1946

D.M. 24.3.1947 n. 124

PIANO DI RICOSTRUZIONE DI RIMINI

NORME EDILIZIE

N O R M E E D I L I Z I E

INTRODUZIONE

Le norme che seguono, mentre costituiscono l'indispensabile completamento del Piano di Ricostruzione, per quanto attiene alla determinazione della terza dimensione di esso e per l'interpretazione ed ulteriore definizione delle sue indicazioni, valgono fin d'ora ad integrare l'attuale Regolamento Edilizio della Città; e serviranno, insieme a quelle accompagnanti il progetto del nuovo Piano Regolatore Generale, quale base per la compilazione di un Regolamento Edilizio nuovo. In tale nuovo Regolamento verrà anzitutto ulteriormente e più esaurientemente trattata la materia già considerata dal Regolamento attuale e riguardante in sintesi i seguenti capitoli:

Autorizzazione e formalità per la presentazione dei progetti e per la loro redazione = Commissione Edilizia, sua composizione e funzione = Esecuzione delle autorizzazioni (controllo, licenze, ecc.) = Norme relative all'organismo int'rno dei fabbricati, quali le dimensioni minime planimetriche, altimetriche, columetriche dei vani delle diverse specie (stanze, cucine, servizi, piani superiori, ecc.) = Cortili e pozzi di ventilazione = Scal = Pavimentazioni = Isolamento termico ed acustico = Norme relative alle opere esterne dei fabbricati (aggetti, balconi, deflusso delle acque fluviali, ecc.) = Stabilità delle costruzioni (fondazioni, muri d'ambito, ecc.) = Prevenzione dai pericoli d'incendio= Norme per l'esecuzione dei lavori (organizzazione del cantiere, misure di sicurezza, responsabilità, ecc.)= Disposizioni relative al suolo ed allo spazio pubblico, ecc. =

Principalmente peraltro il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Rimini dovrà provvedere a colmare la principale deficenza dell'attuale, e cioè l'assenza di un chiaro criterio di azzonamento; cioè di una definizione esauriente, da fornirsi con dati metrici precici, dei diversi tipi edilizi il cui uso sia consentito nelle varie zone residenziali centrali e periferiche, e di regole che presiedono all'impiego del terreno nelle zone speciali. =

Finora anche a Rimini, come quasi ovunque in Italia, del resto, l'edificazione si è attuata con assoluta prevalenza dall'arbitrio

privato, dato che le norme concernenti l'azzonamento sono, nell'attuale Regolamento, del tutto insufficienti. -

Il nuovo Piano Regolatore Generale (ed il Piano di Ricostruzione, che è parte di esso) è concepito con criteri di organicità e con un preciso disegno del suo sviluppo amtimetrico e volumetrico oltrechè planimetrico; disegno che fornisce una esatta definizione dell'uso del terreno, mercè l'indicazione dei tipi edilizi e dei vincoli di varia natura, Tale definizione è tradotta nelle norme che seguono, le quali, mentre dovranno fin d'ora essere applicate nel Piano di Ricostruzione, saranno poi, convenientemente ampliate, applicate al Piano Regolatore Generale e codificate nel nuovo Regolamento Edilizio, che conferirà a tale Piano la sua reale efficacia tecnica e estetica.

Per quanto riguarda le modalità esecutive dei fabbricati (materiali, sistemi costruttivi, ecc.), non riscontrandosi a Rimini nessuna speciale consuetudine costruttuva locale da avvalorare, si fa in questa sede espresso rimando alle norme già comprese nell'attuale Regolamento edilizio di Rimini, ed in senso lato alle leggi e disposizioni vigenti in materie ed alle buone regole dell'Arte del costruire.

Quando ciò si rende necessario ed opportuno ai fini di realizzare un'edilizia rispondente alle norme edilizie che seguono, poichè il Piano di Ricostruzione vale come Piano Particolareggiato, il Comune può invitare i proprietari di aree finitime alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori, giusta gli articoli 22 e 23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. -

A Z Z O N A M E N T O, T I P I E D I L I Z I E V I N C O L I

Le Norme dell'azzonamento si possono raggruppare in quattro capitoli, dedicati a quattro categorie di zone: Zone residenziali nuove = Zone residenziali attuali = Zone speciali = Zone vincolate. -

ZONE RESIDENZIALI NUOVE

Appartengono a tali zone gli isolati periferici o centrali, destinati ad edilizia residenziale, i quali siano totalmente esenti

da fabbricazione attuale, per non ancora iniziato sfruttamento o per le distruzioni avvenute; ovvero esenti da essa per la massima parte, cosicchè questa non si opponga all'applicazione sufficientemente omogenea ed organica di un determinato nuovo tipo edilizio. In tali isolati, qualunque nuova fabbricazione deve attuarsi secondo la nuova tipologia stabilita, che deve applicarsi anche nei lotti occupati da edifici distrutti o gravemente danneggiati. Viceversa gli edifici intatti o lievemente danneggiati od esistenti possono rimanere in essere, ma non possono essere ricostruiti, appliati o radicalmente ammodernati senza adeguarsi ai relativi nuovi tipi edilizi prescritti dal Piano di Ricostruzione. I quali sono sette, mentre il Piano Regolatore Generale ne prevede dodici, Cinque tipi edilizi mancano, o perchè essi risultano applicati nelle zone esterne ai limiti del Piano di Ricostruzuone o perchè si è ritenuta la loro applicazione prematura in sede di esso (alberghi), nel qual caso peraltro i lotti di pertinenza sono stati vincolati, come si dirà in appresso. -

