

Comune di
MISANO ADRIATICO

Provincia di RIMINI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
D'INIZIATIVA PRIVATA**

IN 2ª VARIANTE PARZIALE COMPARTO C2.6 – MISANO MARE
ED IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

Foglio 10, particelle 1099, 1100, 1101, 1102 e 1103

Tav. **2** NORME TECNICHE

IL TECNICO

PROGETTISTA: Ing. MAGNANI ENRICO
Via Repubblica, 96 – MISANO ADRIATICO

COLLABORATORE: Geom. MAGNANI GIORGIO
Via Don Minzoni, 1 – MISANO ADRIATICO

LA PROPRIETA'

COSTRUZIONI EDILI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Strada degli Olmi, 16/4 – PESARO

COSTRUZIONI EDILI S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE
Strada degli Olmi, n° 16/4
61122 PESARO (PU)
C.F./P.I. 08173480411



Data: MARZO 2017
Aggiornamento febbraio 2018

Titolo 1°

CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art.1 - INDIVIDUAZIONE

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata in Il Variante al Comparto C2/6 – Misano Mare ha per oggetto la disciplina urbanistica delle aree edificabili, site in Comune di Misano Adriatico (RN) Via Unità d'Italia e Via F.lli Bandiera, distinte al Catasto al Foglio n°10, mappali 1099, 1100, 1101, 1102 e 1103 corrispondenti al lotti n. 10-11/12-13/14

L'area oggetto del presente piano è individuata nel P.R.G. vigente del Comune di Misano Adriatico alla Tav. 4a "Azzonamento Misano Mare", scala 1:2000 e Tav.3a "Tutele e rispetto territorio urbanizzato settore nord", scala 1:5000.

L'area di intervento è inserita in un contesto già urbanizzato in conformità al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C2-6 – MISANO MARE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 in data 24/05/2007 ed al Permesso di costruire n. 32, P.E. 5815 del 01/04/2008 (autorizzazione ai lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

Parte dell'area è stata oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato Comparto C2-6 – MISANO MARE ed in variante al PRG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 in data 26/06/2013 per l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita di tipo alimentare.

Art.2 - ELABORATI

Il Piano Particolareggiato è composto da:

ELABORATI DI VARIANTE AL PRG

Tav. 1 – RELAZIONE DI VARIANTE AL PRG;

Tav. 2 - NORME DI PRG MODIFICATO;

Tav. 3 – ESTRATTI AZZONAMENTO

ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 0 – ELENCO ELABORATI;

Tav. 1 – RELAZIONE;

Tav. 2 – NORME TECNICHE;

Tav. 3 – INDIVIDUAZIONE AREA E NORME PRG VIGENTE;

Tav. 4 –INDIVIDUAZIONE SUB-COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE AL COMPARTO C2-6

Tav. 5 – PLANIMETRIA CATASTALE;

- Tav. 6 – RILIEVO FOTOGRAFICO;
Tav. 7 – PLANIMETRIA CON LE PREVISIONI DI PIANO APPROVATO;
Tav. 8 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO;
Tav. 9 – SCHEMA CONVENZIONE.
Tav. 10 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Allegati:

- A – INDAGINE GEOLOGICA;
B – DICHIARAZIONE VINCOLI E DICHIARAZIONI TECNICI;
C – RELAZIONE DI ACCERTAMENTO DELL'IMPATTO ACUSTICO.

Titolo 2°

DESCRIZIONE DELLE AREE E NORME ESECUTIVE

Art.3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le aree delimitate dal perimetro di sub-comparto di cui alla Tav.8 sono destinate all'edificabilità privata (superficie fondiaria).;

Per le aree destinate ad edilizia privata sono stati indicati i lotti singoli che non potranno variare nel numero, costituenti unità minima di intervento, la SC complessiva ammissibile nel comparto e le tipologie edilizie.

I lotti n.12, 13 e 14 potranno essere sfruttati come edificabilità, accorpati o separati.

L'indice di conversione tra SC/SF pari a 2,2 non dovrà essere rispettato necessariamente nel singolo lotto ma solo nella totalità del sub-comparto.

