



COMUNE DI RIMINI  
 NUMERO PROVA 1773  
 DATA - 8 GEN 2009  
 U.O. MAIO NOTE  
 CLASSE

# COMUNE DI RIMINI

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

### HABITAT RIO RE

ZONA OMOGENEA C1, SCHEDA DI PROGETTO 2.2  
 VIA FOGLINO - VIA DELLA LAMA - TORRE PEDRERA

ELABORATO EMENDATO

CON DELIBERA DEL C. C. N. 111 DEL 27.09.2007

**sassobrigli** studio

arch. GIOVANNI SASSO  
 ing. DANIELA BRIGHI  
 VIA ALBERI 23, RIMINI  
 T 0541396351 F 0541307313

arch. STEFANO GUIDI  
 ing. LUCIANO ZAVATTA  
 CORSO D'AUGUSTO 81, RIMINI  
 TEL 054150474 FAX 054126458



#### PROGETTO ARCHITETTONICO

Progettisti:

Arch. Stefano Guidi  
 Ing. Luciano Zavatta



Arch. Giovanni Sasso  
 Ing. Daniela Brighi



#### PROPRIETA'

Habitat Rio Re s.r.l.  
 via Caduti di Marzabotto 40  
 Rimini

*Guidi*

#### PROGETTO STRUTTURALE

Progettista:

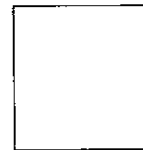
Ing. Luciano Zavatta



#### IMPIANTI FOGNARI

Progettista:

Ing. Corrado Verni



#### IMPIANTI ELETTRICI

Progettista:

Ing. Luciano Gaia  
 P. I. Roberto Berardi



#### IMPIANTI MECCANICI

Progettista:

Ing. Andrea Rossi



ELABORATO

**R2**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

nomefile

Data:  
 nov. 08

aggiornamento:

INDICE

Articolo 1 – Campo d’applicazione.....	pagina 2
Articolo 2 – Elementi costitutivi.....	pagina 2
Articolo 3 – Contenuto e finalità del piano.....	pagina 3
Articolo 4 – Viabilità.....	pagina 4
Articolo 5 – Servizi.....	pagina 5
Articolo 6 – Infrastrutture tecnologiche.....	pagina 6
Articolo 7 – Insediamenti .....	pagina 6
Articolo 8 – Prescrizioni per la progettazione.....	pagina 7
Articolo 9 – Coordinamento architettonico .....	pagina 10
Articolo 10 – Opere di urbanizzazione.....	pagina 11
Articolo 11 – Prescrizioni contenute nei pareri degli Enti ed Uffici a cui é stato sottoposto il Piano.....	pagina 11
Tabella A – Caratteristiche delle unità minime di intervento.....	pagina 12
Tabella B – Calcolo standard.....	pagina 13

## **TITOLO 1 – GENERALITA'**

### **ARTICOLO 1 – CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti Norme d'Attuazione si applicano all'ambito territoriale della scheda 2.2 della tavola serie 3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Rimini e denominata Habitat Rio Re.

Per riscontro tra le presenti norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato per quanto riguarda prescrizioni normative, parametri e standard si fa riferimento alle tabelle dei dati di progetto di cui a tav. n. A1 ed allegate al termine delle presenti Norme.

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici si prescrive che prevalgono le presenti norme.

### **ARTICOLO 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI**

Sono elementi costitutivi del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata gli elaborati indicati di seguito:

#### **STATO DI FATTO**

**TAVOLA SDF1** Planimetria catastale con perimetrazione del PRG scala 1:500, Stralcio Piano Regolatore Generale scala 1:5.000 e Stralcio Planimetria Vincoli scala 1:5000

**TAVOLA SDF2** Rilievo piani-altimetrico e Sezioni altimetriche scala 1:500 con documentazione fotografica stato di fatto