I sette tipi edilizi offrono una gamma sufficientemente larga, tanto per quel che riguarda l'uso del terreno dal punto di vista tecnico=economico ed estetico, quanto per la loro appetibilità per parte delle diverse categorie di cittadini. La cernita e l'applicazione di cotesti tipi è stata tale, infatti, che, sul totale di circa 80 ettari di zona residenziale nuovan suscettibile di ospitare = a ~~titolo~~ totale saturazione edilizia di essa e con l'affollamento massimo previsto nel periodo estivo = circa 25.000 individui, circa 50 ettari per 17.000 unità sono adibiti ad edilizia adatta alle categorie operaie ed impiegatizie (casette multiple od a schiera, villette comuni semplici e doppie, semintensiva a formazione lineare); 22 ettari per 7.000 unità sono adibiti ad edilizia adatta per la categoria media o mista (seminativa ad unità singole, villini); ed 8 ettari per 1.000 unità sono adi biti ad edilizia adatta per categorie agiate (ville). -

Le caratteristiche met iche e le norme relative a ciascuno dei sette tipi sono denunciate nella Tabella grafica allegata: esse possono riassumersi come segue, disponendo i singoli tipi in ordine ai rispettivi coefficienti di densità residenziale. -

./.

Norme particolari concernenti le diverse classi e tipi di edifici compresi nelle zone residenziali nuove. -

A) = Zone estensive

Tipo 1 - Ville (Notazione grafica nel Piano al 1/2000: fascette verticali, strette, color verde pisello, distanziate con spazi pari alla larghezza) = Gli edifici ammessi a tale zona debbono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima mq. 350, non superiore a 10/100 di quella del lotto, la quale non deve essere minore di mq. 1.500. =

= Altezza massima m. 14, comprendente non più di tre piani fuori terra; consentita, su parere delle competenti Autorità tutorie, una parziale sopraelevazione di un piano, fino ad un'altezza totale di m. 17 e per una superficie non eccedente la metà della superficie coperta. -

= Distanza minima dai confini interni di proprietà m. 8; distanza minima dall'asse stradale m. 12, con arretramento minimo dal filo della strada di m. 6. -

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie non superiore ad un terzo della superficie coperta dalla costruzione principale. -

= Obbligatorio l'impegno, nei principali elementi dei prospetti, di materiale da rivestimento pregiato. -

Tipo 2 = Villini (Notazione grafica; fascette verticali strette, color verde pisello, distanziate con spazi pari alla larghezza, e fascette dello stesso colore al bordo dell'isolato) = Gli edifici ammessi a tale zona devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima mq. 350, non superiore a 15/100 di quella del lotto, la quale non deve essere minore di metri quadrati 500.

= Altezza massima m. 11, comprendente non più di due piani fuori terra; consentita, su parere delle competenti Autorità tutorie, una parziale sopraelevazione di un piano, fino ad un massimo di m. 14 e per una superficie non eccedente la metà della superficie coperta. =

= Distanza minima dai confini interni di proprietà m. 6; distanza minima dall'asse stradale m. 9, con arretramento minimo dal filo della strada di m. 4. =

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie non superiore ad un quarto della superficie coperta della costruzione principale.

Tipo 3 - Villette comune semplici o doppie (Notazione grafica: semplice campitura in rosso Venezia) = Gli edifici ammessi a tale zona devono corrispondete alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima della casa semplice o di un elemento della doppia mq. 150, non superiore a 20/100 di quella del lotto competente; la quale non deve essere minore si metri quadrati 300.

= Altezza massima m. 10, comprendente non più di due piani fuori terra; consentita, su parere delle competenti Autorità tutorie, una parziale sopraelevazione di un piano, fino ad un massimo di m. 13, per una superficie non eccedente la metà della superficie coperta. -

= Distanza minima dai confini interni di proprietà m. 5; distanza minima dell'asse stradale m. 9, con arretramento minimo dal fino della strada di m. 3. =

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie non superiore ad un quarto della superficie coperta della costruzione principale.-

Tipo 4 = Casette multiple od a schiera (Notazione grafica: campitura in rosso Venezia con fascette in tono più scuro dello stesso colore al bordo dell'isolato) = Gli edifici ammessi a tale zona devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima dell'elemento planimetrico metri quadrati 60, non superiore a 40/100 di quella del lotto competente; la quale non deve essere minore di mq. 100. -

= Altezza massima m. 9, comprendente non più di due piani fuori terra. =

= Distanza minima dai confini interni di proprietà m. 4; distanza minima dall'asse stradale m. 6, con arretramento minimo dal filo della strada di m. 2. =

= lunghezza massima della fronte della schiera m. 70. =

= Orientamento delle casette multiple con più di sue elementi e due schiere prossimo all'asse equisolare od almeno alla direzione Nord-Nord-Est: Sud - Sud+Ovest, che è all'incirca quella delle strade adducenti al mare. =

B) = Zone semintensive

Tipo 5 = Semintensive ad unità singole (Notazione grafica: semplice campitura marrone chiaro) = Gli edifici ammessi a tale zona devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima di mq. 700, non superiore a 30/100 di quella del lotto competente. =

= Altezza minima m. 11; massima m. 17, con non meno di tre e non più di quattro piani fuori terra. =

= Distanza minima dai confini interni di proprietà diverse m. 11,30 distanza minima dall'asse stradale m. 11,30, con arretramento minimo dal filo della strada di m. 4. =