Art.4 - USI AMMESSI, POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI DI INTERVENTO

Gli usi ammessi sono quelli definiti dalle norme di PRG, art.4.8.3, punto 7 Comparto C2-6 (Misano Mare) con la variante dell'inserimento dell'uso b2.2 – Attività commerciali al dettaglio di media dimensione.

In dettaglio gli usi ammessi sono:

- a1 – residenza;
- a2 – residenza collettiva;
- b5 – servizi sociali di base;
- f1.1 - reti tecnologiche;
- f2.2 – mobilità veicolare;
- f2.4 – parcheggi pubblici in sede propria.

b2.1 – Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione;

b2.2 – Attività commerciali al dettaglio di media dimensione;

b2.7 – pubblici esercizi;

b3.1 – artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli;

b4.1 – studi professionali e piccoli uffici in genere;

b4.2 – attività culturali;

b4.4 – attività sportive.

Altezza massima = mt.10,50 da misurarsi come definito dal Regolamento Edilizio Comunale Titolo 1°, art.2, lett."M" per lotti fino a tre piani fuori terra.

Altezza massima = mt.7,50 da misurarsi come definito dal Regolamento Edilizio Comunale Titolo 1°, art.2, lett."M" per lotti fino a due piani fuori terra.

Altezza massima = mt.8,50 da misurarsi come definito dal Regolamento Edilizio Comunale Titolo 1°, art.2, lett."M" per lotti fino a due piani fuori terra ad usi b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

N° piani = come definito nella Planimetria generale di progetto (Tav.8).

Superficie complessiva per funzione abitativa e direzionale: calcolata come da Regolamento Edilizio, Titolo 1°, art. 2, punto "C", in base alla seguente formula : $SC = SU + 60\% Sac$.

La SU media degli alloggi, calcolata su ogni lotto, non potrà essere inferiore a mq. 50.

La SC si utilizza nel calcolo dell'indice di Utilizzazione Territoriale UT e Utilizzazione Fondiaria UF.

Non costituiscono né SU né Sac i locali sottotetto aventi una altezza media ponderale inferiore a m. 1.80 e liberamente illuminati.

Distanze

Come da Regolamento Edilizio Comunale, art.2, punto "N".

Tipologie Edilizie

I lotti numerati nella Planimetria generale di progetto (Tav.8) costituiscono Superficie minima di intervento e la loro suddivisione può subire variazioni minime, nel rispetto dell'azzoneamento e dimensionamento complessivi di Piano.

In ogni lotto è prevista una SC edificabile che può variare nel rispetto della SC complessiva e dei parametri previsti dalle norme di Piano Particolareggiato fermo restando il coefficiente 1/2,2 per il calcolo della SC in funzione della SF del lotto d'intervento.

Sono ammessi fabbricati per insediamenti residenziali e con usi come sopra indicato e con le sotto indicate tipologie:

- unifamiliari;
- bifamiliari;
- plurifamiliari;

- fabbricati in linea;

nel rispetto delle previsioni complessive del presente piano.

La SC per usi b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4 è concentrata nei lotti n°10/11.

Titolo 3°

DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art.5 – DIMENSIONAMENTO

Nel presente sub-comparto è ammessa la realizzazione di una SC complessiva di mq. 1760,10 come già determinato con il Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto C2-6 – MISANO MARE approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 24/05/2007 nr. Progr. 63 di questa SC complessiva, una parte pari a mq. 983,14 sarà destinata alla funzione residenziale e la restante parte di mq. 776,96 sarà destinata alle attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione, alle attività al dettaglio di media dimensione, ai pubblici esercizi, all'artigianato dei servizi ed all'attività di servizio (studi professionali, uffici, attività culturali e sportive).

Art.6 – AREA DI MASSIMO INGOMBRO

E' definita nell'elaborato Tav.8 del presente Piano Particolareggiato e s'intende valida solo per i corpi di fabbrica, ad esclusione di aggetti, balconi, terrazzi, fioriere, pergolati, lesene, rampe e piattaforme per accesso ai piani interrati, sistemazioni dell'area, altre strutture di carattere precario le quali dovranno rispondere alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio.

L'area di massimo ingombro è comunque indicativa e potrà variare nel rispetto delle distanze di legge.

