



PROVINCIA DI RIMINI

COMUNE DI RIMINI

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

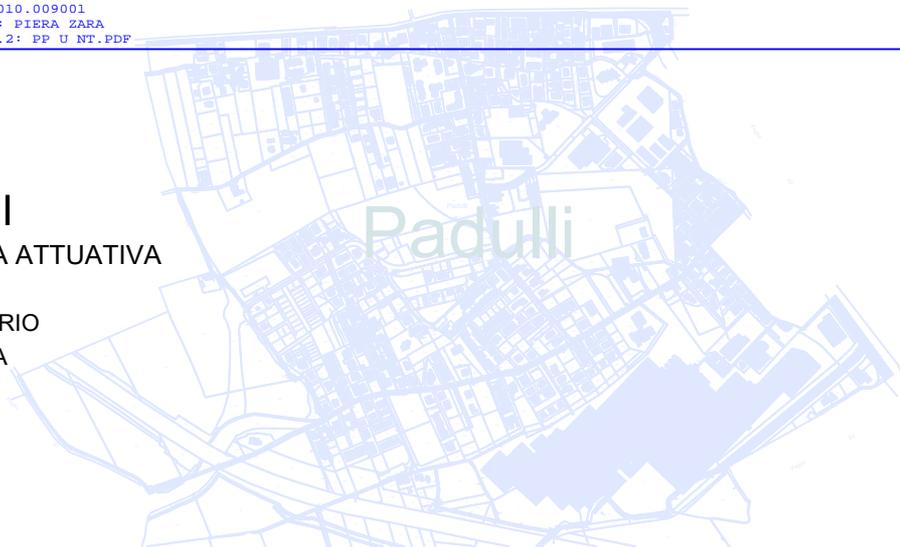
DIREZIONE GENERALE

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Responsabile del Procedimento

Ing. Carlo Mario Piacquadio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI COMPLETAMENTO**

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE PADULLI"

ZONA C5: RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 81 DEL 23/12/2021

PROGETTO PRELIMINARE

URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

EntiIl Direttore Tecnico
Ing. Enrico Ricci**Progettisti e Collaboratori**Settore Urbanistica Arch. Piera Zara
Geom. Michela Galante
Ing. Enrico Ricci
Ing. Viola BarberiniStime Studio Esageo
Geom. Mauro Cappellini**Committente**Controllo Qualità Progetto
Geom. Michela GalanteCoordinamento Informatico
Per. Ind. G. Giovanardi**Responsabile Coordinamento Generale di Progetto**

Arch. Piera Zara

Responsabile Progetto Urbanistico

Arch. Piera Zara

Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato	Approvato
3	Ottobre/2023	Revisione	P. Zara	P. Zara	P. Zara
2	Sett./2023	Revisione	P. Zara	P. Zara	P. Zara
1	20/12/2022	Revisione	M. Galante	P. Zara	P. Zara
0	08/12/2021	Emissione	M. Galante	P. Zara	P. Zara



Società di Ingegneria
STUDIO TI s.r.l.
Ingegneria & Architettura

Via Flaminia 138 47923 Rimini Italia
Tel. +39 0541 303611 Fax +39 0541 303666
info@studioti.com www.studioti.com

Elaborato: **PP U NT**

Scala: -

N. Repertorio: **2021-0098**

**Comune di Rimini**Direzione Generale
Settore Governo del TerritorioComune di Rimini – www.comune.rimini.it
Via Rosaspina, 21**PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica DENOMINATO:
"Completamento P.P. PADULLI"****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****Il Dirigente Settore Governo del territorio: Ing. Carlo Mario Piacquadio**

Premessa:

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (nel seguito "Piano di completamento"), rappresenta progetto di completamento dell'area più ampia denominata "zona Padulli", già interessata da precedente P.P. "consortile" (nel seguito "Piano Consortile"), approvato con delibera di C.C. n. 31 del 23/02/2006 (esecutiva dal 12/03/2006).

Il Piano Consortile risulta completato per quanto concerne le opere di urbanizzazione, realizzate in proporzione all'intera capacità edificatoria all'epoca prevista (esistente e di progetto), pari a 60.172 mq. già collaudate ed acquisite al Patrimonio Comunale.

Il presente Piano ha validità di 10 anni a far data dall'esecutività della delibera di approvazione.

A seguito di specifico atto ricognitorio effettuato dagli uffici in adempimento ai disposti della norma di P.P. Consortile, è risultato che, alla data di scadenza del Piano previgente sopra richiamato, le UMI non aderenti sono le sottoriportate:

- UMI 25
- UMI 26
- UMI 27
- UMI 30
- UMI 32
- UMI 46
- UMI 54
- UMI 69
- UMI 70
- UMI 71

Valutato, lo stato di attuazione del Piano sopracitato e valutato il fatto che i Consorziati (attuatori del Piano Consortile) hanno realizzato a loro cura e spese le Opere di Urbanizzazione previste dal progetto di Piano, ai sensi del combinato disposto degli articoli 7 e 54 del RUE vigente, i consorziati possono continuare ad utilizzare la S.U. "eventualmente residua" di loro competenza. L'Amministrazione ha ritenuto di redigere il Piano di completamento esclusivamente sulle aree di cui alle U.M.I. sopra nominate e come meglio evidenziato negli elaborati di del presente PP.

Le presenti N.T.A. sono suddivise in tre capitoli:

- A_ Norme di carattere amministrativo – gestionale
- B_ Norme di carattere urbanistico
- C_ Norme di carattere edilizio

Le norme di carattere urbanistico di cui alla lettera A si intendono applicabili anche al Piano Consortile per gli articoli 1, 2, 3, 6, 10.

Le norme di carattere urbanistico di cui alla lettera B si applicano anche al Piano Consortile.