**TAVOLA SDF3** Relazione geologica

**TAVOLA SDF4** Planimetria con Vincoli scala 1:500

#### **PROGETTO – ARCHITETTONICO**

**TAVOLA A1** Zonizzazione e standards urbanistici scala 1:500

**TAVOLA A2** Planivolumetria, scala 1:500

**TAVOLA A3** Massimo ingombro fabbricati, fili fissi, limiti di verifica punti C.2 e C.3, D.M. 16/1/1996, individuazione delle unità minime di intervento e ambiti di coordinamento, scala 1:500

**TAVOLA A4** Utilizzo del sottosuolo, permeabilità del terreno, scala 1:500

**TAVOLA A5** Planimetria generale su base catastale scala 1:500

**TAVOLA A6 I** Tipologie edifici, L 1, scala 1:200

**TAVOLA A6 II** Tipologie edifici, L 4, scala 1:200

**TAVOLA A6 III** Tipologie edifici, L 6, scala 1:200

**TAVOLA A6 IV** Tipologie edifici, L 5 e L11, scala 1:200

**TAVOLA A6 V** Tipologie edifici, L10 ACER, scala 1:200

**TAVOLA A7** Quote di progetto, scala 1:500

#### **PROGETTO – URBANIZZAZIONI**

**TAVOLA U1** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto fognature scala 1: 500

**TAVOLA U2** Opere di urbanizzazione primaria- Schema impianto acquedotto e innaffiamento scala 1:500

**TAVOLA U3** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto idrico antincendi scala 1: 500

**TAVOLA U4** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto gas scala 1: 500

**TAVOLA U5** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto ENEL e cabine elettriche scala 1: 500

**TAVOLA U6** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto Telecom scala 1: 500

**TAVOLA U7** Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto illuminazione pubblica  
scala 1: 500

**TAVOLA U8** Opere di urbanizzazione primaria – verde, scala 1: 500

**TAVOLA U9** Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria generale strade e parcheggi,  
sezioni stradali tipo, cassonetti per raccolta rifiuti, quote di progetto, scala 1:500

**TAVOLA U9 B** Opere di urbanizzazione primaria – Inserimento nell'intorno, scala 1:500

**TAVOLA U9 C** Opere di urbanizzazione primaria – Passi Carrai, scala 1:500

## PROGETTO - RELAZIONI

**ELABORATO R1** Relazione tecnica illustrativa

**ELABORATO R2** Norme tecniche di attuazione

**ELABORATO R3** Relazione opere di fognatura

**ELABORATO R4** Preventivo di spesa

**ELABORATO R5** Valutazione clima acustico

**ELABORATO R6** Schema di Convenzione

**ELABORATO R7** Pareri Enti contenente:

Allegato A.Parere schema degli impianti tecnici a rete: acquedotto

Allegato B.Parere schema degli impianti tecnici a rete: gas metano

Allegato C.Parere schema degli impianti tecnici a rete: HERA S.r.l. Servizio Gestione Fognature

Allegato D.Parere schema degli impianti tecnici a rete: Consorzio di Bonifica di Rimini

Allegato E.Parere schema degli impianti tecnici a rete: energia elettrica

Allegato F.Parere schema degli impianti tecnici a rete: rete telefonica

Allegato G.Parere schema degli impianti tecnici a rete: illuminazione pubblica

Allegato H.Parere di conformità antincendio

Allegato I.Parere Servizio Raccolta Rifiuti Hera s.p.a.

Allegato J.Parere Comune di Rimini, Settore Ambiente,

Allegato K.Parere Comune di Rimini, Settore Lavori Pubblici, U. O. Opere a Rete,

Allegato L.Parere Comune di Rimini, Quartiere n. 5,

Allegato M.Parere Provincia di Rimini, Ufficio Difesa del Suolo

Allegato N.Documentazione Catastale area d'intervento

Allegato O.Parere del Modulo Organizzativo Trasversale – Processo NIP (Servizio Sanitario Regionale, Azienda Unità Sanitaria Locale Rimini e ARPA, Sezione Provinciale di Rimini)

Allegato P.Parere dell'ARPA, Sezione Provinciale di Rimini

Allegato Q.Parere Comune di Rimini, Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente (Segnaletica)

Allegato R.Parere Comune di Rimini, Polizia Municipale, Ufficio Edilizia e Ambiente (Passi Carrai)

## ARTICOLO 3 – CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO

Gli elaborati elencati nell'articolo 2 disciplinano ogni intervento edilizio necessario per l'attuazione del Comparto.