Art.7 - RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere costituite da un muretto di altezza massima di mt. 0,50 dal piano del marciapiede stradale e sovrastante recinzione trasparente per un'altezza complessiva non superiore a mt. 1,50.

Sono ammesse anche recinzioni realizzate con siepi vive ed interposta rete metallica a divisione dei singoli lotti interni.

Le zone ad ingresso carrabile dovranno essere realizzate a norma del Codice della Strada e in allineamento con le recinzioni, se provviste di apertura automatica

Gli accessi pedonali dalla recinzione potranno essere riparati da strutture leggere limitate alla sola porzione di entrata.

TITOLO 4°

PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.8 - PROCEDURE ATTUATIVE

L'edificazione nelle aree individuate specificatamente negli elaborati di Piano Particolareggiato è subordinata alla preventiva stipulazione della Convenzione, secondo lo schema tipo allegato al presente piano.

La convenzione definisce i rapporti con i proprietari delle aree in rapporto a:

- Tempi e modalità di presentazione delle Domande di Permesso di costruire e versamento dei contributi urbanistici; fermo restando che, per effetto della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, i contributi stessi saranno raggugliati alla sola quota corrispondente alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.
- Termini di validità del Piano.

Art.9 - SELEZIONE DELLE ESSENZE VEGETALI DA IMPIANTARE

Elenco "A"

Essenze raccomandate relative alle associazioni vegetali dell'area padano-romagnola:

- 1) ACERO (*Acer campestre*);
- 2) BIANCOSPINO (*Crataegus oxyacantha*);
- 3) CARPINO (*Carpinus betulus*);
- 4) CORNIOLO (*Cornus mas*);
- 5) IPPOCASTANO (*Aesculus Hippocastanum*);
- 6) NOCE (*Juglans regia*);
- 7) OLMO (*Ulmus campestris*);
- 8) ONTANO (*Alnus glutinosa*);
- 9) PIOPPO (*Populus alba*);
- 10) QUERCIA (*Quercus robur*);
- 11) SALICE (*Salix alba*);
- 12) SPINACRISTI (*Lycium europaeum*);
- 13) TIGLIO (*Tilia cordata*).

Elenco "B"

Essenze raccomandate relative alle associazioni vegetali dell'area mediterranea temperata:

- 1) ALBERO DI GUIDA (*Cercis siliquastrum*);
- 2) ALLORO (*Laurus nobilis*);
- 3) BAGOLARO (*Celtis australis*);

- 4) CIPRESSO (*Cupressus sempervirens*);
- 5) BOSSO (*Buxus sempervirens*);
- 6) GELSO (*Morus alba*);
- 7) GIUGGIOLO (*Zizyphus vulgaris*);
- 8) LAUROCERASO (*Prunus laurocerasus*);
- 9) LECCIO (*Quercus ilex*);
- 10) LIGUSTRO (*Ligustrum vulgare*);
- 11) MELOGRANO (*Punica granatum*);
- 12) NESPOLO (*Mespilus germanica*);
- 13) OLIVO (*Olea europea*);
- 14) OLIVAGNO (*Eleagnus angustifolia*);
- 15) PINO DOMESTICO (*Pinus pinea*);
- 16) PINO D'ALEPPO (*Pinus halepensis*);
- 17) TAMERICE (*Tamarix africana*).

Art.10 - TABELLE DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PIANO

Superficie catastale			
Particella		Superficie netta	
1099		Mq 775,00	
1100		Mq 735,00	
1101		Mq 736,00	
1102		Mq 724,00	
1103		Mq 904,00	
TOTALE		Mq 3.874,00	

Calcolo della SF			
	SC	COEFFICIENTE	SF
SF =	Mq 1.760,10 X	2,2 =	Mq 3.872,21

Calcolo della SC max per ogni lotto interessato			
LOTTO	SF (mq)	SC (mq)	SC mq (15%) per usi b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4
10/11	1.709,30	776,96	776,96
12	654,20	297,36	/

13	734,67	333,94	/
14	774,04	351,84	/
TOTALI	3.872,21	1.760,10	776,96 > 775,57 minimo