= Distacchi minimi degli edifici (compresi in un'unica proprietà) e dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio; tra fronti ambedue superiori a m. 15 = 4/3 H. ; tra fronti di cui una superiore a m.15= H.; tra fronti ambedue inferiori a m. 15 = 2/3 H.=

= La pianta di ciascun edificio deve essere compresa in un rettangolo delle dimensioni di m. 20x35. =

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie non superiore ad 1/5 della superficie coperta dell'edificio principale. =

= Obbligatorio l'impiego, nei principali elementi dei prospetti, di materiali da rivestimento pregiati. =

Tipo 6 = Semintensiva a formazioni lineari e derivate (Notazione grafica compitura marrone chiaro con fascette mattone scuro al bordo dell'isolato) = Gli edifici ammessi a tale zona devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta non superiore al 40/100 di quella totale del lotto competente. =

= Altezza minima m. 11, massima m. 17, con non meno di tre e non più di quattro piani fuori terra. =

= Distacchi minimi dai confini interni di proprietà m. 11,30; distanza minima dall'asse stradale m. 11,30. Le costruzioni possono essere a filo di strada, qualora consentito dalla larghezza di questa; nel qual caso, i piani terreni possono essere occupati da negozi, uffici o simili, se esse siano arretrate dal filo, lo debbono essere di m. 4 almeno. =

= Distacchi minimi degli edifici compresi in una unica proprietà p dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio, tra fronti ambedue superiori a m. 15 = 4/3 H. ; tra fronti di cui uno superiore a m.15 = H. ; tra fronti ambedue inferiori a m. 15 = 2/3/H.=

= Lunghezza massima dei corpi di fabbrica m. 80. =

= Larghezza massima dei corpi di fabbrica m. 15/=

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie, un sesto di quella della costruzione principale. =

= La fabbricazione deve essere a tipo aperto a corpi isolati. Gli edifici a riga ed i lati lunghi degli edifici ad L debbono avere orientamento prossimo all'asse equisolare od almeno alla direzione Nord - Nord - Est; Sud - Sud - Ovest, che è all'incirca quella delle strade adducenti al mare.

C) = Zone intensive

Tipo 7 = Intensiva interna (Notazione grafica: tratteggio in rosso carminio fitto, in senso verticale) = Gli edifici appartenenti al nucleo interno attuale della Città e facenti parte di isolati da costruire o ricostruire integralmente) devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta non superiore al 70/100 di quella totale del lotto competente. =

= Altezza minore a quella del più alto edificio circostante, con un massimo di m. 16 e non più di quattro piani fuori terra. =

= Ammessa la fabbricazione marginale continua qualora compatibile coi vincoli prescritti per questo tipo. =

= Distanza minima dell'asse stradale 3/8 H., ed eccezionalmente 1/3 H., se l'orientamento dell'asse stradale sia prossimo all'asse equisolare.

= Se esistono cortili chiusi o scarsamente aperti, la loro superficie deve essere maggiore ad 1/5 della somma della superficie delle pareti prospicienti; la normale media tra due pareti prospicienti non può essere inferiore ai 3/4 dell'altezza di esse od eccezionalmente, ai 2/3 se l'orientamento dell'asse maggiore del cortile sia prossimo all'asse equisolare. La normale misurata fra la finestra di un vano abitabile e la parete opposta deve essere maggiore di m. 8.=

= Profondità dei corpi di fabbrica non superiore a m. 15.=

= I risvolti su strade di una determinata larghezza, hanno pari larghezza; se questa è minore di m. 8, mantengono la larghezza di m. 8,=

= I piani terreni possono essere adibiti a botteghe, magazzini, uffici o simili. =

Norme generali valevoli per tutte le classi ed i tipi di edifici compresi nelle zone residenziali nuove. =

= In ogni tipo di edificazione è obbligatorio un piano di lottizzazione per interi isolati o gruppi di isolati, al fine di conseguire un armonica composizione edilizia ed architettonica e dal quale principalmente risultino oltre le quote del piano di campagna, della falda friatica, del piano stradale, anche quelle assegnate al piano scan=

tinato ed al piano terreno. I piani scantinati o seminterrati, non abitabili, dovranni avere la quota del pavimento almeno di 0,70 superiore a quelle della falda freatica. I pianerottoli, se adibiti a negozi, a quota mai inferiore a quella del marciapiede; se adibiti ad abitazioni almeno a 65 cm. della predetta quota e comunque ad almeno 1,50 superiore a quella della falda freatica. =

= Le costruzioni debbono presentare soluzioni architettoniche in tutti i prospetti. =

= Le superfici scoperte dei lotti debbono essere coltivate ad orto od a giardino nei tipi edilizi 3 o 4; a solo giardino nei tipo 2, 5, 6 e 7, potendo essere in parte pavimentato nei tipi 5 e 6 e del tutto nel tipo 7; debbono essere sistemate a parco con particolare decoro nel tipo 1. =

= L'obbligo della sistemazione a giardino si estende anche alle superfici antistanti agli edifici prospicenti sd strada; nei tipi 4 e 6 tali superfici possono non essere recintate , o se recintate debbono recare una recinzione ridotta al minimo (filo di ferro, siepe, muretto o staccionata non più alta di cm. 80), omogenea nelle diverse strade, da concordarsq sentito il parere del Comune=

= Le recinzioni di confine tra porprietà, non devono in nessuno caso essere costitutite da muri alti, ma da recinzioni trasparenti (reti metalliche, cancellate in legno o ferro, ecc.) infine da muretti che non devono mai superare l'altezza di cm. 50, omogenei per ciascun lotto, da concordarsi sentito il parere del Comune. =

