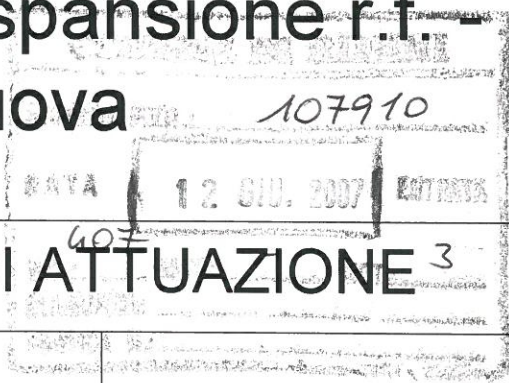


COMUNE DI RIMINI

Piano particolareggiato di iniziativa
privata -residenziale di espansione r.f. -
località- Ghetto Tombanuova



NORMATIVA SPECIALE DI ATTUAZIONE

tavola n. **26**

data: Dicembre 2005

Dott. Arch. Valerio Menghi
Dott. Arch. Silverio Piolanti

Studio di Architettura Menghi-Piolanti
Piazza Borsalino 3 , Villa Verucchio (RN)
tel. e fax 0541 678233
email : menghipiolanti@menghipiolanti.191.it

Dott. Ing. Eolo Abati

Via Valentini, 15 47900 - Rimini
Tel. 0541-790253
Fax. 0541-791938
e-mail: titano18@libero.it

NORMATIVA SPECIALE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ELABORATI

<u>TAV 1</u>	<u>Stralcio P.R.G./V.</u>	<u>scala 1: 5000</u>
<u>TAV 2</u>	<u>Estratto di mappa catastale, planimetria ed elenco proprietà</u>	
<u>TAV 3</u>	<u>Rilievo stato di fatto dell'area e computo dell'area</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 4</u>	<u>Documentazione fotografica</u>	
<u>TAV 5</u>	<u>Planivolumetria di progetto</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 6</u>	<u>Planimetria di progetto con standards urbanistici</u>	<u>scala 1: 500</u>
<u>TAV 7</u>	<u>Planimetria di progetto con individuazione nuclei edilizi</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 8</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo A</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 9</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo B</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 10</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo C3-C4</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 11.a</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo C1-C2-E1-E2-F (piani interrato e terra)</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 11.b</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo C1-C2-E1-E2-F (piani primo e secondo)</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 11.c</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo C1-C2-E1-E2-F (piano mansardato, prospetti e sezioni)</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 12</u>	<u>Tipologie edilizie: Tipo D</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 13</u>	<u>Tipologia edilizia: Tipo H-I1-I2-L</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 14</u>	<u>Sezioni</u>	<u>scala 1:200</u>
<u>TAV 15</u>	<u>Verde pubblico e arredo urbano</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 16</u>	<u>Viabilità, strade, parcheggi e isole ecologiche</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 17.a</u>	<u>Rete fognaria: acque nere</u>	<u>scala 1:500</u>

<u>TAV 17.b</u>	<u>Rete Fognaria: acque bianche</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 18.a</u>	<u>Rete gas metano</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 18.b</u>	<u>Rete idrica</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 19</u>	<u>Rete Telecom</u>	<u>scala 1: 500</u>
<u>TAV 20</u>	<u>Illuminazione pubblica</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 21</u>	<u>Rete enel</u>	<u>scala 1:500</u>
<u>TAV 22</u>	<u>Scheda sinottica</u>	
<u>TAV 23</u>	<u>Relazione generale</u>	
<u>TAV 24</u>	<u>Relazione tecnica e preventivo di spesa</u>	
<u>TAV 25</u>	<u>Relazione geologica</u>	
<u>TAV 26</u>	<u>Normativa speciale di attuazione</u>	
<u>TAV 27</u>	<u>Pareri enti</u>	
<u>TAV 28</u>	<u>Convenzione</u>	

ART. 2 - PROGETTO PER L'UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Il Piano Particolareggiato, con un suo elenco di elaborati, individua:

- a) il perimetro dell'area soggetta a P.P. e l'area soggetta ad accordo di pianificazione (sup. territoriale mq. 9500) con l'amministrazione comunale per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica interna al suddetto perimetro;
- b) le aree edificabili suddivise per unita' di intervento;
- c) le strade e parcheggi pubblici interne al perimetro della scheda;
- d) gli spazi pubblici attrezzati;
- e) la viabilita' interna ed esterna ed i rispettivi collegamenti con la strada provinciale di Coriano.