Art.11 – TABELLA DELLA SF E SC MAX DEI LOTTI NON OGGETTO DEL PIANO IN VARIANTE

SF e SC max per ogni lotto non oggetto della variante			
LOTTO	SF (mq)	SC (mq)	SC mq (15%) per usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4
1	552,20	251,00	/
2	468,60	213,00	/
3	552,20	251,00	/
4	468,60	213,00	/
5	558,80	254,00	/
6	500,50	227,50	/
7	558,80	254,00	/
8	942,48	428,40	/
9	500,50	227,50	/
15	810,36	368,35	/
16	889,32	404,24	/
17	700,36	318,34	/

Art.12- PARTICOLARI PRESCRIZIONI DETTATE DAGLI ENTI E NORME FINALI

Prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini con prot. 21151 del 28/11/2017:

- *per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. "Norme tecniche per le costruzioni". Le indagini e le prove utilizzate per la ricostruzione del modello geologico/geotecnico dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all'art. 59 del DPR n. 380/2001, come stabilito al paragrafo 6.2.2, comma 6, del medesimo T.U.;*
- *dovrà essere attuata la prescrizione di cui all'art. 11, comma 3 lett. a1), delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato relativamente al*

contenimento dei tempi di corrivazione delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico e di cui all'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP;

- *il fosso di scolo che attraversa il comparto non potrà essere oggetto di interventi di tombinatura in osservanza a quanto contenuto all'art. 41 del D.Lgs 152/99 così come integrato dal D.Lgs 258/00;*
- *dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda, posta mediamente a quota superiore la profondità d'imposta delle fondazioni (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica, ecc...) tali che non interferiscano negativamente con fondazioni di fabbricati e infrastrutture limitrofi;*
- *dovrà essere effettuata una corretta regimazione delle acque meteoriche mediante idonea rete di raccolta e scolo delle acque di ruscellamento superficiale;*
- *dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa sismica di riferimento in merito all'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.*
- *dovrà essere rispettata la disposizione di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda l'art. 3.5 comma 1 lettera c) relativamente alle misure da adottare per la tutela qualitativa della risorsa idrica sotterranea;*
- *devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 21 delle NTA del progetto di Variante al PAI 2016 adottato;*
- *dovranno attuarsi accorgimenti tecnici atti a impedire gli effetti della possibile liquefazione dei terreni del sottosuolo in caso di evento sismico sui manufatti in previsione.*

Prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Ausl e Arpa con prot. 0019388/P del 24/01/2018:

a) relativamente all'acustica:

- *in riferimento a quanto attestato e stimato nella Valutazione previsionale d'impatto acustico (di seguito "Relazione acustica", emessa il 13/12/2017), si dovrà aggiornare e confermare in fase progettuale definitiva-esecutiva quanto valutato in questa sede istruttoria di variante urbanistica, prestando particolare attenzione alle soluzioni progettuali e impiantistiche (es. disposizioni dei locali, impianti tecnologici e altre sorgenti di rumore), al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti e valutati dal Tecnico Competente in Acustica (T.C.A.) nell'area oggetto di intervento ed in corrispondenza dei ricettori limitrofi esposti;*
- *dovranno essere realizzati i fabbricati in conformità al D.P.C.M. 05/12/1997, prestando particolare attenzione alle facciate degli edifici residenziali più esposte alle sorgenti di rumore stradali e localizzando i locali destinati al riposo notturno sui fronti meno esposti;*

- *verificare post operam il rispetto dei limiti acustici vigenti, secondo quanto attestato dal T.C.A. nella Relazione acustica e trasmettere gli esiti di tale verifica al Comune di Misano A. per le valutazioni di competenza.*

b) Ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R. 19/2003 e D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015).

Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento al vigente PRG, al vigente RE, ed alle vigenti disposizioni nazionali, regionali in materia di urbanistica ed edilizia, di sicurezza ed igiene.

Nota:

Il corsivo è stato utilizzato le parti aggiunte o modificate rispetto alle norme di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C2-6 – MISANO MARE approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 24/05/2007 nr. Progr. 63 ed alle norme alla Variante di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C2-6 – MISANO MARE approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 26/06/2013 nr. Progr. 41