamentate dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione.

I passi pedonali e carrabili sono quelli riportati nella planimetria generale di Piano Particolareggiato e non possono essere modificati né aumentati di numero per ogni unità immobiliare.

12- OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione verranno eseguite su specifico progetto esecutivo recependo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali, previo rilascio del Permesso di Costruire

Per la realizzazione delle strade veicolari e pedonali e dei parcheggi pubblici si eviteranno, per quanto possibile, sbancamenti e riporti di terreno che comportino la realizzazione di muri di contenimento o sostegno: eventuali dislivelli devono essere preferibilmente sistemati con scarpate, ad eccezione del muro di contenimento previsto a protezione del parcheggio pubblico di lottizzazione con h. non superiore a $m \leq 0.50 n$.

Le strade veicolari ed i parcheggi pubblici saranno realizzati a regola d'arte, ivi compresi i passi carrabili, i piani inclinati per l'eliminazione delle barriere architettoniche e le piantumazioni, salvo modifiche marginali necessarie esclusivamente per documentate necessità tecniche.

Le tavole di progetto degli impianti di rete rappresentano un progetto di massima riportante le prescrizioni esecutive degli impianti per servizi a rete: fognature, elettricità/forza motrice, telefono, gas.

Tali prescrizioni sono state fornite dagli Enti gestori dei servizi e sono state recepite e riportate sulle relative tavole del Piano Particolareggiato

Eventuali modifiche, che si rendessero necessarie in sede di progettazione esecutiva o di attuazione, dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dai predetti Enti.

13-RELAZIONE SULLA PREVISIONE DI SPESA

La "relazione sulla previsione di spesa" è stata redatta sulla base dei progetti di massima degli impianti per servizi a rete; e sulla base delle prescrizioni per la realizzazione delle strade veicolari, percorsi pedonali e verde pubblico;

I prezzi unitari indicati corrispondono ai prezzi medi rilevati in data settembre 2018; i preventivi per alcuni servizi a rete sono stati forniti dagli Enti gestori dei relativi servizi.

La previsione di spesa per realizzazione delle singole opere di urbanizzazione primaria ed il preventivo complessivo sono indicative.

Rimini 03.12.2018

Il tecnico progettista

Ing Magrini Amos