Sono vincolanti:

- > il perimetro dell'area pianificata;
- > la zonizzazione delle aree distinte in:
  1. aree private edificabili e di pertinenza delle unità d'intervento;
  2. aree pubbliche destinate a viabilità e sosta (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, parcheggi);

3. spazi pubblici attrezzati (verde, piazza);
4. altre opere di urbanizzazione (aree per impianti tecnologici, ecc.);
5. l'area d'ingombro massimo per ciascuna unità d'intervento ;
6. le prescrizioni delle presenti norme.

Sono altresì vincolanti per ciascuna unità d'intervento:

- > la superficie fondiaria;
- > la superficie utile massima edificabile;
- > l'altezza massima,

riportate nelle tabelle A e B allegate alle presenti norme.

La Superficie Utile dei singoli lotti, riportata nella tabella A e nella Tavola A1, è indicativa, mentre è prescrittiva la Superficie Utile complessiva della Scheda di progetto 2.2 di mq. 30.000.

Le tipologie edilizie, rappresentate negli elaborati di cui al successivo articolo 3, sono indicative.

Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, si rimanda a quanto disposto dalle vigenti disposizioni comunali, regionali e statali ed alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO 2 – ARTICOLAZIONE IN ZONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO**

### **ARTICOLO 4 – VIABILITA'**

Sono le zone destinate alla realizzazione della viabilità principale e secondaria e dei percorsi pedonali e/o ciclabili ad essa connessa.

La realizzazione delle strade e dei percorsi pedonali avverrà secondo le prescrizioni esecutive di cui ai successivi articoli e le indicazioni planimetriche contenute nell'elaborato di progetto "TAVOLA A1 Planimetria generale – Zonizzazione", nonché tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato "TAVOLA U9 "Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria generale strade e parcheggi, cassonetti per raccolta rifiuti e verde, quote di progetto" e nelle sezioni stradali tipo in essa contenute.

Le indicazioni planimetriche relative alla viabilità, ai percorsi pedonali e ciclabili contenute negli elaborati A1, U8 e U9 sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione, le sezioni e le dimensioni, tutti elementi che dovranno essere sviluppati fedelmente dai relativi progetti esecutivi.

Le indicazioni relative agli accessi carrai sono da intendersi vincolanti, salvo modesti spostamenti che potranno rendersi necessari in fase di progettazione esecutiva degli insediamenti.

Le opere e le relative aree di pertinenza saranno cedute al Comune secondo le procedure indicate nella Convenzione.

Il lotto L10 é destinato alla realizzazione di alloggi di proprietà comunale, oggetto di finanziamento pubblico. I tempi di realizzazione degli alloggi di cui sopra sono vincolati da scadenze previste dalla legge di finanziamento, per cui tale intervento può avere inizio indipendentemente dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi che il lotto L10 sia realizzato con tempi diversi dal resto del comparto, l'accesso sarà temporaneamente consentito dalla via della Lama, attraverso il parcheggio posto tra detta via ed il lotto L10.

Al piano terra del Lotto L6 é prevista una galleria pedonale pubblica di collegamento tra la piazza ed il parco per cui detto passaggio sarà asservito a servitù pubblica. Le dimensioni minime di detto passaggio saranno ml. 3.40 x H 4.20. Su detto passaggio potranno essere aperti accessi pedonali alla proprietà privata.

Al di fuori dell'area di protezione della falda, gli stalli dei parcheggi devono essere realizzati con griglie in plastica riciclata ed inerbite e gli altri spazi carrabili scoperti devono essere realizzati con masselli autobloccanti per pavimentazioni esterne inerbite. In entrambe i casi la realizzazione deve garantire la permeabilità dei suoli; a tal fine sono da escludere massetti cementizi, salvo che in presenza di traffico pesante.

