Proprietà/Committente

Coop. Sociale l'Aquilone s.c.s.r.l. - O.n.l.u.s.

Riccione

Via Veneto/Via Pavia

Permesso di Costruire con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 Lett. a _ L.R. 24/2017 in variante al RUE Vigente per la realizzazione di nuova CRA PRIMAVERA

Responsabili di Progetto:	Staff Progettazione	Collaboratori:
Management e Coord. Generale	Arch Gianpiero Pirazzini Tel 335 5988758 - gianpiero@gianpieropirazzini.it	
Prog. Architettonico	Arch. Gianpiero Pirazzini	Geom. Paolo Zaghini
Prog. Strutture	Ing. Carlo Triacca	
Prog. Impianti climatizz. e meccanici	P.Termotecnico Oualid Khamal	
Prog. Impianti elettrici e speciali	Ing. Pietro Molesini	P.I. Gianmario Baldassarri
Prog. Prevenzione Incendi	Geom. Carlo Ballista	
Sicurezza C.S.E.	Geom. Massimo Giorgetti	
Prog. Idraulico	Ing. Annalisa Copioli	
Prog. Ambiente	Studio Tecnico ESA - Dott.ssa Alice Barbieri	

Numero Tav.	
NTA	**Norme Tecniche di attuazione**

Responsabile dei Lavori	Direzione Lavori Generale	Arch. Gianpiero Pirazzini	Project Monitor
	Direzione Lavori Strutture		

Rev. B			Timbro e Firma Resp. di Progetto
Rev. A			
Emissione/Revisione			

Cod.Commessa	Nome file	Comune	Fase Prog.	Argomento	Elaborato	Rev.	Scala
		RC			NTA		

Data	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato
15-01-2025			Controllore	Supervisore

I diritti di proprietà, diffusione e riproduzione di questo documento sono riservati all'Arch. Gianpiero Pirazzini in conformità alle vigenti normative in materia

Indice

Descrizione **2**
Elenco elaborati 2
Dati Tecnici 4
Attuazione **5**
Definizione dei parametri urbanistici 5
Distanze 5
Permeabilità dei suoli 5
Verde Privato 5
Parcheggi Privati P3 5
Tipologie edilizie 6
Viabilità, recinzioni e accessi carrai 6
Norme finali e transitorie 6

Descrizione

L'intervento previsto si attua in applicazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 lett. a) della L,R, 24/2017 e riguarda la realizzazione di una nuova Casa Residenza per Anziani non autosufficienti (CRA) come definito dal DGR 1423/2015 della Regione Emilia Romagna da 60 posti letto di proprietà della Coop. Sociale L'Aquilone S.c.s.r.l. – O.n.l.u.s., Parcheggi pubblici a servizio della costruenda Casa della Salute e una nuova rotatoria da realizzarsi all'incrocio tra la Viale Veneto e Viale Murano. La disciplina relativa alle opere e alle aree da cedere come dotazioni territoriali, urbanizzazione primaria, secondaria e di pubblico interesse, e lo scomputo dei Contributi Concessori dovuti ai sensi della normativa vigente, saranno disciplinati nella Convenzione Urbanistica facente parte del Procedimento Unico.

Elenco elaborati

Gli elaborati facenti parte del Procedimento Unico riguardano il progetto per l'approvazione del Permesso di Costruire relativo alle Opere private (CRA e sue pertinenze), i progetti per le dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione primarie e secondaria e i progetti della rotatoria.

1 VAS
2 Relazione Valutazione Clima Acustico
3 Relazione Geologica
4 Schema Convenzione
5 Relazione Requisiti acustici passivi
6 Norme Tecniche di attuazione
7 Cronoprogramma
8 Relazione Economica Finanziaria
9 Relazione Urbanistica
10 Perizia di stima valore immobile per QCC
11 Relazione dimostrativa della copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai minimi obbligatori
12 Calcolo del Contributo di Costruzione
13 Procura per consegna elaborati
14 Ricevuta pagamento diritti di segreteria
15 Relazione Agronomica
16 Relazione ENAC
17 Tav. Unica_ Individuazione Competenza delle Opere
18 Relazione Paesaggistica