Nell'ambito delle unita' di intervento sono individuati:

- a) le aree di pertinenza delle singole unita' di intervento;
- b) l'ingombro massimo del fabbricato, e le distanze dai confini;
- c) le destinazioni d'uso;
- d) l'altezza degli edifici

ART. 3 - PROGETTI ESECUTIVI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti al Piano Particolareggiato si attuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante i progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilita' carrabile e pedonale, i parcheggi interni al Piano, le attrezzature del verde pubblico interne al Piano, l'arredo urbano, le reti telefoniche, elettriche, gas, acquedotto, illuminazione pubblica, le fognature e la viabilità esterna al Piano.

Tali infrastrutture realizzate a cura della ditta proprietaria su progetti redatti a firma di tecnici abilitati, sono da sottoporre all'approvazione degli organi competenti ed alla concessione del Sindaco come per legge.

ART. 4 - RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO-EDILIZIE

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare le norme del PRG vigente, del Regolamento Edilizio Comunale e delle altre vigenti in materia al momento del rilascio dei Permessi di costruire, le prescrizioni della presente normativa e degli altri elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato ed eventuali future varianti ad esso.

ART. 5 - AREE RESIDENZIALI

Costituiscono unita' minima di intervento edilizio, i singoli edifici individuati nella planimetria di progetto n. 7 (nuclei edilizi) individuati con una lettera maiuscola (esempio Nucleo A, nucleo B , nucleo D , nucleo C1- nucleo C2 , nucleo E1, nucleo -2 etc.).

Per ogni singolo nucleo (coincidente con la tipologia) può essere richiesto il permesso di costruire .

La ripartizione in nuclei di intervento e' pertanto quella risultante dalle planimetrie di progetto (Tav. n.7), non potranno essere apportate variazioni se non previa specifica variante al P.P.

Non e' ammessa la possibilita' di accorpamento in un unico volume di più unità minime di intervento.

ART. 6 - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE, DISTANZE E QUOTE

L'indice di utilizzazione dell'area è fissato dal P.R.G. secondo la scheda di variante al PRG (17.1) che definisce una S.Utile max di mq. 26.000 e un altezza massima di ml 12,50.

Inoltre la scheda n. 17.1 definisce che di questi 26.000 mq . 5.000 siano destinati a edilizia residenziale pubblica da realizzare mediante intervento diretto come definito dall'accordo di pianificazione N°113 del 15/09/2005. Tali dati sono desumibili dalla scheda sinottica e dalla tavola n. 6 (planimetria di progetto con individuati gli standard urbanistici).

L'edificazione non e' subordinata ad un indice fondiario bensì ad una superficie utile massima edificabile individuata per ciascuna unita' di intervento .

Per ogni unità di intervento di cui alla tavola n. 7, per ogni tipologia Tav. n.8, Tav. n.9, Tav. n.10, Tav. n.11a, Tav. n.11b, Tav. n.11c, Tav. n.12, Tav. n.13 e nella scheda sinottica Tav. n.22, sono indicate: la superficie utile massima e l'altezza massima espressa in piani delle tipologie edilizie che

sono da intendersi prescrittive in quanti facenti parte delle indicazioni planivolumetriche complessive.

Le superfici dei vani scala si devono computare nella quantità ottenuta moltiplicando la superficie di un piano per il numero dei piani costituenti superficie utile.

Per quanto concerne la distanza fra gli edifici e la strada e fra gli edifici tra di loro, vale quanto riportato nella tavola n. 7 in ottemperanza all'art. 9 del D.M. 02/04/68 n°1444.

ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie sono individuate nelle tavole di progetto (Rif. Tav. 8-9-10-11a-11b-11c-12-13).

In queste tavole sono rappresentati gli edifici in pianta, sezione e alcuni prospetti in scala 1:200 che debbono considerarsi come riferimento per la progettazione delle singole unità di intervento .