## ARTICOLO 5 – SERVIZI

Comprendono le aree a standard reperite all'interno del comparto e da queste sono escluse le aree a verde di arredo stradale e compresi i percorsi pedonali e/o ciclabili annessi al verde.

Le aree a standard comprendono le aree destinate al *verde pubblico* e le aree destinate ai *parcheggi pubblici*.

Le cessioni a standard residenziali sono previste in misura di mq. 30 per ogni abitante teorico, così come prescritto dalla normativa di riferimento.

Il calcolo degli abitanti teorici é verificato nella tabella B allegata alle presenti norme, attribuendo un indice di affollamento di una stanza per ogni abitante ed un valore medio ad ogni stanza pari a mc. 90. La superficie utile residenziale che concorre al calcolo degli abitanti teorici é calcolata secondo le norme di PRG, moltiplicata per un'altezza d'interpiano convenzionale di m. 3,00. Questo schema di calcolo porta alla considerazione finale di 1 ab./30 mq. di Su, come verificato nella tabella B.

Le cessioni a standard per gli insediamenti non residenziali é pari a 1mq./mq. di Su e sono verificate nella Tabella B.

La realizzazione del verde di arredo stradale, del verde pubblico e dei parcheggi pubblici avverrà secondo le prescrizioni esecutive di cui ai successivi articoli e le indicazioni planimetriche contenute

nell'elaborato "TAVOLA A1 Planimetria generale – Zonizzazione", le indicazioni planimetriche relative ai servizi sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione e le dimensioni.

Le opere e le relative aree di pertinenza saranno cedute al Comune secondo le procedure indicate in Convenzione.

#### **ARTICOLO 6 – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

Negli elaborati del presente piano sono riportati gli schemi relativi alle reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, rete del gas, rete elettrica, rete telefonia, rete illuminazione).

Tali schemi rappresentano una indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi.

#### **ARTICOLO 7 – INSEDIAMENTI**

Sono le zone destinate all'edificazione residenziale, commerciale e direzionale.

Nella "TAVOLA A1 Planimetria generale – Zonizzazione" sono individuate le Unità d'Intervento, che rappresentano l'ambito unitario per cui verranno richiesti i singoli permessi di costruzione.

Nella tabella A allegata alle presenti norme vengono identificate le Unità d'Intervento con numerazione da 1 a 11 per le quali vengono prescritte le destinazioni d'uso, la superficie utile e l'altezza massima. Questi parametri edilizi sono conformi a quelli previsti dalle Norme del PRG.

Le distanze degli edifici dai confini di scheda non devono essere inferiori a m. 5; le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 3, escluso il lotto L11 a cui è consentita la costruzione a confine.

Negli elaborati "Tavola A6 I-II-III-IV-V Tipologie degli edifici" sono indicate le soluzioni progettuali proposte e non prescrittive per gli interrati, per i piani tipo, per i prospetti e per l'organizzazione degli spazi pertinenziali.

Quale destinazione d'uso dei fabbricati delle unità di intervento da realizzare è ammessa esclusivamente la funzione abitativa e non sono consentite eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale.

Fa eccezione a quanto disposto al precedente comma l'unità di intervento L11:

- nell'unità di intervento L11 sono ammesse esclusivamente le funzioni complementari alla residenza (Funzione Abitativa A1) come definite all'art. 12 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG, le attività commerciali saranno limitate solo ad esercizi di vicinato di su di vendita non superiore a 250 mq..

Per le distanze dai confini verso strada e dai confini di proprietà dovranno essere rispettate le distanze minime previste nella Tavola A3.