Progetto Architettonico

19 Relazione Tecnica Illustrativa con Stralci RUE, PSC, Vincoli e Catasto e rispetto DM 236/89
20 Tav 01 Planimetria generale - Inquadramento urbanistico
21 Tav 02 Planimetria - Rilievo topografico
22 Tav 03 Progetto opere di Urbanizzazioni Verde e Parcheggi Pubblici
23 CME Opere di Urbanizzazione e Quadro Economico
24 Tav 04 Planimetria - Sistemazioni esterne area privata
25 Tav 04° Planimetria Distanze dai confini
26 Tav 05 Pianta Piano Terra
27 Tav 06 Pianta Piano Primo
28 Tav 07 Pianta Piano Secondo-Copertura
29 Tav 08 Pianta Piano Copertura

30 Tav 8a Planimetria - Distribuzione Impianti Fotovoltaici
31 Tav 09 Prospetti
32 Tav 10 Sezioni
33 Tav 11 Calcolo Superfici
34 Tav 12 Verifica R.A.I.
35 Tav 13 Viste 3D
36 Tav 14 Piano Terra - Tipologia pareti - H locali e Percorsi Sporco-Pulito
37 Tav 15 Piano Terra - Tipologia pareti - H locali
38 Tav 16 Sezione Longitudinale - Tipologia Solai
39 Tav 17 Piante dei controsoffitti
40 Tav 18 Piano Terra DM 236-89 Part. Camere tipo
41 Tav 19 Piano Primo DM 236-89
42 Tav 20 Piano Terra e aree esterne - Impianto gas medicali
43 Tav 21 Piano Primo - Impianto gas medicali
44 Tav 22 Layout Cucina e Lavanderia

Progetto Strutture
45 1094_CRA Riccione_STR_REL presismica.pdf
46 1094_CRA Riccione_STR_TAV presismica-ST.01.pdf
47 1094_CRA Riccione_MUR A.1-D.1

Progetto fognature/acque piovane

48 Relazione idraulica preliminare
49 Modulistica Hera
50 Tavola 1.1 Planimetria fognatura
51 Tavola 1.2 Profili longitudinali

Progetto impianti elettrici
52 RTIE - Riccione Via Veneto - Relazione generale Impianti elettrici
53TAV IE01 - Riccione Via Veneto - Consegna - Cabina MT-BT
54 TAV IE02 - Riccione Via Veneto - Tipologico camere - Impianto luci e forza motrice
55 TAV IE03 - Riccione Via Veneto - Tipologico camere - Impianti Speciali
56 TAV IE04 - Riccione Via Veneto - Tipologico camere - Rivelazione incendi – Emergenza
57 TAV IE05 - Riccione Via Veneto - Tipologico camere - Impianto Terra - Collegamento Equip.
58 TAV IE06 - Riccione Via Veneto - Tipologico camere - Prospetti impianti elettrici e speciali
59 TAV IE07 - Riccione Via Veneto - Illuminazione pubblica
60 TAV IE08 - Riccione Via Veneto - Generale FM - Schema a blocchi
61 TAV IE09 - Riccione Via Veneto - Impianto antincendio - Schema a Blocchi
62 TAV IE10 - Riccione Via Veneto - Diffusione sonora - Schema a Blocchi

Progetto impianti meccanici
63 Relazione di contenimento energetico EX LEGGE 10 - CRA RICCIONE
64 Relazione tecnica impianti meccanici
65 SK_23_061_ED01_Tavola illustrativa piano terra
66 SK_23_061_ED02_Tavola illustrativa piano primo
67 SK_23_061_ED03_Tavola illustrativa copertura
68 SK_23_061_IMP01_Schema funzionale RISCALDAMENTO-ACS
69 SK_23_061_IMP02_Schema funzionale PDC ACS – Distribuzioni
70 SK_23_061_IMP03_Schema funzionale UTA-VRF

Progetto Prevenzione incendi (Già consegnati ai VVFF)