Sono vincolanti gli allineamenti su strada e gli assi di simmetria dei corpi a corte le altezze dei fabbricati e i materiali da impiegarsi nelle finiture esterne come indicato nei prospetti per ogni singola tipologia, fatto salvo per l'edificio D, per il quale hanno valore puramente indicativo.

Sono da intendersi solo indicative le divisioni interne e il numero delle unità immobiliari. Anche le aperture esterne, i balconi e le logge potranno avere dimensioni, forme e posizioni diverse da quelle indicate nelle tavole delle tipologie, avendo cura però di mantenere l'unitarietà formale delle facciate.

Tutti i tipi edilizi prevedono la costruzione dei tetti con falde inclinate: nei tetti a falde e' consentito ricavare terrazzi praticabili a tasca , lucernai ed abbaini anche debordanti la linea della falda come indicato dagli schemi tipologici.

Per le tipologie H-I1-I2-L-M relative ad alcuni lotti al contorno dell'intervento le soluzioni tipologiche sono solo indicative. In questi casi si potranno realizzare soluzioni planimetriche e volumetriche diverse da quelle indicate negli schemi allegati, fermo restando quanto indicato nella

tav. 7 relativamente al rispetto delle distanze dai confini segnati con il perimetro di massimo ingombro e all'altezza dei fabbricati che non dovrà superare i due piani fuori terra.

Per gli edifici esistenti (Nucleo M) sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione mediante concessione edilizia singola.

Sempre per gli edifici esistenti (Nucleo M) sono ammessi lavori anche di demolizione e ricostruzione, fatta salva la S.U. e il rispetto della distanza di 5 m dai confini e l'altezza assegnata dal piano.

Per il nucleo L si lascia la facoltà di distribuire le volumetrie anche su due edifici distinti e separati.

Le eventuali rampe di accesso ai piani interrati, dovranno avere un tratto pianeggiante prima di immettersi sulla pubblica viabilità'.

Non costituiscono superfici utili, le superfici dei sottotetti realizzati secondo le indicazioni di cui all'art.14 lettera d delle N.T.A. del PRG vigente.

E' consentita la realizzazione di autorimesse e/o cantine al piano interrato o seminterrato degli edifici, così come indicato nella tipologia. Sono ammessi piani completamente interrati e seminterrati secondo la normativa del PRG, oltre quelli indicati in tipologia.

Rispetto all'ingombro in pianta degli edifici, così come rappresentato negli elaborati grafici di progetto, sono consentite variazioni delle dimensioni planimetriche purché venga mantenuta la minima distanza dai confini indicata nella Tav 7.

Eventuali modifiche "non sostanziali" riguardanti la conformazione delle tipologie potranno essere realizzate con le procedure applicate con gli interventi diretti.

ART. 8 - STANDARD EDILIZIO A PARCHEGGIO

Per quanto riguarda i parcheggi privati, sono realizzati al piano interrato di ogni singolo nucleo in misura non inferiore a quanto previsto dalla Legge n. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni (superficie

minima a parcheggio: 10 mq ogni 100 mc di costruzione) da verificare all'atto dei singoli permessi di costruire.

Deve essere garantito comunque un posto auto ogni unità immobiliare.

ART. 9 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FINITURE ESTERNE

L'immagine globale dell'intervento dovrà caratterizzarsi come descritto in relazione per l'uniformità e la coerenza del linguaggio architettonico.

A tale scopo valgono le indicazioni e prescrizioni relative alle finiture esterne degli edifici che sono indicate nei prospetti nelle tavole relative alle tipologie edilizie.

In particolare sono da intendersi vincolanti: l'uso del mattone a faccia a vista al piano terra degli edifici e l'uso di parti intonacate ai piani superiori alternate a parti in mattone, e segnate da cornici e fasce che disegnano i prospetti degli edifici. Si allega a scopo indicativo alla presente norma uno schema tipo dei materiali di finitura su una porzione di prospetto (Allegato A).

Allo scopo di uniformare l'immagine complessiva dell'intervento si allega alle presenti norme :

a) lo schema e la sezione dello sporto di gronda e cornicione (a scala 1:10) da applicare a tutte le tipologie.

(Allegato B)

b) lo schema e il disegno delle recinzioni delle parti private nel quale sono indicati: il disegno, i materiali e il colore delle parti in ferro. Da applicarsi a tutte le recinzioni su strada o parti pubbliche.