Come previsto dall'ultimo comma dell'art. 9 del D. M. 02.04.1968 n. 1444, sono ammesse distanze

inferiori a quelle indicate nei precedenti commi dello stesso art. 9 in quanto trattasi di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati e precisamente la distanza minima tra pareti finestrate é quella intercorrente tra le Sagome di Massimo Ingombro dei vari lotti come rappresentate nella Tavola A3. All'interno della stessa Sagoma di Massimo Ingombro l'edificio può essere organizzato in uno o più corpi; in entrambe i casi pareti che si fronteggiano all'interno della stessa Sagoma di Massimo Ingombro devono stare ad una distanza superiore a ml. 5 e le finestre che si aprono su tali pareti non devono appartenere a camere da letto o soggiorni.

Come richiesto dalla Ausl ed ARPA non dovranno prevedersi attrezzature per la sosta delle persone sia in aree pubbliche, che private (panchine, giochi, ecc.) nella fascia di rispetto della cabina di trasformazione elettrica, indicativamente stimata in 5 m.; resta salva la possibilità, qualora ne ricorresse l'esigenza, di determinare successivamente, in maniera puntuale ed anche in difetto, l'ampiezza dell'area di rispetto

## ARTICOLO 8 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Nella progettazione dei singoli interventi edilizi sono vincolanti le seguenti prescrizioni:

### a) Sagoma di massimo ingombro dell'edificio

E' individuata nella **tavola A3** di cui al precedente articolo 2 ed individua lo spazio all'interno del quale si deve mantenere la superficie coperta dell'edificio. Per superficie coperta s'intende quella definita dall'ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI delle norme del P.R.G.

### b) Coperture

Le coperture ammesse sono quelle a falde inclinate con la possibilità di realizzare terrazzi, abbaini e lucernari.

È ammessa la realizzazione di porzioni di coperture piane che non eccedano comunque il 50% della proiezione orizzontale dell'intera copertura. L'obbiettivo architettonico indicato nelle tavole delle tipologie per quanto riguarda le coperture é indirizzato all'ottenimento della complessità formale degli edifici; a tal fine è ammessa la realizzazione di coperture continuative e/o prive di interruzioni, dislivelli e/o variazioni di pendenza, per uno sviluppo lineare che non ecceda m 10, misurato sul prospetto principale. Tale norma é indicativa per l'edilizia residenziale pubblica.

### c) Prospetti

L'obbiettivo architettonico indicato nelle tavole delle tipologie per quanto riguarda i prospetti é indirizzato all'ottenimento della complessità formale degli edifici ed ad una predominanza della verticalità.

Al fine della complessità, la finitura esterna del piano terra sarà diversa dai piani superiori.



Il risultato del ritmo verticale dei prospetti, come indicato nelle tavole delle Tipologie, si ottiene oltre che con la scansione delle quinte murarie anche e soprattutto con la forma degli infissi in cui l'altezza deve avere predominanza rispetto alla larghezza.

L'uso di avvolgibili per la protezione degli infissi abbassa l'altezza di circa 30-40 cm., per cui con questa tecnologia di oscuramento è difficile raggiungere il risultato desiderato della verticalità.

Quindi si raccomanda l'uso di finestre con altezza delle banchine ridotta o nulla e si raccomanda l'uso di persiane.

Questa soluzione è auspicabile, oltre che sul piano estetico, anche per la qualità dell'illuminazione e per l'aspetto bioclimatico:

- Le parti dei locali distanti dalla facciata ricevono luce dalla parte alta dell'infisso, per cui il cassonetto limita l'illuminazione naturale delle aree più svantaggiate,
- La persiana, essendo ad una distanza maggiore dell'avvolgibile dall'infisso crea una intercapedine più efficace dal punto di vista dell'isolamento dall'insolazione,
- L'apertura tra le lamelle della persiana crea un movimento convettivo dell'aria all'interno dell'intercapedine simile a quello delle pareti ventilate,
- L'angolazione delle lamelle della persiana consente illuminazione del locale retrostante senza irraggiamento diretto,
- Nel caso di lamelle regolabili questo risultato è ottimizzabile in funzione dell'inclinazione dei raggi solari e consente il blocco della ventilazione dell'intercapedine nel periodo invernale.

