

Progettista architettonico:



Architetto Andrea Agostini
Via D.Forlani 34
47833 Morciano di Romagna (RN)
tel-fax 0541 989643
mail: info@agolab.it
www.agolab.it

Proprietà:

Reggini Maria Chiara

Colosio Renata

Reggini Marco

Magnani Pasquina

Colosio Giovanna

Ciotti Roberto

Colosio Piera

Tonelli Gloria

Progetto:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (EX C03)
ZONA DI P.S.C. APSI
SITUATO IN VIA TOSCANINII E VIA LUCIONA**

Oggetto Disegno:

Norme Urbanistiche ed Edilizie

Tavola n°:

A.A. 02

Redatta:

Data:

25/01/2019

Scala:

1:500

Formato stampa:

@A1

Codice Progetto:

RGG

Revisione:

Note:

Art. 1

Ambito di applicazione delle norme del Piano Particolareggiato

Le presenti norme disciplinano l'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziative Privata – comparto Co-3 – in Via Toscanini e Via Luciona in Comune di Cattolica, destinato a nuovi insediamenti produttivi, previsto dal Parco delle attività economiche ed aree per la logistica di cui all'accordo di programma siglato in data 17/05/04 tra la Provincia di Rimini, il Comune di Cattolica ed il Comune di San Giovanni in Marignano ed approvato dal Presidente della Provincia di Rimini con Decreto n° 21 del 19/05/04. Il piano particolareggiato è redatto ai sensi dell'art. 1.4.2, comma 4, ultimo capoverso, delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

Art. 2

Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato – loro validità

Il piano di cui all'art. 1 è costituito dai seguenti elaborati:

- **Tavola A01** Rilievo stato di fatto
- **Tavola A02** Rilievo fotografico
- **Tavola B01** Planimetria quotata
- **Tavola B01a** Particolari costruttivi
- **Tavola B02** Verifica parametri urbanistici
- **Tavola B03** Planivolumetrico
- **Tavola B04** Segnaletica stradale
- **Tavola B05** Comparazione con progetto approvato
- **Tavola CM01** Computo metrico
- **Tavola E01** Rete Enel
- **Tavola G01** Acquedotto Gabicce
- **Tavola H01** Planimetria fognatura nera
- **Tavola H01a** Livellette fognatura nera
- **Tavola H02** Planimetria fognatura bianca
- **Tavola H02a** Livellette fognatura bianca
- **Tavola H03** Relazione idraulica
- **Tavola H04** Particolari costruttivi rete fognaria
- **Tavola I01** Rete idrica
- **Tavola M01** Rete gas Metano
- **Tavola R01** Schema reti
- **Tavola S01** Rete Metanodotto
- **Tavola T01** Rete Telecom

- **Tavola A.A01** Relazione illustrativa
- **Tavola A.A.02** Norme Urbanistiche

Pubblica illuminazione:

E01 Relazione tecnica

E02 Quadro elettrico

E03 Tavola impianto elettrico e fibra ottica

Schema di convenzione

Relazione geologica

Relazione clima acustico

Le previsioni degli elaborati di progetto hanno carattere cogente per ciò che attiene a:

- indici e parametri di intervento edilizio;
- impianti e strutture di interesse pubblico;

Le previsioni degli elaborati di progetto hanno invece carattere indicativo, e quindi sono assoggettabili a modifiche in sede di presentazione delle singole concessioni edilizie, per ciò che attiene a:

- suddivisione dei lotti, senza creazione di ulteriori strade pubbliche;
- ingombri massimi degli edifici;
- tipologie edilizie;
- distanze dai confini;
- posizione dei parcheggi privati;

Le presenti norme dettano i limiti e le modalità di variazione delle previsioni non cogenti degli elaborati di piano, così come sopra definite.

Art. 3

Termini di validità del Piano Particolareggiato

Il termine di validità del piano particolareggiato di cui l' art. 1 coincide con il termine fissato per l'esecuzione del piano stesso dal provvedimento comunale di approvazione.

Il termine decorre dalla data di esecutività del provvedimento di cui al comma 1 e non è comunque superiore a dieci anni così come disposto dall'art .16 della L.R.23/80 e dall'art. 16 della Legge 17/08/42 n° 1150 e loro successive modifiche, integrazioni e/o sostituzioni.