71 Relazione Tecnica
72 Tav 1 VVF Planimetria generale
73 Tav 2 VVF Piano Terra
74 Tav 3 VVF Piano Primo
75 Tav 4 VVF Piano Copertura
76 Tav 6 VVF Prospetti e Sezioni
77 Tabella Riepilogativa per Comparti
78 Schema compartimentazioni
79 Valutazione rischio propagazione incendi da impianto fotovoltaico

Progetto Rotatoria
80 Tav 03a Progetto Rotatoria
81 CME Rotatoria

Dati Tecnici

DATI di progetto:

Sup Territoriale privata		**mq. 13.980** (catastali)
Destinazione d11 (Attività Sanitarie ed assistenziali)		
SF CRA		**mq. 9.816**
Sup. coperta		**mq. 2.226,48**
ST		mq. 2.103,41+1.662,80 = **mq. 3.766,21**
Portici		**mq. 56.94** < 20% 2.226,48 = mq. 445,30
Loggia	mq. 9.72+56.94 =	**mq. 66,66** < 25% 3.766,21= mq. 941,55
SU CRA		**mq. 3.100,97**
SA CRA		**mq. 262.22**
SC CRA (60 posti - 2 piani)	mq. 3.100,97+262,22 x 60% =	**mq. 3.258,30**
UF	mq. 3.766,21:9.816 =	**0,383** mq./mq.
UT	mq. 3.766,21:13.980 =	**0,269** mq./mq.

Sup permeabile (30% Sup. Territoriale)		**mq. 4.529** > 13.980x30% = 4.194 mq.
Sup. Fondiaria scoperta	*mq. 9.816-2.226,48* =	**mq. 7.589,52**
SP (40% Sup. scoperta)	mq. 3.170 > 40% 7.589,52=	**mq. 3.143,81**
SP Park Pubblici		**mq. 528** > (30% x1.610mq. = mq. 483)

Verde privato Vedi Tav 01	***mq. 2.775***
H max	***10.50 mt***
IC max 50% della SF	***mq. 2.226,48** < 9.816 x 50% = mq. 4.908*

Dotazioni Urbanistiche

Parcheggi Pubblici		**mq. 1.610** > 3.766,21x40/100 = mq. 1.506,48
U	mq. 1.920+308+170=	**mq. 2.398** > 3.766,21x60/100 = mq. 2.259,73
Aree da cedere per viabilità e riconf. Casa della salute	mq. 93+63 =	**mq. 156**

Volume mq. (3.766,21+ 56.94+ 66,66) x 4 mt. + (56,41+ 93,37) x 3.00 **mc. 16.008,58**
P3 L. 122/89 mq. (32+2+30) = **64 posti auto** > 16.008,58 : 10 = mq.1.600,86/25 = 64 posti auto
P3r 50% 64 = 32 pa
P3c 50% 64 = 32 pa

Parcheggi P3 sono dimensionati in funzione del numero di personale previsto (max 25 pp per turno) e numero visitatori max 10 auto a turno di visita.

Attuazione

Definizione dei parametri urbanistici

I parametri urbanistici sono quelli definiti dal RUE vigente

Distanze (Tav 4a)

Il fabbricato dovrà rispettare le seguenti distanze minime:

10 mt dai confini di proprietà con terzi

7,50 mt dalla via Veneto per il fabbricato

5.00 mt dalla via Veneto per le cabine elettriche

10 mt. dalle aree destinate a dotazioni urbanistiche.

Permeabilità dei suoli

Deve esser garantita superficie permeabile per una quota minima pari al 30% della Superficie territoriale.

Nel calcolo della superficie permeabile sono conteggiate esclusivamente le aree con terreno di coltivo o seminate a prato sia pubbliche che private.

In ogni caso gli stalli dei Parcheggi privati P3 sono da realizzare con superficie semipermeabile tranne i posti riservati ai disabili.

Le aree permeabili da cedere come dotazioni urbanistiche saranno attrezzate come meglio precisato in Convenzione e negli specifici progetti facenti parte del Procedimento Unico.