#### d) Colori

Il colore è uno degli strumenti più importanti della progettazione ambientale e del recupero del paesaggio urbano. Il rapporto ambiente, architettura e colore è fondamentale per determinare identità al comparto senza confliggere con l'intorno.

A tal fine è necessario che le facciate degli edifici siano colorate scegliendo la cromia all'interno di una potenziale tavolozza in cui i pigmenti provengano da terre naturali e quindi non siano pigmenti sintetici.

La pittura deve essere eseguita con velatura, realizzata attraverso l'applicazione di prodotti scarsamente coprenti su fondi a tinta piena.

Sono in ogni caso da escludersi velature realizzate con pigmenti sintetici di qualsiasi genere.

Eccetto che per il piano terra, i colori delle facciate devono essere diversi per fasce verticali (quindi saranno rettangoli in cui la base sarà ampiamente minore dell'altezza), quindi con una scansione che valorizzi il ritmo, evitando l'appiattimento generato da prospettive cromatiche indistinte.

**e) Impianti TV**

Si devono prevedere in copertura impianti per la ricezione dei programmi televisivi (antenne tradizionali e/o parabole) di tipo centralizzato. Non sono ammesse parabole, se non in copertura e centralizzate e non più di una per vano scale.

**f) Parcheggi**

L'obiettivo di sostenibilità per quanto riguarda gli spazi carrabili è indirizzato al mantenimento della permeabilità dei suoli.

A tal fine, al di fuori dell'area di protezione della falda, gli stalli dei parcheggi devono essere realizzati con griglie in plastica riciclata ed inerbite e gli altri spazi carrabili scoperti devono essere realizzati con masselli autobloccanti per pavimentazioni esterne inerbite.

In entrambe i casi la realizzazione deve garantire la permeabilità dei suoli; a tal fine sono da escludere massetti cementizi, salvo che in presenza di traffico pesante.

Nelle aree esterne destinate a parcheggi privati non interessate dalla fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di pensiline per il ricovero di cicli e motocicli.

**g) Sistemazione degli spazi privati e condominiali**

Il singolo intervento edilizio deve prevedere la sistemazione dei seguenti elementi minimi di arredo di uso condominiale:

- fontanella ad acqua potabile,
- rastrelliera per biciclette.

Le alberature da piantumare e le siepi, dovranno essere scelte tra le essenze autoctone; si dovranno preferire alberi sempreverdi verso il Nord degli edifici ed alberi a foglia caduca verso il Sud e comunque in maniera conforme al Regolamento del Verde del Comune di Rimini.

**h) Recinzioni**

Al confine con gli spazi pubblici è ammessa la realizzazione di una recinzione di altezza pari a m 1,50 costituita da una zoccolatura in mattoni o cemento armato di cm 60 di altezza dal piano dello spazio pubblico e da una parte metallica per la restante altezza; in alternativa sarà possibile realizzare recinzioni completamente metalliche fino alla medesima altezza massima di m 1,50.

Fra le singole unità di intervento, fra le unità di intervento e gli spazi condominiali e internamente alle unità di intervento, le recinzioni devono essere realizzate con siepe viva e con eventuale rete metallica plastificata con altezza massima di m 1,20.

**i) Requisiti acustici passivi**

Fermi restando gli obblighi di legge per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, si prescrive di effettuare la progettazione delle prestazioni acustiche degli edifici, anche se non obbligatorio per legge.

**j) Quota pavimento dei piani terreni dei locali adibiti ad abitazione (art. 58 Reg. d'I.)**

La quota altimetrica del pavimento dei piani terreni destinati ad abitazione deve essere posta almeno a cm. 30 dal colmo della strada frontistante l'ingresso al lotto, sia essa strada o percorso all'interno di parcheggio pubblico.

**k) Edilizia residenziale pubblica**

le prescrizioni del presente articolo hanno valore indicativo e non prescrittivo per l'intervento di edilizia residenziale pubblica.