(Allegato C)

I principali colori di finitura da uniformare sono:

- il colore del mattone a faccia a vista e del cotto di copertura degli edifici;
- il colore delle cornici e dei cornicioni;
- il colore del ferro e delle recinzioni.

Le parti intonacate saranno libere nella scelta della gamma dei colori chiari.

Si precisa, comunque, che le indicazioni contenute nel presente articolo hanno valore indicativo e non prescrittivo per l'intervento di edilizia residenziale pubblica prevista sull'unità d'intervento D.

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione prevista dal Piano e' quella residenziale privata e pubblica.

In ogni nucleo edilizio e' comunque sempre ammesso una quota a destinazione a uffici o commercio in quantita' inferiore al 30%.

Resta inteso che ogni cambio di destinazione d'uso da residenza a uffici o a commercio deve avvenire con il reperimento degli standards di legge.

ART. 11 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici relativi al presente Piano Particolareggiato sono indicati in linea di massima nelle tavole relative; maggior dettaglio verra' indicato in sede di redazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 3 delle presenti norme.

ART. 12 - STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico.

Tali aree, con le relative reti di servizio, sono opere di urbanizzazione primaria e saranno gestite come da convenzione dal Comune e dagli Enti preposti.

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti macchina della misura minima di mq. 2,50x5,00 di cui quelli per disabili con dimensioni ml. 3.50x5,00 nella proporzione di n.1 posto per ogni n.50 posti macchina o frazioni di esso.

ART. 13 - GLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Gli spazi pubblici attrezzati, a verde interni al perimetro di Piano (Rif. Tav. 6,) costruiti a cura e spese della società lottizzante nelle dotazioni minime rilevabili da progetti esecutivi saranno ceduti gratuitamente al Comune come da Convenzione.

La progettazione del verde dovrà essere conforme al regolamento comunale del verde urbano, più precisamente in fase di progettazione esecutiva verranno specificate tipologie ed essenze di cui all'art. 10 del Regolamento comunale del verde.

ART. 14 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE COMUNI INEDIFICABILI ALL'INTERNO DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Le aree verdi condominiali e le aree a parcheggio condominiale sono sistemate e mantenute a cura e spese degli utenti dell'unità' di intervento cui si riferiscono.

Esse non sono edificabili salvo quanto previsto sopra per piani interrati di servizio.

Non sono inoltre ammesse costruzioni di carattere precario anche se prefabbricate o amovibili.

ART. 15 - PRESCRIZIONE DELL'UFFICIO: PROVINCIA DI RIMINI – SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA – UFFICIO DIFESA DEL SUOLO

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 B.3 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”.

Vista la presenza nel sottosuolo di litografie i cui fusi granulometrici rientrano tra quelli critici suscettibili al fenomeno della liquefazione, per ogni fabbricato in previsione dovranno essere effettuate puntuali verifiche alla liquefazione attraverso l’impiego di prove in sito ed in laboratorio, utilizzando procedure condivise in letteratura. Nel caso le verifiche diano riscontro positivo, dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici necessari all’eliminazione degli effetti attraverso il superamento del sedime liquefacibile o la bonifica del terreno o, nell’impossibilità di attuarli, si dovrà escludere l’edificazione del lotto analizzato.

Dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, sottospinte idrostatiche, impermeabilizzazione dei vani cantinato, ecc...).

Dovranno essere realizzate le opportune indagini per la caratterizzazione dei parametri necessari alla valutazione della risposta sismica locale ai sensi del D.M. 14.09.2005 e della delibera di G.R. n. 1677 del 24.10.2005.

Il fosso Rodella 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

ART. 16 - PARERI DEGLI ENTI

Si precisa che devono essere rispettate le prescrizioni ed i pareri espressi sul piano particolareggiato dagli enti e uffici preposti riportati nella Tav. 27.

ALLEGATO A

PROSPETTO TIPO CON MATERIALI DI FINITURA

BANCHINA IN MARMO
DI TRANI

COPERTURA IN TEGOLE
DI TIPO PORTOGHESE
GRONDALA IN RAME

CORNICIONE SAGOMATO

CORNICE RIPORTATA DEL
COLORE DEL CORNICIONE
PARETE INTONACATA
E TINTEGGIATA

BALCONE SPORGENTE
SAGOMATO (vedi part.)