Decorso il termine fissato per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte che non abbia avuto esecuzione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato, e comunque fino all'approvazione di un nuovo piano particolareggiato o di un piano regolatore generale, l'obbligo di osservare, negli interventi sugli edifici esistenti e nelle destinazioni d'uso, le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso, così come disposto dall'art. 17 della Legge 17/08/42 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e/o sostituzioni.

Art. 4

Parametri urbanistici ed edilizi – Destinazione d'uso e standards

1) Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'attuazione degli interventi previsti dal piano, sono i seguenti:

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria $\leq 0,65$ mq/mq

H – altezza massima $\leq 15,00$ m

Altezze superiori saranno consentite per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc., che non occupino una superficie superiore al 10 % dell'intera superficie coperta.

D – distanze: quelle del successivo art. 5

Nel rispetto dei predetti parametri e delle altre disposizioni del piano, sono ammessi tutti i tipi di interventi di trasformazione urbanistica od edilizia previsti dal regolamento edilizio.

Le modalità di attuazione di ciascun tipo di intervento sono indicate al successivo art. 7.

Le definizioni dei predetti parametri sono quelle date dalle norme del piano regolatore generale e dal regolamento edilizio, come risultano dalla Tav. 1 del presente piano.

La SC (superficie utile), quale risulta dall'applicazione dei predetti indici e parametri, nonché gli altri parametri urbanistici ed edilizi, è definita dalle norme del Piano Regolatore Generale, dalle Norme dell'Accordo di Programma descritto in premessa e dal Regolamento Edilizio, come risulta dalle Tav. 3 e successive del presente Piano Particolareggiato.

È comunque ammessa una superficie utile SU (a) soppalco posta ai vari piani degli edifici, non superiore al 30% della SC, non computabile ai fini dei parametri urbanistici. Si precisa che eventuali eccedenze rispetto al 30 % della SC rientrano nel computo della SC.

2) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nell'effettuazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica all'interno del comparto, sono le seguenti:

SENZA LIMITAZIONI

- attività manifatturiere industriali o artigianali,
- attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero,
- attività terziarie specializzate,
- attività produttive integrabili nel contesto urbano,
- attività di parcheggio,
- reti tecnologiche,
- mobilità veicolare,
- parcheggi pubblici in sede propria,
- fornitura di servi per la logistica delle merci,

CON LIMITAZIONE AL 30% DELLA SC

- attività terziarie specializzate,
- studi professionali e piccoli uffici in genere,
- magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso,

All'interno del comparto, nell'effettuazione degli interventi edilizi, sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti specificati per ciascuna di esse:

- pubblici esercizi, in forma strettamente accessoria agli usi di cui ai due commi precedenti,
- residenza, nei limiti di un alloggio di SC non superiore a mq 120 per ogni azienda insediata, e comunque non superiore a tale a tale limite per ogni 350 mq di SC utilizzata per gli altri usi ammessi.

Le destinazioni d'uso precedentemente riportate sono quelle definite dal vigente PRG al momento dell'adozione del presente Piano Particolareggiato, dovessero intervenire varianti al PRG, si dovrà tenere conto delle variazioni riguardo alle destinazioni d'uso stesse.

Ai sensi dell'art 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche, il rispetto delle destinazioni d'uso viene incluso nella convenzione con i proprietari delle aree e costituisce parte integrante della concessione edilizia.

La convenzione di cui al precedente comma prevede altresì la sanzione per l'inosservanza delle destinazioni d'uso ammesse con riferimento all'art. 35 della Legge 865/71. Le medesime sanzioni sono previste anche nel caso in cui vengano modificate le destinazioni d'uso prescritte a seguito di interventi sugli edifici non conseguenti il rilascio di concessione edilizia.

3) *Standards urbanistici*

3.1) *Parcheggi pertinenziali*

La dotazione di parcheggi privati, da reperirsi all'interno dei comparti di intervento (lotti) previsti dal piano, sarà determinata in sede di Permesso di costruire, in funzione degli usi effettivamente previsti negli edifici, secondo gli specifici rapporti fissati dal PRG vigente.

I parcheggi pertinenziali saranno sistemati all'interno dei lotti ed avranno i requisiti tipologici di cui agli art. 3.3.1. e 3.3.2. delle norme del PRG.