= La costruzioni accessorie, normalmente ad un solo piano e non accedenti l'altezza di m. 4, non possono essere adibite ad abitazione e debbono essere situate a distanza dal filo stradale non minore di quella dell'edifisio principale. Eccezionalmente, pel solo tipo edilizio n° 1, sono ammessi distacchi minori od anche l'allineamento al filo stradale, purchè siano soddisfatti i requisiti estetici generali. =

= In ogni tipo di edificazione è vietato l'uso di chiostrine e pozzi di luce. =

= L'altezza H degli edifici, citata nelle norme, è misurata dal piano di calpestio (marciapiede) alla linea di gronda od al parapetto della terrazza degli edifici principali. Nei terreni a dislivello, si assume l'altezza media della fronte o del perimetro a seconda che gli edifici siano allineati alla strada od isolati. =

= I piani terreni, se adibiti ad uso abitazione, debbono essere sopraelevati almeno di m. 1 =

= I piano seminterrati non possono adibiti ad uso abitazione.

ZONE RESIDENZIALI ATTUALI

Appartengono a tali zone gli isolati occupati, per la parte maggiore, da fabbricazione attuale, di carattere residenziale, Tali isolati sono indicati, nel Piano di Ricostruzione, con campitura grigio chiara se tale fabbrisazione è rada, cioè costituita da edifici piccoli notevolmente distanziati (ville, villini, casette), con campitura grigio scuro se la fabbricazione è densa, cioè costituita da edifici a più piani, notevolmente o fortemente avvicinati fra loro. Tale fabbricazione occupa naturalmente quasi tutto il nucleo interno, salvo qualche isolato più accentrico, ed alcune regioni periferiche specialmente dei più recenti quartieri di espansione a Sud - Est ed a Sud- Ovest. =

Tanto negli isolati compresi nelle zone residenzaili attuali rade, quanto quelli compr'si nelle dense, i lotti finora non costruiti costituiscono la parte minore della loro superficie totale e sono sovente sparsi qua e là tra i lotti già costruiti, la loro forma e la loro dimensione mal si prestano ad ospitare edifici quali definiti dalle norme dettate per l'edilizia nuova: nelle stesse sondizioni si trovano i lotti ove sono edifici distrutti o gravemente danneggiati, dati i vincoli precostituiti e l'opportunità di riutilizzare, quando il proprietario lo ritenga necessario, qualche porzione delle strutture rimaste valide o qualche tratto di fondazione. Inevitabilmente, dunque, in tali isolati radi o densi, lo sfruttamento dei lottinnon ancora costruiti o la ricostruzione dei preesistenti edifici distrutti o gravemente danneggiati, possono verificarsi solo uniformandosi ai caratteri urbanistici precostituiti, con qualche opportuno emendamento. Si propongono dunque le seguenti norme:

<u>Zone residenziali esistenti rade</u> (Notazione grafica: semplice campituta in grigio chiaro). =

La costruzione di edifici nuo i e la ricostruzione di preesistenti distrutti o gravemente danneggiati in tali zone, esterne ed interne al nucleo storico, dovranno uniformarsi alle caratteristiche metriche medie (area totale minima del lotto, percentuale massima di copertura del terreno, massima superficie coperta dell'edificio, altezza e numero dei piani, distanza minima dei confini di proprietà e dell'asse stradale, superficie coperta massima delle costruzioni ac=

cessorie), proprie dei circostanti edifici e della stessa categoria, in base a precisazioni da fornirsi per parte del Comune. =

In nessun caso, potrà essere superata l'altezza di metri 12, con un massimo di tre piani fuori terra. =

Rimangono valide le norme generali stabilite per l'edilizia residenziale nuova. =

<u>Zone residenziali esistenti dense</u> (Notazione grafica: semplice campitura in grigio scuro).=

Vale per esse la norma generale dettata per la classe precedente, con alcune differenziazioni a seconda che si tratti di costruzioni da realizzare nelle regioni esterne al perimetro limitato dalla cerchia murata, dal Marecchia e da Via dei Mille e Via Roma, ovvero comprese in esso (nucleo interno).=

a) = <u>Regione esterne</u> = La costruzione di edifici nuovi e la ricostruzione dei preesistenti distrutti o gravemente danneggiati in tale regione, dovranno uniformarsi alle caratteristiche metriche medie (come definite per le zone residenziali rade) proprie degli edifici circostanti della stessa categoria, in base a precisazioni da definirsi per parte del Comune. In nessun caso potranno peraltro superarsi le caratteristiche del tipo edilizio numero 7 delle zone residenziali nuove, nel senso di un maggiore sfruttamento del terreno. Rimangono valide le norme generali stabilite per l'edilizia residenziale nuova.

b) = Nucleo interno = La costruzione di edifici nuovi e la ricostruzione dei preesistenti distrutti o gravemente danneggiati in tale regione dovranno pure unifirmarsi alle caratteristiche proprie degli edifici circostanti nella stessa categoria, con limiti massimi definiti dalle seguenti norme:

= Superficie coperta non superiore all'80/100 di quella totale del lotto competente. =

= Altezza degli edifici non superiore a 3/2 della larghezza stradale, in ogni caso non eccedente quella del più alto cirdostante edificio con un massimo di m. 16 e non più di quattro piani fuori terra=

= Ammessa la fabbricazione marginale continua. =

= Superficie dei cortili non inferiore ad 1/7 della somma delle superfici delle pareti prospicienti; l'altezza tra due pareti prospicienti non superiore al doppio della normale media fra due pareti opposte. I cortili devono avere il livello del piano stradale

e non potranno essere mai coperti nemmeno con vetrate o simili. =

= I risvolti su strada di una determinata larghezza, mantengono pari larghezza; se guesta è minore di m. 8, mantengono la larghezza di m. 8.=