INFISSI IN LEGNO NATURALE O
ALLUMINO VERNICIATO CON
TAPPARELLA DI COLORE CHIARO

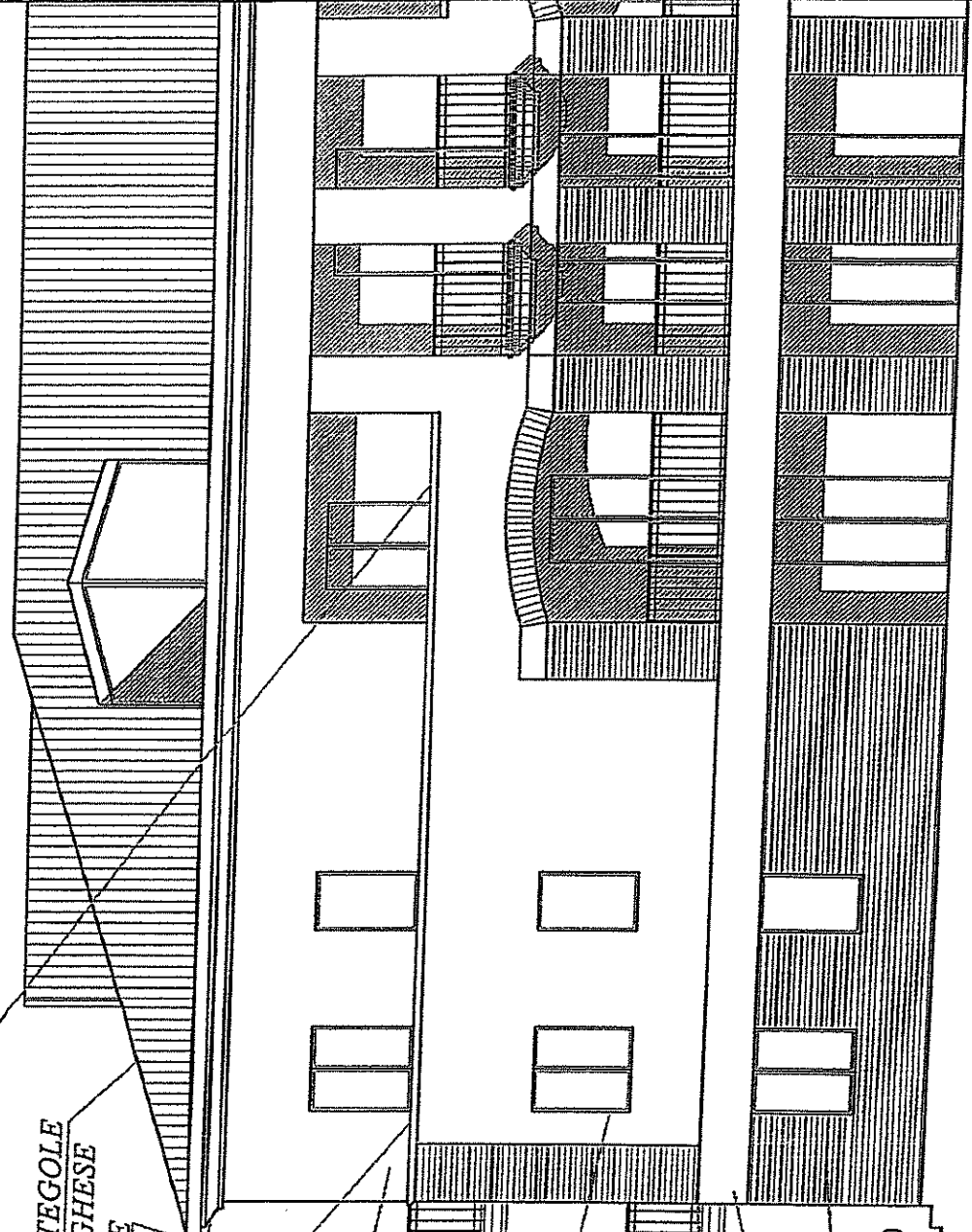
PARAPETTO IN FERRO
VERNICIATO

FUGA

FASCIA INTONACATA DEL
COLORE DEL CORNICIONE