3.2) *Opere di urbanizzazione*

Le opere di urbanizzazione primaria afferenti il presente piano, identificate nelle tavole di progetto, sono le seguenti:

- a) strade veicolari, complete di marciapiedi, piste ciclabili e passi carrabili, per complessivi mq 7.082,00;
- b) parcheggi pubblici, per complessivi mq 5.476,00;
- c) aree per verde pubblico attrezzato, per complessivi mq 19.983,61;
- d) impianto di pubblica illuminazione;
- e) reti fognarie di raccolta delle acque meteoriche (rete acque bianche) e dei rifiuti provenienti dagli insediamenti (rete acque nere); Superficie a verde destinata alla laminazione 3463,00;
- f) reti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica / forza motrice, del gas e del telefono;

Le predette opere di urbanizzazione sono realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori del piano, con le modalità attuative di cui al successivo art. 7 e sulla base di progetti esecutivi recepenti le prescrizioni tecniche del presente piano e quelle dei competenti uffici comunali.

Le opere di urbanizzazione così realizzate saranno cedute gratuitamente, a cura e spese dei soggetti attuatori, al Comune di Cattolica nei modi e nei tempi stabiliti dalla convenzione di cui al successivo art. 7.

Le quantità e la posizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, sono quelle risultanti dagli elaborati costituenti il piano; la loro forma e la loro posizione sono vincolanti, salvo quanto specificato al successivo comma.

In sede di presentazione dei singoli progetti per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal piano, potranno essere previste lievi variazioni di confine e/o conformazione fra aree pubbliche e aree private nonché all'interno delle prime, ferme restando in ogni caso le quantità di aree pubbliche indicate nella tabella dei dati di progetto (Tav. B.02 del piano), che deve considerarsi come un insieme di valori minimi da rispettarsi nell'attuazione del piano.

La viabilità pubblica e i relativi impianti e verde complementari, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici, individuati nelle tavole di piano, costituiscono le opere di urbanizzazione primaria afferenti al comparto; tali elementi dovranno pertanto formare oggetto di progettazione unitaria.

Nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente, le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite anche per stralci funzionale purché per ogni singolo edificio di cui si intende chiedere il titolo abitativo siano realizzate tutte le opere di urbanizzazione ad esso afferenti.

È prevista la realizzazione di una "bretella" stradale di collegamento con relativa rotonda posta al di fuori del Comparto e nel territorio del Comune di S. Giovanni in Marignano.

Si rimanda alla consultazione delle Tavole grafiche di progetto allegate per meglio comprendere la collocazione.

Art. 5

Distanze

Per l'attuazione di quanto previsto al presente articolo, valgono le definizioni e le altre norme previste al Capo XIV del Regolamento Edilizio.

Nel rispetto delle definizioni di cui sopra, le distanze da rispettare nell'attuazione degli interventi previsti dal piano sono le seguenti, fatte salve:

- ✓ le norme più favorevoli per gli interventi sugli edifici esistenti,
 - ✓ le deroghe date dalle norme di cui al comma precedente,
 - ✓ eventuali e maggiori distanze prescritte dalle tavole grafiche di piano (Tav. B.01):
- D1 - Distanza dai confini di proprietà delle unità di intervento (lotti) $\geq 5,00$ m
 - D2 - Distanza dai confini con aree per opere di urbanizzazione primaria $\geq 5,00$ m
 - D3 - Distanza tra pareti di due edifici antistanti $\geq 10,00$ m o, se superiore, all'altezza dell'edificio più alto denominata H al precedente art.3 (art. 14.5, comma 9, R.E.)

Art. 6
Unità d'intervento

Le unità di intervento (lotti), individuate nelle Tavole di piano, corrispondenti alla superficie fondiaria, non costituiscono unità minime assoggettabili a Concessione Edilizia, potendo essere suddivise, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 3 punto 3.2), comma 6, in sede di presentazione dei singoli progetti, fermo restando che le unità (lotti) risultanti non potranno avere superficie inferiore a 1.000mq.

Tale ultima superficie (1.000mq), costituisce l'unità minima assoggettabile a titolo abilitativo.

L'edificazione all'interno delle unità d'intervento dovrà rispettare le distanze minime previste al precedente art. 5 e dovrà essere contenuta, limitatamente alle distanze degli edifici dalle strade pubbliche di progetto, entro gli ingombri massimi individuati nella medesima tavola.

Le superfici massime edificabili all'interno delle singole unità d'intervento sono quelle di cui alla Tav. B.02 del presente piano, di seguito riportata, e dovranno comunque rispettare gli indici ed i parametri d'intervento previsti al precedente art. 4.

Gli ingombri degli edifici possono essere contenuti entro quelli massimi previsti dal piano, fermo restando che la quantità complessiva di edificazione nell'intero piano e/o nei singoli lotti non potrà superare gli indici e i parametri d'intervento di cui al presente articolo.