= I piani terreni possono essere adibiti a botteghe, uffici, magazzini o simili. =

= Valgono anche in questo caso le norme generali indicate in calce al capitolo sull'edilizia nuova. =

Dato peraltro il prevalere, lungo alcune strade o piazze del nucleo interno, delle regioni inerenti alla composizione architettonica d'insieme, in relazione anche alla fabbricazione esistente = specialmente se di pregio artistico e storico =, il Comune può, caso per caso, imporre ulteriori vincoli. In particolare, per tali principali strade o piazze potranno essere elaborati e prescritti dal Comune profili regolatori definenti le masse ed i contorni ed altre determinazioni architettoniche di massima dei singoli edifici, onde conseguire una confacente armonica composizione dell'insieme. A tale scopo, il Comune potrà inoltre dettare norme circa i materiali da impiegare, le tinteggiature da applicare alle facciate, e simili.=

Nuovi allineamenti edilizi (Notazione grafica: segno rosso grosso) indica anche la facoltà di esproprio dei beni retrostanti fino alla profondità massima di m. 25 dal nuovo allineamento, o quanto in più sia necessario per attuare una edilizia razionale, igienica ed esteticamente confacente. =

ZONE SPECIALI

Il Piano di Ricostruzione comprende le seguenti zone speciali:

Zona ferroviaria attuale (Notazione grafica: tratteggio fitto in color blu) = Comprende tutte le installazioni ed i tracciati ferroviari attuali. =

Zona industriale attuale (Notazione grafica: tratteggio in violetto) = Zone industriali nuove (Notazione grafica: fondo violetto con fasce più scure) = Destinazione stabile del suolo ad uso industriale: è fatto divieto di costruire in esse edifici di abitazione se non per il personale di custodia delle installazioni. =

Zona artigiana (Notazione grafica: strisce bianche e viola) = Destinazione stabile del suolo ad uso piccole industrie ed artigianato. Ogni appezzamento potrà contenere oltre ai locali per l'esercizio dell'attività, anche quelli di abitazione del proprietario. =

Per quanto riguarda l'edificio d'abitazione esso dovrà corrispondere alle seguenti caratteristiche:

= Superficie coperta massima mq. 150, non superiore ad 1/8 di quella del lotto, la quale non deve essere minore di mq. 500.=

= Altezza massima m. 10 comprendente non più di due piani fuori terra.=

= Distanza minima dai confini interni di proprietà m. 4. Distanza minima dall'asse stradale m. 9 con arretramento minimo dal filo della strada di m. 3. =

= Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie pari ad 1/8 della superficie totale del terreno. =

Zona balneare futura Notazione grafica: fasce larghe ed oblique color rosa, largamente spaziate) = Destinazione ed installazioni balneari (stabilimenti, chioschi, caffè, ristoranti, luoghi di trattenimento, stazioni di salvataggio e simili). Le attuali costruzioni esistenti dedicate a tale uso potranno rimanere in essere insieme alle nuove, da realizzare in seguito. Non potranno costruirsi o ricostruirsi nuovi edifici di abitazione (se non per i custodi delle suddette installazioni), nè potrà recarsi miglioria a quelli esistenti che potranno rimanere allo stato attuale fino al loro esproprio. =

Edifici pubblici o d'uso pubblico attuali (Notazione grafica: segno convenzionale fissato nella planimetria (scuole, mercati, chiese, ecc.), sulla compitura grigia dell'edilizia attuale. =

Edifici pubblici o d'uso pubblico futuri (Notazione grafica: compitura in verde pisello del lotto e contorno di esso in rosso, e segno convenzionale in mezzo) = Le aree relative sono vincolate allo stato attuale (non costruzione, non ricostruzione, non miglioria negli edifici eventualmente esistenti), in attesa di essere espropriate al momento delle realizzazione dell'edificio e dell'installazione prevista. =

./.

ZONE VINCOLATE

Zone verdi pubbliche attuali (Notazione grafica: semplice campitura in verde smeraldo chiaro) - Zone verdi pubbliche future (Notazione grafica: larghe fascie oblique alternate verde smeraldo chiaro e scuro). -

Spazi già sistemati o da sistemare in seguito a giardini o parchi accessibili al pubblico. E' vietata in queste zone la costruzione di edifici di qualunque natura. Sono consentiti solo chioschi per vendita di bibite, giornali od altro. Le aree destinate all'uso futuro, sono vincolate al loro stato attuale, in attesa di essere espropriate per l'attuazione dell'uso. -

Parco privato (Notazione grafica) semplice campitura in verde pisello) - In tali zone, attualmente libere da costruzioni e coltivate a verde, è posto il vincolo di mantenimento del lo stato attuale, pur non considerandosi l'espropriazione. E' in essa proibita la costruzione di qualsiasi edificio che non sia inerente alla cura dei le piantagioni (come serre, piccoli magazzini, o simili).-

Zone vincolate a non costruzione e non ricostruzione in attesa di destinazione definitiva da offrire in sede di Piano Generale. (Notazione grafica: fitto tratteggio in verde vescica, che quando sfumato, significa esteso indefinitamente nella direzione della sfumatura) - Tale vincolo, apposto a tutte le aree la cui destinazione è in stretta funzione coi caratteri del piano Regolatore Generale è prematura in sede di Piano di Ricostruzione, è temporanea e destinata a risolversi nella destinazione definitiva all'atto dell'approvazione del Piano Generale stesso. -
Le attuali costruzioni sono soggette a vincolo di non miglioria. -
E' però consentita la riparazione delle case danneggiate non gravemente dalle operazioni belliche.

