



Regione Emilia Romagna  
 Provincia di Rimini  
 Comune di Santarcangelo di Romagna

COMMITTENTE:

**IMMOBILIARE FIORDALISO SRL**

Via Garibaldi 26, 47822 SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) tel/fax 0541.625 219

Il legale rappresentante: Pietro Foschi

INTERVENTO:

## Variante Urbanistica

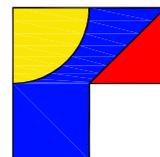
al piano particolareggiato di iniziativa privata c3 n° 15+27 via Pascoli via Pedrignone.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO RIFERIMENTI CATASTALI

Comune di Santarcangelo di Romagna Foglio 20

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Studio Arch. Luca Nanni  
 Piazza Plebiscito, 4 - 47900 Rimini  
 Tel. 0541.25300 fax 178.273.9218 email: lucnan@gmail.com  
 C.F. NNNLCU64E16D530X P.IVA 03427030402



TITOLO ELABORATO:

## Norme Tecniche d'Attuazione

<b>VU 02</b>	SCALA	LIVELLO PROGETTAZIONE VARIANTE URB.	DISCIPLINA ARCHITETTURA	PERMESSO DI COSTRUIRE:	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
		N.O. HERA			DISEGNATO DA	VERIFICATO DA
		IDENTIFICAZIONE FILE				
	LETTERA REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE			
	2° EMISSIONE	dicembre 2016				

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SU AREA DEFINITA DAL P.R.G. COME C3 15+27 – VIA PASCOLI – VIA PEDRIGNONE COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA, INSERITA NEL POC1

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### 1. Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione inerenti il Piano Particolareggiato sono già state realizzate e collaudate.

Non è prevista la loro modifica per cui si fa riferimento alla documentazione allegata al collaudo delle stesse.

Nota: i valori delle superfici da cedere riportati nella tavola 9 della documentazione allegata alla cessione delle aree, sono quelli catastali, per cui sono presenti alcune differenze rispetto alle superfici reali (come da Perizia Geom. Rossi), restituito nella seguente tabella:

Aree di cessione individuate nella variante: (superfici in mq reali come da perizia Rossi)			
P1	Parcheggi:	sup. catastale	sup reale
	mapp. 2558 (ex 2433)	2.619	<b>2.632</b>
	mapp. 2559 (ex 2435)	568	<b>585</b>
	mapp. 2458 (ex 2458 + 2464)	817	<b>833</b>
	<b>totale</b>	<b>4.004</b>	4.050
V1	Verde:	sup. catastale	sup. reale
	mapp. 2457	1586	1.577
	mapp. 2462	956	950
	* + pista ciclabile - mapp. 2461	37	39
	* + pista ciclabile - mapp. 2465	14	15
<b>totale</b>	<b>2593</b>	2.581	
<b>totale generale</b>			<b>6.631</b>

#### 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 strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo consistente in PRG , PUA approvato di cui alla convenzione urbanistica ed POC1 adottato e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistico-edilizia.

#### 3. PRINCIPALI DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto del piano particolareggiato, riferiti all'intero comparto, sono illustrati nelle tabelle riportate nella **Tavola 6**.

Il riferimento dimensionale sono i metri quadri di SUE, dalla tabella sono eliminati i metri cubi, funzionali, nella precedente versione della convenzione urbanistica (vedi art. 13 comma 3), alla verifica della quantificazione massima dello spostamento della capacità edificatoria

La cubatura compare comunque nelle tabelle di calcolo allegate ai permessi di costruire, e viene utilizzata, per la verifica della quantità massima di parcheggio pertinenziale da porre in detrazione.

### 3.1 Parcheggi Pertinenziali (P0).

I Parcheggi Pertinenziali (P0) 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 dalla scheda C3 n° 15+27 all. A alle N.T.A., che prevede:

$P.0 = 2$  posti auto ogni unità immobiliare : per  $S_u > 100$  mq.  $S (P.0) = 50\%$  di  $S_u$ .

Nelle nuove costruzioni non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle costruzioni di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti deve essere di uso comune.

### 4. QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

I dati dei singoli lotti, quelli complessivi, nonché la tipologia edilizia sono riportati nella tabella **1 variante 2016** della tavola **06**.

Gli edifici saranno realizzati secondo la normativa vigente al momento della approvazione del piano Particolareggiato. In particolare il riferimento normativo a livello locale è il regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 28.03.2008 in vigore dal 17.04.2008.