**ARTICOLO 9 –COORDINAMENTO ARCHITETTONICO**

Nella progettazione dei fabbricati che si affacciano sulla piazza cioè L5, L6 e L7 deve essere rispettato il coordinamento architettonico.

Il giudizio sulle soluzioni proposte per tale coordinamento è espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

A tale scopo ciascun progetto edilizio deve contenere la descrizione dei seguenti elementi architettonici:

- a) finitura esterna delle pareti (materiale, colore);
- b) serramenti (forma, materiale, colore, tipo di oscuramento, inferriata);
- c) soglie e banchine (forma, materiale, colore);
- d) cornici e marcapiani (forma, materiale, colore);
- e) pavimentazioni esterne (forma, materiale, colore);
- f) copertura (tipologia, materiale di finitura, colore, forma dei singoli elementi),
- g) gronde e pluviali (forma, materiale, colore);
- h) cornicioni (forma, materiale, colore);
- i) corpi illuminanti esterni (tipologia, colore)
- j) recinzioni su spazi pubblici (forma, materiale, colore);
- k) parapetti dei balconi (materiale, colore)
- l) pensiline (forma, materiale, colore).

Nel caso di esame non contemporaneo dei progetti delle unità minime di intervento comprese nello stesso ambito di coordinamento, sarà cura dei competenti Uffici Comunali sottoporre all'attenzione Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio anche i progetti già esaminati.

#### **ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Al di fuori dell'area di protezione della falda, gli stalli dei parcheggi devono essere realizzati con griglie in plastica riciclata ed inerbite e gli altri spazi carrabili scoperti devono essere realizzati con masselli autobloccanti per pavimentazioni esterne inerbite.

In entrambe i casi la realizzazione deve garantire la permeabilità dei suoli; a tal fine sono da escludere massetti cementizi, salvo che in presenza di traffico pesante.

Nel progetto dell'impianto di illuminazione pubblica è previsto l'impiego di riduttori di potenza per ottenere un risparmio energetico ed una diminuzione dell'inquinamento luminoso.

Gli schemi delle opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di cui al precedente articolo 3 hanno valore di massima, rimandando ai singoli progetti esecutivi la definizione puntuale delle rispettive caratteristiche.

#### **ARTICOLO 11 –PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI PAREI DEGLI ENTI ED UFFICI A CUI È STATO SOTTOPOSTO IL PIANO**

I pareri dei vari enti a cui è stato sottoposto il piano sono integralmente riportati nell'elaborato R7.

Di seguito si riportano quei passi che gli stessi enti hanno richiesto essere inseriti esplicitamente nella normativa di piano.

Tutte le altre prescrizioni contenute nei pareri si riferiscono alla realizzazione delle Opere d'Urbanizzazione.

Il parere della **Provincia di Rimini, Ufficio Difesa del Suolo** del 15.06.2006 prot. 31941/C0206 richiede che siano collocate nel corpo normativo le seguenti prescrizioni che a tal fine si riportano:

- (a) *per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica, così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree d'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";*
- (b) *vista la discontinuità litologica riscontrata nel sottosuolo, dovrà porsi particolare attenzione al dimensionamento degli apparati fondali per omogeneizzare le pressioni di esercizio al fine di evitare gli effetti di possibili cedimenti differenziali;*
- (c) *dovranno essere realizzate le opportune indagini per la caratterizzazione dei parametri necessari alla valutazione della risposta sismica locale ai sensi D. M. 14.09.2005 e della delibera G. R. n. 1677 del 24.10.2005;*

- (d) *é fatto divieto alla dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade all'interno del perimetro della zona di rispetto così come delimitata ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 152/99 modificato;*
- (e) *dovrà essere valutato l'effetto indotto dagli sbancamenti e d'abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofe, anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo, dovrà essere determinata l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento e dovrà essere considerata nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.*