ALTIMETRIA DELLA RETE STRADALE E ZONE DEPRESSE

Nelle zone residenziali nuove l'altimetria della rete stradale in genere verrà stabilita in relazione a quella delle strade principali esistenti, tenendo presente la necessità di raggiungere ovunque livelli stradali sufficientemente elevati, per consentire il regolare smaltimento delle acque. -

Si prenderà all'uopo come riferimento per la zona a levante dell'antico alveo del Marecchia il piano geometrico determinato dal Viale R. Elena, sopraelevato di m. 0,25 e del livello medio della Via Flaminia. Per la zona a ponente del Porto Canale Marecchia si prenderà similmente come riferimento il piano geometrico determinato dalla quota di m. 3 circa sul livello del medio mare in corrispondenza al limite verso monte degli arenili di proprietà demaniale, e dal livello medio del Viale Tiberio e dalla Via Emilia.

I profini altimetrici delle nuove strade verranno portati possibilmente a raggiungere detti piani di riferimento, rispettando però di norma le zone più sopraelevate. =

Nelle zone residenziali attuali i criteri sovra esposti verranno applicati alle strade esistenti per le quali siano previste importanti sistemazioni, però con le necessarie limitazioni dipendenti dalle edificazioni in atto. =

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le riparazioni di edifici gravemente danneggiati dovranno sempre eseguirsi in relazione alle quote altimetriche dei futuri piani stradali, che verranno comunicate dal Comune a richiesta degli interessati.

Tale norma di carattere generale avrà valore pregiudiziale per le zone residenziali nuove e di quelle attuali che risultano depresse rispetto ai piani di riferimento sopraindicati e particolarmente:

- per le zone depresse laterali ai corsi d'acqua (Marecchia, Ausa, Mavone, Fossa dei Molini o Patara, Fossa Fontana ed altre fosse consorziali);
- Per le zone depresse situate a sud-est dell'attuale corso dell'Ausa.=

L'INGEGNERE CAPO
F.to V. Stramigioli

IL SINDACO
F.to A Clari

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to A Beltrami

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
Direzione Generale dell'Urbanistica e delle Opere Igieniche
DIVISIONE 19ª

Visto, con riferimento al proprio Decreto n° 194 in data 24 Marzo 1947.

IL MINISTRO DEI LL.PP.
F.to Sereni

Per copia conforme
p. IL DIRETTORE CAPO DIVISIONE
Firma illeggibile

Per copia conforme
IL SEGRETARIO

IL MINISTRO SEGRETARIO DI STATO

PER I LAVORI PUBBLICI

Div. XIX - Prot. n. 194

Visto il D.L.L. 1° Marzo 1945, recante le norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra;

Visto il D. n° 5 Dicembre 1945, n° 1457 (pubblicati nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1945 n. 150), col quale il comune di Rimini è stato incluso nel 4° elenco dei comuni che devono formare un piano di ricostruzione ai sensi del citato D.L.L. 1° marzo 1945 n° 154. -

Visto il piano di ricostruzione di detto comune, compilato dagli Architetti Ernesto Attilio La Padula e dall'ing. Plinio Marconi e adottato dalla Giunta Comunale in data 6 giugno 1946;

Ritenuto che il piano suddetto è stato regolarmente depositato e pubblicato per la prescritta durata di giorni 15, a decorrere dal 16 febbraio 1946, durante i quali sono state presentate le seguenti 33 opposizioni:

1) Zavagli Francesco- 2) Pitassi Silvio - 3) Raggi Merope ed altri- 4) Ravegnani Vittorio in nome e per conto del figlio Mario - 5) Boriello Maria ed altri - 6) Paltrinieri Luigi - 7) Zavagli Antonio - Zangheri Luigi - Marchetti Zelma - 9) Barbieri Ercole - 10) Calderoni Alberto Renato - 11) ing. Collinucci Antonio - 12) Sinigallia Augusta in Baiatti - 13) Torretti Vincenzo e Giuseppina - 14) Ambrogiani Virginia in Ricchi ed altri - 15) Ciacci Ester Adriano e Bazzocchi Carolina - 16) Albini Mario ed altri - 17) Mussono Giuseppe ed altri - 18) Errani Anna in Gobbi - 19) Liverani Dina ed altri - 20) Gasparri Enrico - 21) Rag. Bruschi Aldo ed altri - 22) Associazione Ingegneri ed architetti e gruppo proprietari sinistrati di Rimini - 23) Torretti Nazzarena - 24) Salvatori Agostino ed altri - 25) Sammarini Serafino ed altri - 26) Targhini Egisto ed altri - 27) Carpesani Isa ed altri - 28) Amati Raffaele - 29) Ricci avv. Pietro per se e per altri - 30) Vacchetti Giuseppe ed altri - 31) Tagliati Immacolata Superiora Generale delle Suore Francescane di S. Onofrio di Rimini - 32 Romagnoli Maria - 33) Sac. Campana Angelo.-

VISTE le controdeduzioni del Comune in merito alla detta opposizione:

VISTE le due opposizioni presentate fuori termine direttamente a questo Ministero, dall'Ing. Mario Carloni per conto dell'officina Gas di Rimini e della Prof. Massani Maria;

VISTO il parere del comitato tecnico Amministrativo del Provveditorato alle OO.PP. di Bologna espresso con voto in data 24 luglio 1946 n° 765;