Art. 7
Attuazione degli interventi

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del comparto in oggetto sono attuabili, dopo l'approvazione del presente piano, previa stipula della convenzione secondo lo schema allegato al presente piano e nel rispetto delle modalità attuative che seguono.

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione sono attuabili o previo rilascio di specifico/i permesso/i di costruire o, qualora il piano sia riconosciuto completo degli elementi di cui all'art.1, comma 6, lettera c), della Legge 21/12/01 n°443 dal provvedimento comunale di approvazione, mediante denuncia di inizio attività di cui l'art. 4 del D.L. 23/10/93 n° 398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/12/93 n° 493 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e demolizione sono attuabili previo rilascio di specifico/i permesso/i di costruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia manutenzione straordinaria e risanamento conservativo sono attuabili mediante denuncia di inizio attività di cui l'art. 4 del D.L.23/10/93 n°398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/12/93 n° 493 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di modificazione morfologica del suolo e di installazione di elementi di arredo sono attuabili mediante specifica domanda di autorizzazione.

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetta a nessun titolo abilitativo.

L'intervento relativo al cambio d'uso, se associato ad opere edilizie, è attuabile con le modalità del corrispondente intervento edilizio di cui ai commi precedenti mentre, se non è associato ad opere edilizie, è attuabile mediante denuncia di inizio attività di cui all'art. 4 del D.L. 23/10/93 n° 398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/12/93 n° 493 e successive modifiche ed integrazioni.

In sede di presentazione dalla richiesta di permesso di costruire, gli edifici in progetto potranno essere suddivisi in più unità immobiliari, con aree di pertinenza sia di uso esclusivo che di uso comune.

Art.8

Elaborati costituenti i progetti edilizi

I progetti per l'esecuzione delle opere di trasformazione di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal presente piano, dovranno essere costituiti da tutti gli elaborati previsti dal regolamento edilizio del Comune di Cattolica, così come risulterà vigente al momento della presentazione di tali progetti dovranno essere altresì completi di tutta la documentazione prevista dalle normative regionali e/o nazionali applicabili al tipo di intervento progettato, in particolare modo :

- la morfologia superficiale del terreno;
- la positura dell'edificio;
- le opere da eseguire nell'area di pertinenza (rampe di accesso, impianti, parcheggi, ecc.), compresi i movimenti di terreno e le piantumazioni;
- il disegno delle recinzioni su tutti i lati del lotto di intervento, con l'esatta individuazione degli accessi e dei varchi carrabili e pedonali.

Art. 9

Rapporti tra il piano particolareggiato e le altre norme comunali

Le previsioni del piano particolareggiato sono redatte in conformità a quanto previsto dalle norme di attuazione del Parco delle attività economiche e del vigente e dal Regolamento Edilizio.

In caso di non coincidenza tra previsioni del piano particolareggiato ed i predetti strumenti urbanistici, nonché nel caso di non coincidenza di tali previsioni con i regolamenti comunali, prevale quanto contenuto nel presente piano.

Art.10

Prescrizioni geotecniche

Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del comparto in oggetto andranno rispettate le specifiche disposizioni esecutive e procedurali contenute nella relazione geologica – geotecnica di cui alla Tav. 11 del presente piano.

Art. 10 bis.

Prescrizioni geologico geotecniche

1. 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 che investighino il “volume significativo” di terreno di cui al punto B3 del D.M 11.03.1988, o ricostruendo la modellazione geologica del sito di cui al punto 7.2 del T:U. “Norme Tecniche per le costruzioni”;
2. le opere di laminazione previste nel comparto ai fini dell'osservazione del principio dell'invarianza idraulica e descritte nell'allegato “A” alla relazione illustrativa dovranno essere dimensionate anche in funzione della prescrizione di cui all'art. 11, comma 3, lett. a1), delle N.T.A. del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca;
3. dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alle estrema superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei

vani cantinato, ecc...) tali che non interferiscano negativamente con la fondazione di fabbricati e infrastrutture limitrofi.

Art. 11

Individuazione catastale – caposaldo

Le aree interessate dal presente piano sono individuate nel catasto terreni del Comune di Cattolica, come segue:

Il caposaldo fisso permanente previsto dall'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è evidenziato sulle tavole dello stato di fatto (Tav. A.01) del presente piano.

Art. 12

Prescrizione per la redazione dei progetti edilizi

1. Linguaggio architettonico

La progettazione degli edifici deve ispirarsi a criteri di sobrietà architettonica, evidenziando il rapporto tra forma degli edifici e funzioni insediate.