**TABELLA A**

UNITA' D'INTERVENTO	TIPO EDILIZIO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE	NUMERO DI PIANI	H MASSIMA
L1	A	Residenziale	2 401,15	3 579,75	5	15,50
L2	B	Residenziale	2 629,60	3 579,75	4	12,50
L3	C	Residenziale	1 269,33	2 386,50	5	15,50
L4	D	Residenziale	1 377,70	2 610,00	5	15,50
L5	E	Residenziale	931,71	1 394,80	5	15,50
L6	F	Res. e Comm.*	1 824,57	4 183,10	5	15,50
L7	D	Residenziale	1 359,37	2 788,70	5	15,50
L8	C	Residenziale	1 439,14	2 788,70	5	15,50
L9	C	Residenziale	1 224,35	2 788,70	5	15,50
L10	B	Residenziale	2 809,50	3 500,00	4	12,50
L11	G	Comm. e Direz.	331,81	400,00	3	8,00
<b>TOTALE</b>			<b>17 598,23</b>	<b>30 000,00</b>		

- Al piano terra del Lotto L6 é previsto una galleria pedonale pubblica di collegamento tra la piazza ed il parco per cui detto passaggio sarà asservito a servitù pubblica. Le dimensioni minime di detto passaggio saranno ml. 3.40 x H 4.20. Su detto passaggio potranno essere aperti accessi pedonali alla proprietà privata.

## TABELLA B

### CALCOLO STANDARD

mq Su Residenziale	29.600
da cui Abitanti Teorici 1/30 mq.	986,67
mq Su Commerciale e Direzionale	400

#### Standard da residenziale

#### NORMA

Mq. 30 per abitante	29.600,00
di cui le primarie di mq. 20/ab. devono essere divise in	
Primarie mq. 20/ab.	19.733,33
Verde 16 mq. abitante	15.786,67
Parcheggi 4 mq. abitante	3.946,67

#### Standard da commerciale

Primarie 1 mq./mq.	400,00
Verde 0,6 mq./mq.	240,00
Parcheggi 0,4 mq./mq.	160,00

#### Standard complessivi

#### NORMA

#### PROGETTO

Totali 30mq./abitante	30.000,00	30.077,65
Primarie	20.133,33	30.077,65
Verde	16.026,67	24.212,86
Parcheggi	4.106,67	5.864,79

SCHEDA di PROGETTO 2.2.  
(estratta dal PRG)

**2.2**

Su = 30.000 mq di cui 3.500 mq per l'edilizia residenziale pubblica

H = 15,50 m

Destinazioni: quelle derivanti dalle norme di zona CI.

Prescrizioni :

- cessione gratuita di almeno 6.500 mq di Superficie Territoriale, oltre gli standards di legge, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (PEEP) per una Superficie Utile di 3.500 mq;
- versamento al Comune di un super standard finanziario di € 1.550.000,00 per la realizzazione di opere (servizi e/o opere di viabilità) di interesse della zona;  
la cessione dell' area ed il super standard finanziario a favore dell'Amministrazione Comunale di € 1.550.000,00 avverranno tramite accordo di pianificazione;  
realizzazione a carico dei privati dei collegamenti fognari necessari per l'allacciamento e l'adeguamento della rete esistente.  
strutture di vendita consentite: solo esercizi di vicinato di Su di vendita non superiore a 250 mq.  
In fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato pluripiano, si dovranno:
  - 1) valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo;
  - 2) determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento;
  - 3) considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.
- L'intervento di edilizia residenziale pubblica potrà essere assentito e attuato in termini diretti, sull'area ceduta al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, anche in assenza del Piano di iniziativa privata, con l'osservanza dei parametri di Superficie Utile e altezza massima previsti per il citato intervento della presente scheda.  
Nella convenzione del P.P. di iniziativa privata verranno disciplinati i termini e le modalità di rimborso al Comune dei costi e delle opere di urbanizzazione che, oltre a quelle poste a carico dei soggetti privati della presente scheda, si sono rese necessarie realizzare da parte dell'Ente per attuare l'intervento di edilizia residenziale pubblica in assenza del citato Piano particolareggiato di iniziativa privata.  
Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.