VISTO il parere del consiglio Superiore dei LL.PP. espresso con voto in data 2 dicembre 1946 n° 1268;

CONSIDERATO che sono da stralciare dal piano le previsioni relative alle zone qui appresso indicate, le quali non rientrano fra quelle ammissibili per i piani di ricostruzione, perchè si riferiscono a sistemazioni che potranno formare oggetto di un eventuale futuro piano regolatore;

1) la ~~determinazione~~ destinazione ad area fabbricabile di tutta la zona attualmente composta dagli impianti ferroviari, soluzione questa

che è connessa con lo spostamento degli impianti stessi;
2) L'impostazione dei vincoli di non costruzione, non ricostruzione, non migliorie, su vaste zone del piano,
3) la creazione di una nuova strada di lottizzazione prevista fra Viale P. Amedeo e Paolo Mantegazza, e ad essa parallela;
4) l'allargamento o la deviazione del viale Pola, il collegamento della nuova stazione con Piazza Mazzini e la lottizzazione prevista nel piano di tre isolati a monte della via Flaminia e interessante il bivio con la Flaminia - Conca;
5) La sistemazione dei viali sul lato sinistro del fiume Marecchia per il tratto tra via XXVIII ottobre e via Tiberio;
6) Il tratto di strada previsto sul prolungamento della via XXII giugno fra via Roma e il Piazzale C. Battisti;
7) La sistemazione a giardino dell'ultimo tratto, verso via Patara della Via Castelfidardo;
8) L'allargamento del Vicolo Gomma;
CONSIDERATO che non sono da ritenersi ammissibili le previsioni di cui appresso, perchè esse comporterebbero la demolizione e il vincolo su un rilevante numero di edifici intatti o solo lievemente danneggiati e in parte riparati;
1) La sistemazione di via G. Verdi e del Corso Umberto I°, fino all'incrocio di Via Oberdan. - Tali strade vanno mantenute nella primitiva sezione;
2) La ricostruzione dell'isolato compreso fra Piazza Malatesta, Via Dondi e Via Cairoli, ad eccezione del tratto, sulla via Cairoli, corrispondente ai mappali 1252-1250-1240-1239-, per il quale si potrà consentire l'allineamento del palazzo Zavagli che fa angolo con via Sigismondo;
3) La destinazione a giardini dell'area dell'isolato compreso fra via Dante, Via Oberdan, via XXII giugno e via Savanarola;
4) La destinazione a giardino dell'isolato compreso tra via Oberda Via Dante e via Clementini;
5) La sistemazione dell'isolato prospiciente la Piazza Tre Martiri e compreso fra via Mentana e via Patara - Il loggiato previsto dal piano dovrà essere abolito col ripristino del portico, fermo restando il nuovo allacciamento sulla via Mentana;
6) Il Viale previsto fra la Via Emilia e la rete ferroviaria. - La sezione del viale è da ridurre limitandola alla carreggiata di sinistra, verso il mare, eliminando così la demolizione degli edifici parzialmente danneggiati esistenti nella sede della carreggiata di destra;
RITENUTO che sono altresì da stralciare dal piano, perchè da ristudiare, tenendo presenti i suggerimenti per ognuno indicati, le seguenti previsioni:
1) La ricostruzione del gruppo isolati compreso tra la nuova fascia verde lungo il fiume Marecchia, via dei Mille, Corso Umberto I° e la ferrovia. - Tali isolati dovranno essere ricostruiti in base al criterio di maggior aderenza all'attuale rete viaria e permettendo la conservazione degli edifici intatti e solo lievemente danneggiati;
2) La zona limitata dal viale Tiberio, il fiume Marecchia e la via XXVIII ottobre. Il nuovo studio è da effettuare col criterio di una maggiore aderenza alla rete viaria esistente, pur provvedendo ad un razionale risanamento igienico, nell'interno dell'abitato, con soluzioni di risanamento locale. -
3) Il collegamento fra viale Dandolo e Viale Cirene, nel tratto compreso fra via Pola e il viale Trieste. - Tale collegamento dovrà ristudiarsi in modo da sacrificare il minor numero possibile di fabbricati;
4) La zona compresa fra il mare e la circonvallazione occidentale e la