Verde Privato

L'area a verde privato deve essere almeno pari 30% della Sup. Fondiaria scoperta

L'area a verde privato di pertinenza della CRA deve essere dotata di una copertura arborea e arbustiva funzionale alle esigenze della struttura, in conformità alla TAV 4 di progetto e alla Relazione Agronomica.

Per l'innaffiamento delle aree a giardino è prescritta una vasca di raccolta delle acque piovane ai fini irrigui con impianto di irrigazione automatico per le essenze arboree e arbustive.

Le aree a verde marginali localizzate a ridosso dei confini o di raccordo tra i diversi livelli altimetrici, dovranno essere piantumate a verde.

Per l'ombreggiamento dei parcheggi privati si dovranno prevedere le piantumazioni come indicate nella TAV 4 di progetto e alla Relazione Agronomica.

.

Parcheggi Privati P3

Al fine di evitare consumo e impermeabilizzazione di suolo i Parcheggi P3 devono essere dimensionati in funzione del numero di personale previsto (max 25 pp per turno) e numero visitatori max 20 auto a turno di visita, comunque nel rispetto della L. 122/89.

Gli stalli dovranno essere di tipo semipermeabile tranne i posti disabili e dovranno essere previsti almeno 4 posti auto con ricarica elettrica.

Si dovranno prevedere numero adeguato di posti per motocicli e posti bici in rastrelliera sia per il personale che per i visitatori.

Tipologie edilizie

La costruzione prevede una struttura su due piani fuori terra + extra corsa ascensori, vano scala di accesso in copertura e coperture dei cavedi impianti sul tetto piano ove saranno posizionate le UTA le Pompe di calore gli impianti fotovoltaici e le distribuzioni.

La copertura sarà protetta da parapetti alti 1 mt., elevati fino a 3 mt. a schermatura del rumore prodotto dalle apparecchiature impiantistiche.

Sono previste due scale di emergenza esterne scoperte che potranno essere schermate sulle facciate con doghe in lamiera.

Nell'area a giardino sarà possibile realizzare gazebi coperti con caratteristiche costruttive nel rispetto del RUE vigente.

Sarà consentito apportare varianti inessenziali al progetto di PdC nei rispetto dei limiti indicati dalle presenti Norme Tecniche e nel rispetto delle Dotazioni Urbanistiche richieste per legge.

Viabilità, recinzioni e accessi carrai

La viabilità di accesso è prevista dalla nuova rotatoria da realizzarsi all'incrocio tra la Viale Veneto e Viale Murano. L'accesso carrabile e ciclopedonale alla struttura è previsto attraverso il parcheggi pubblici.

La recinzione verso le aree agricole confinanti sarà costituita da muretto in ca Hmax 50 cm e sovrastante rete e paletti per una altezza massima complessiva di 1,50 mt. misurata dal piano finito dell'area recintata.

La recinzione verso i P3 esterni ad uso dei visitatori sarà realizzata con muretto in ca. Hmax 50 cm e sovrastante recinzione metallica che garantisca vuoti per almeno il 70%.

All'ingresso pedonale è prevista una tettoia a copertura dell'area di attesa dove saranno collocati i videocitofoni.

Sarà possibile realizzare tettoie a copertura dei posti bici e moto con altezza massima di 2,40 mt..

La recinzione sul fronte di Via Veneto e parte a confine con la Part. 235 privata, sarà realizzata con barriere acustiche di h max 3,50 mt. dimensionate e posizionate come indicate nella relazione acustica allegata

Sulla via Veneto è previsto un accesso pedonale all'area di raccolta differenziata dei rifiuti (schermata con le barriere acustiche) con una piccola piazzola aperta per consentire accesso alla stessa ed alla Cabina ENEL

Norme finali e transitorie

Il mancato rispetto delle presenti norme comporta automaticamente la decadenza del titolo autorizzativo fermo restando ogni altra sanzione o provvedimento previsto per legge.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si applicano le norme del vigente R.U.E. in quanto compatibili.

Nel caso di discordanza tra una previsione del presente Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 lett. a) della L,R, 24/2017 e la vigenti normative urbanistico - edilizie, prevalgono queste ultime.