L'altezza massima consentita dei fabbricati è pari a m 8 per le UMI 2 ed UMI 8-9, mentre è pari a m 10 per la UMI 10. L'altezza viene computata secondo le indicazioni del punto G) del citato regolamento edilizio, che specifica anche i parametri relativi alle altezze interne.

### 5. VOLUME DI MASSIMO INGOMBRO

Nella **Tavola n. 7** vengono rappresentate le Aree di massimo ingombro che, elevate per un'altezza lorda massima di cui all'art. precedente che danno origine al Volume di Massimo Ingombro; si tratta di un volume virtuale all'interno del quale deve essere posizionato il fabbricato. Di conseguenza il planivolumetrico dei fabbricati dovrà essere contenuto all'interno del volume di massimo ingombro lotto per lotto. All'interno del volume virtuale i fabbricati possono assumere conformazioni e posizionamenti diversi rispetto a quanto rappresentato nelle tipologie edilizie senza che ciò costituisca variante al PUA purché la loro realizzazione venga subordinata obbligatoriamente a PdC, attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere favorevole della CQAP.

### 6. DISTANZE

Come evidenziato dalla **tavola 7**, per le UMI in oggetto (2, 8-9 e 10) le distanze minime dell'edificato dal confine di proprietà, e dai confini di zona, (così come definite al punto H del Regolamento Edilizio), vengono confermate in m 5. Per le distanze minime tra le pareti finestrate dei fabbricati esterni al P.U.A. valgono le vigenti normative.

## 7. TIPOLOGIE EDILIZIE

Per la realizzazione dei fabbricati posti sui lotti UMI 2, 8-9 e 10, andrà inoltrato all'UTC una richiesta di Permesso di Costruire, in quanto gli elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di tali fabbricati riportano sommariamente alcune tipologie edilizie.

Si ritiene pertanto che le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici siano da considerarsi 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
- per il loro sviluppo tipologico e/o prospettico e/o planivolumetrico.

Pertanto le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche come sopra riportate, purché non comportino aumento della Su di progetto, possono essere definite in sede di rilascio di PdC, con le modalità indicate al punto 5.

## 8. VARIAZIONI DI SU

All'interno del PUA , fermo restando il valore complessivo di SU, potranno esserci variazioni delle SU tra lotti in oggetto (UMI 2. UMI 8-9), senza che questo costituisca variante al PUA. Tali variazioni potranno essere eseguite mediante un progetto congiunto tra le UMI coinvolte e prevedere scostamenti fino al al 20% dei valori della SUE della UMI coinvolta di maggiori dimensioni.

## 9. Materiali e finiture

Al fine di garantire l'omogeneità degli edifici all'interno del PUA, I materiali e le finiture avranno caratteristiche simili a quelle già impiegate fino a questo momento:

Pareti con finiture del cappotto in colore bianco, o colore delle terre chiare, con l'eccezione di alcune specifiche aree, tipicamente le zona ingresso, che potranno essere realizzate con i colori delle terre più scure.

Parapetti potranno essere realizzati sia con ringhiere metalliche a doghe orizzontali, con reti microforate all'interno per evitare la scalabilità delle stesse, sia con muri pieni con finitura in intonaco , o anche misti in muratura e ringhiera metallica; Infissi di colore bianco, sistemi oscuranti realizzati con persiane metalliche di colore grigio; Lattonerie con finitura in acciaio inox e, per le coperture a falda, tegole in laterizio con finiture color antracite. Per le coperture piane non accessibili, finitura in ghiaino lavato, le altre in gres porcellanato antigelivo antisdrucciolo nei colori delle terre naturali;

I Percorsi delle sistemazioni esterne saranno realizzate con pavimentazione in gres porcellanato antigelivo antisdrucciolo, nei colori delle terre naturali; I percorsi carrabili con elementi autobloccanti nei colori delle terre naturali.

Verso gli spazi pubblici le recinzioni saranno realizzate con ringhiere metalliche a doghe orizzontali, su muretto in c.a. e con finitura in intonaco sbruffato con copertina in ghiaino lavato; Verso le altre UMI interne al PUA, le recinzioni saranno realizzate su muretto in C.A. , copertina in ghiaino lavato e rete

metallica plastificata colore bianco; I cancelli pedonali e carrabili potranno essere sia in lamiera zincata verniciata di colore bianco che a doghe orizzontali metalliche.