via Flaminia, delimitata nel piano con linee ad inchiostro rosso. Il nuovo studio dovrà essere effettuato con criteri che implichino provvedimenti giustificativi indipendentemente dallo spostamento della ferrovia;
RITENUTO che, in conseguenza delle considerazioni di cui sopra
a) sono da accogliere le opposizioni presentate da Zavagli Francesco-Ravegnani Vittorio, in nome e per conto del figlio Mario, Borriello Maria ed altri, Paltrinieri Luigi, Zangheri Luigi e Marchetti Zelma, Calderoni Alberto Renato, Collinucci Antonion Sinigallia Augusta in Buiotti, Torretti Vincenzo e Giuseppina, Ambrogiani Virginia in Ricchi ed altri, Sammarini Serafino ed altri, Carpesani Isa ed altri, Amati Raffaele;
b) va parzialmente accolta l'opposizione presentata da Zavagli Antonio nel senso di adibire la nuova strada prevista nel piano fra il palazzo Zavagli e l'isolato compreso tra Piazza Malatesta, via Bonsi, e via Cairoli, mantenendo gli allineamenti stradali esistenti. -
c) è pure da accogliere parzialmente l'opposizione presentata da Casparri Enrico limitatamente alla parte che concerne l'abolizione del loggiato previsto nel piano sulla Piazza Tre Martiri;
CONSIDERATO CHE, in dipendenza di questo esposto nei precedenti considerando che circa lo stralcio di varie previsioni del piano di ricostruzione, devono ritenersi superate le opposizioni presentate da Albini Mario ed altri, dall'Associazione Ingegneri ed Architetti e gruppo proprietari sinistrati di Rimini, e dall'avv. Ricci Pietro per se ed altri;
CONSIDERATO che sono da respingere, perchè motivate esclusivamente da interesse privato, le opposizioni presentate da Barberi Ercole, Ciacci Ester, Adriano e Bazzocchi Carolina, Mussoni Giuseppe ed altri, Errani Anna in Gobbi Tagliati Immacolata l Superiora Generale delle Suore Francescane di S. Onofrio di Rimini, Romagnoli Maria;
Considerato che non vi è luogo a provvedere sulle seguenti opposizioni riferendosi esse a zone che vengono stralciate dal piano per formare oggetto di un nuovo studio: Pitassi Silvio, Raggi Merope ed altri, Liverani Dina ed altri Bruschi Aldo ed altri, Torretti Nazzarena, Salvatori Agostino ed altri, Targhini Egisto ed altri, Vacchetti Giuseppe ed altri, Sac. Campana Angelo.
CONSIDERATO CHE DEVONO RITENERSI IRRECEVIBILI le opposizioni di Carlani Mario e di Massani Maria, perchè presentate direttamente a questo Ministero fuori termine; tuttavia nel merito si osserva che l'opposizione Carloni si riferisce ad una zona che dovrà essere ristudiata in base a quanto detto nei precedenti considerando; mentre l'opposizione Massani risulta superata per quanto riguarda il fabbricato della ricorrente, sito in via Cairoli, e corrispondente al mappale 1240, essendosi riconosciuta l'opportunità di modificare l'allineamento di detta via in modo da consentire la parziale ricostruzione del fabbricato medesimo;
CONSIDERATO CHE le norme edilizie annesse al piano non danno luogo ad osservazioni;

D E C R E T A

Art. 1) Accolte integralmente le opposizioni presentate da Zavagli Francesco, Ravegnani Vittorio in nome e per conto del figlio Mario, Boriello Maria ed altri, Paltrinieri Luigi, Zangheri Luigi, Marchetti Zelma, Calderoni Alberto Renato, Collinucci Antonio, Sinigallia Augusta in Buiatti, Torretti Vincenzo e Giuseppina, Ambrogiani Virginia in Ricchi ed altri, Sammarini Serafino ed altri, Carpesani Isa ed altri, Gasparri Enrico, respinte le opposizioni di Barberi Ercole, Ciacci Ester e Adriana e

Aiati Immacolata - Superiora Generale delle Suore di S. Onofrio di Rim
Romagnoli Maria con declatoria di non luogo a procedere circa le opposizioni di Pitassi Silvio, Raggi Merope ed altri, Liverani Dino ed altri, Bruschi Aldo ed altri, Torretti Nazzarena, Salvatori Agostino ed altri, Targhini Egisto ed altri, Vacchetti Giuseppe ed altri, Sac. Campana Angelo; - è approvato con le modifiche e le prescrizioni di cui alle premesse del presente decreto, il piano di ricostruzione del Comune di Rimini, compilato dagli architetti Ernesto ed Attilio La Padula e dall'ing. Plinio Marconi.
Detto piano viene visitato dal sottoscritto in dodici planimetrie in iscala 1:2000;
Art. 2) Sono approvate e rese esecutorie le norme edilizie annesse al piano medesimo pur esse visitate dal sottoscritto;
Art. 3) Per la esecuzione di detto piano è assegnato il termine di due anni a decorrere dalla data del presente decreto.
Roma 24 Marzo 1947

IL MINISTRO
F.to SERENI

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

DIREZIONE GENERALE DELL'URBANISTICA E DELLE OPERE IGIENICHE

Divisione XIX
Prot. n. 194

Roma lì 24 Marzo 1947

AL SINDACO DI RIMINI
e per conoscenza
AL PROVVEDITORE REGIONALE
ALLE OPERE PUBBLICHE DI BOLOGNA
AL PREFETTO DI FORLI
ALL'INGEGNERE DIRIGENTE
L'UFFICIO DEL G.C. RIMINI

Oggetto: Piano di ricostruzione del Comune di Rimini -

S'informa che la S.V., con decreto Ministeriale odierno di pari numero è stato approvato il piano di ricostruzione di codesto Comune, compilato dagli architetti Ernesto ed Attilio La Padula e dall'ing. Plinio Marconi, con le modifiche e le prescrizioni di cui alle premesse del decreto stesso.

Si reputa opportuno segnalare alla S.V. che, a termini del combinado disposto dell'art. 14 del D.L.L. 1° Marzo 1945 n° 154, e dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, il decreto di approvazione del piano dovrà essere depositato nella Segreteria Comunale e notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano.

Inoltre analoga notifica dovrà farsi ai firmatari delle opposizioni respinte, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.L.L. 1/3/1945 n. 154. -

Si uniscono le copie del decreto, delle planimetrie e delle norme edilizie, munite dal visto di conformità, e si prega il Comune di inviare altri 2 esemplari, sia delle planimetrie che delle norme edilizie, perchè possano essere munite del visto di conformità e indi rimesse una al Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Bologna e l'altro all'ing. Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile di Rimini. -

Al predetto Provveditore si trasmette, per opportuna norma, copia del voto 2 dicembre 1946 n. 1268, emesso dal Consiglio Superiore dei LL.PP. circa il piano di che trattasi.

IL MINISTRO
F.to SERENI