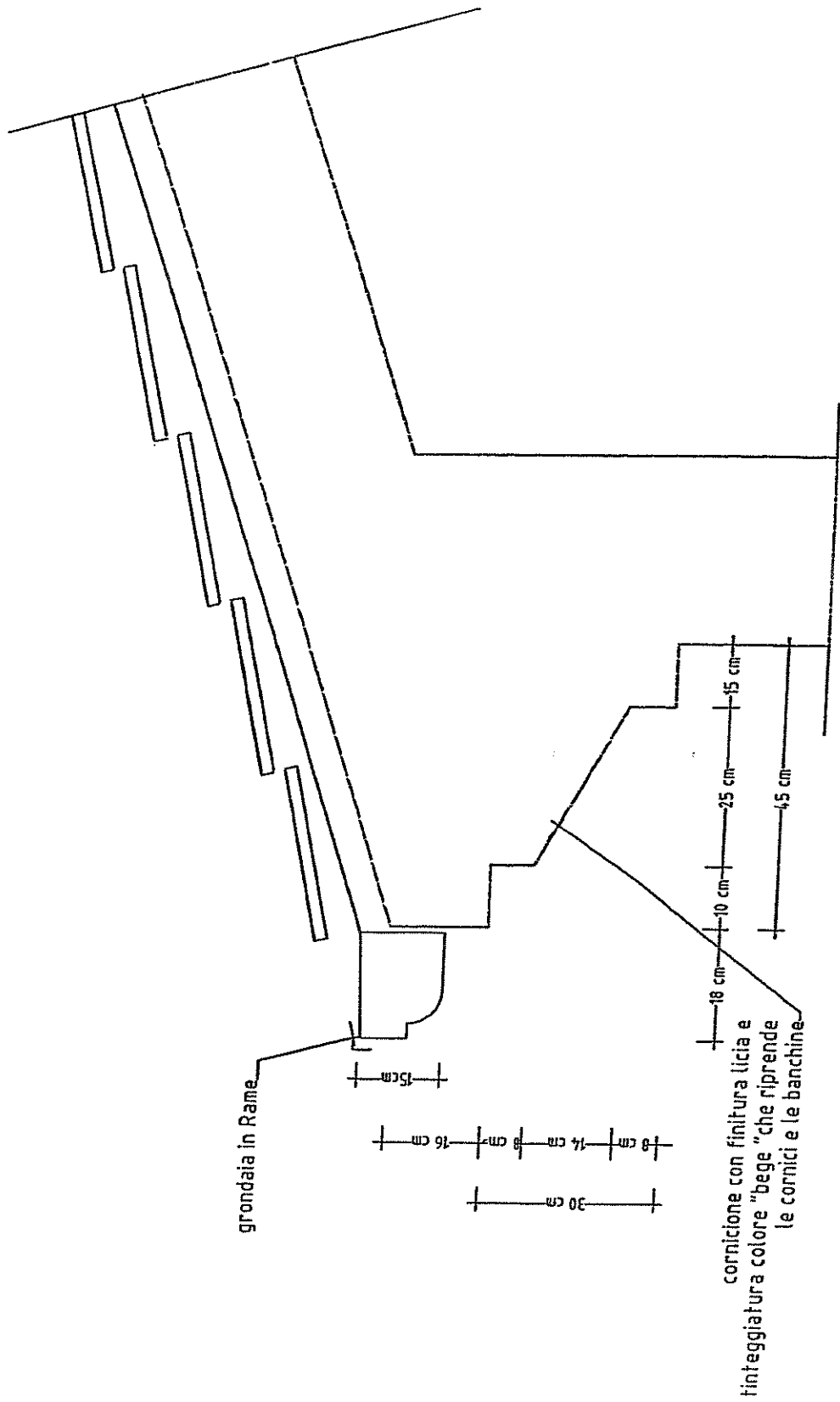
MATTONE A FACCIA
VISTA TIPO PICA

-0.30



ALLEGATO B

PARTICOLARE CORNIGIONE



ALLEGATO C

PARTICOLARE RECINZIONE E CANCELLO PEDONALE

N.B.: acciaio verniciato colore RAL 7033