Le soluzioni edilizie di particolari architettonici debbono prioritariamente essere studiati in rapporto alla funzionalità dell'edificio e della relativa area di pertinenza nonché alla rispondenza dei manufatti e dei materiali alle prescrizioni di leggi e regolamenti nazionali e regionali (norme per la riduzione del rischio sismico, ASL, VV.FF., ecc.).

2. Tipologia edilizia

Le tipologie edilizie previste dal presente piano sono da considerarsi indicative e pertanto le stesse individuano puntualmente in sede di progettazione nel rispetto delle presenti norme e delle esigenze del richiedente il titolo abilitativo.

3. Volumi sotterranei o seminterrati

È ammessa la realizzazione di volumi interrati o seminterrati nei limiti previsti dal presente piano e dalle norme del PRG e del regolamento edilizio. In particolare dovranno essere rispettate le normative di cui al regolamento edilizio.

La destinazione ammesse per tali volumi devono essere compatibili, oltre che le presenti norme, anche con le norme di sicurezza nazionale e locale vigenti.

Compatibilmente con dette norme, l'accesso ai predetti volumi può avvenire anche all'interno delle unità immobiliari.

Qualora l'accesso al piano seminterrato o interrato sia costituito da rampa veicolare, essa dovrà rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 13.

Art. 13

Sistemazione delle aree di pertinenza

La sistemazione delle aree di pertinenza deve essere funzionale all'attività insediata ed assicurare un consono assetto ambientale complessivo.

La superficie fondiaria di ogni lotto dovrà risultare drenante per non meno del 20% della sua estensione.

I singoli elementi dell'area di pertinenza devono essere progettati nel rispetto delle norme del

presente articolo.

1. Rampe veicolari

L'inizio del piano inclinato di eventuali rampe di accesso al piano interrato o seminterrato non può distare meno di m 4,00 dalla soglia del passo carrabile; la pendenza di dette rampe non può essere superiore al 20%, la loro larghezza non può essere inferiore a m 2,50 e la loro distanza dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 3,50.

Nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti e ammessa la realizzazione di rampe a servizio di più unità edilizie.

Salvo previsto al precedente comma, le rampe di cui al presente articolo non contribuiscono al calcolo della SC e la loro realizzazione non è subordinata al rispetto di distanze dai confini di proprietà e/o di zona, potendo essere costruite anche a confine. Tuttavia delle rampe non potranno emergere per più di 50 cm da piano di campagna.

2. Piantumazioni

La localizzazione, il numero ed il tipo di essenze arboree previste dalle tavole grafiche del presente piano per le aree pubbliche sono indicative e non prescrittive.

Quando siano previste zone pavimentate, le piante debbono essere dotate di aiuola con opportuno spazio circostante, tale da permettere una buona vita vegetativa delle piante stesse.

La piantumazione delle aree private e pubbliche debbono avvenire nel rispetto delle norme del presente piano e di quelle di cui al regolamento edilizio comunale.

A protezione dei fabbricati ad uso residenziale presenti ai margini del piano e posti ad una distanza minore di 20 m dai nuovi insediamenti previsti, dovranno essere collocate a dimora alberature di alto fusto con essenze autoctone.

3. Recinzioni e passo carrabili

Le recinzioni delle aree di pertinenza privata prospicienti strade, parcheggi e percorsi pedonali pubblici devono essere progettate sulla base delle prescrizioni del PRG e del regolamento edilizio vigenti; soluzioni diverse potranno essere ammesse previo parere della commissione edilizia comunale.

Le recinzioni prospicienti la viabilità e gli spazi pubblici dovranno essere costituite da un muretto di altezza non superiore a m 0,50 e sovrastante grigliato metallico zincato, per un'altezza complessiva di m 1,50.

I cancelli dovranno essere della stessa altezza della recinzione e potranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto a questa, al fine di permettere la sosta dei veicoli in attesa di ingresso.

Lungo i confini con altri lotti le recinzioni dovranno essere realizzate con siepe di specie arbustive, eventualmente associate a rete metallica.

I passi carrabili previsti dal presente piano sono indicativi; il loro numero e la posizione, nonché le loro dimensioni, potranno essere variate in sede di presentazione dei progetti relativi.

Gli accessi carrabili potranno essere anche separati da quelli pedonali.

È fatto obbligo, comunque, di rispettare le disposizioni del nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.