Le norme di carattere edilizio di cui alla lettera C si applicano anche al Piano Consortile, per quanto riguarda l'art. 24 del Piano di Completamento, solo per le indicazioni relative a colori, coperture, infissi, recinzioni, corti chiuse e prescrizioni igienico-sanitarie.

Elaborati costituenti il Piano

PP U EE_Elenco elaborati

PP U RD_Relazione tecnica illustrativa – Stralcio dello strumento Urbanistico

PP U NT_Norme tecniche di attuazione

PP U DF_Documentazione fotografica

Tav. 18 Elaborato a corredo: Relazione Geologica (da Piano Particolareggiato Consortile del 2006)

PP U 001_Estratto di mappa con indicazione dei limiti del Piano. Planimetria

PP U 002_Rilievo plano altimetrico da Piano Particolareggiato approvato, su base catastale. Planimetria

PP U 003_Definizione dei limiti di massimo ingombro. Planimetria

PP U 004_Planivolumetrico

PP U 005_tipologie edilizie. Piante

PP U 006.1_Piano Particellare catastale

PP U 006.2_Piano Particellare. Elenco Ditte

A Norme di carattere amministrativo – gestionale**Art.1) Quantificazione della S.U. massima:**

Nell'ambito della perimetrazione del P.P. consortile denominato «Padulli - zona C5», per una superficie territoriale totale di circa 305.000 mq.l'edificazione complessiva deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,2 mq/mq., per un totale di 60.167 mq..

La Superficie Utile così calcolata, è comprensiva della Superficie Utile di tutti i fabbricati preesistenti riportati nella Tavola 15: "scheda edifici esistenti", allegato parte integrante della delibera 31/2006 che viene richiamata dalle presenti norme.

I garage esistenti ed asserviti alle abitazioni con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto presso la competente Agenzia del Territorio, non costituiscono Superficie Utile computabile.

Art. 2) Definizione delle "proprietà":

Le proprietà aventi diritto alla quota di edificazione con riferimento alla data del 28/02/94 (ai sensi dell'art. 23.2.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) sono desunte dagli archivi della Conservatoria dei registri Immobiliari ed attestate con certificazione del Notaio Mauro Plescia in data 30/01/2006 prot. N. 15677.

Art. 3) Superficie Utile attribuita a ciascuna "proprietà" e registro delle S.U.:

Si richiama specificatamente la norma del P.P. Consortile e, per la quantificazione della capacità edificatoria assegnata a ciascuna UMI, si fa specifico riferimento al cosiddetto "Registro delle Superfici utili" allegato all'atto di redistribuzione dei diritti edificatori a rogito Notaio Plescia dell'8/11/2008.

Ai fini della richiesta dei permessi di costruire ogni trasferimento e, in generale, ogni atto di disposizione della proprietà - o di altro diritto reale - di superficie fondiaria e/o utile ricadente nella zona C5, potrà avvenire solamente per atto pubblico notarile, regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini; ciò, per garantire la corretta applicazione delle presenti norme e per rendere opponibili all'Amministrazione tutti gli atti dispositivi suddetti.

La S.U. in capo alle U.M.I di cui in PREMessa, può essere utilizzata in tutto il comparto Padulli, previa presentazione del progetto d'insieme di cui al successivo articolo 19 e fatto salvo quanto disposto dalle presenti norme in merito all'indice di conversione tra Superficie utile e Superficie complessiva.

Gli attuatori del Piano di Completamento potranno eventualmente decidere di trasferire capacità edificatoria su altre U.M.I. o di far atterrare, sulle proprie, capacità edificatorie di proprietà anche degli attuali Consorziati.

Art. 4) Il "Consorzio":

Il «Consorzio Padulli» proponente il Piano Consortile approvato con delibera di C.C. n. 31/2006, si è costituito in data 16 Febbraio 2001 con atto del Notaio Mauro Plescia, registrato a Rimini il 7 Marzo ed ha provveduto alla realizzazione e cessione all'A.C. di tutte le Opere di Urbanizzazione previste dal progetto di Piano, "a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria"; adempiendo integralmente agli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 31/07/2007 ed esaurendo conseguentemente la sua funzione.

Art. 5) Attivazione dei diritti edificatori:

Per poter utilizzare la capacità edificatoria di propria spettanza, ogni proprietario delle U.M.I. sopra richiamate manifesterà formalmente la volontà di attuare il progetto approvato con il presente Piano di Completamento, entro tre mesi dalla comunicazione di avvenuta approvazione del presente Piano da parte di questa A.C..

Contestualmente, gli stessi proprietari, provvederanno ad impegnarsi a rimborsare, alla A.C., pro quota, i costi da quest'ultima anticipati per la realizzazione delle urbanizzazioni di loro spettanza (come riportati negli elaborati parte integrante del presente P.P. di completamento); ciò si applicherà anche agli eventuali successori o aventi causa.

L'adesione al Piano comporta la stipula di specifica convenzione Urbanistica (con questa A.C.) che regolamenti i rapporti tra le parti con specifico riferimento a:

- restituzione all'A.C. delle somme di spettanza relative alla realizzazione delle urbanizzazioni (vedi Relazione PP_U_RD allegato parte integrante del presente PP) che potranno essere versate:
 - in unica soluzione presentando ricevuta di versamento alla stipula della citata convenzione
 - in due rate pari al 50% dell'importo, la prima alla stipula della convenzione, la seconda al ritiro del progetto d'insieme (di cui al successivo articolo 19) e comunque, entro 3 anni dalla stipula della convenzione. In questa ipotesi, la seconda rata dovrà essere opportunamente garantita da fidejussione o polizza fideiussoria presentata in sede di stipula.
 - altra soluzione da concordare tra le parti nel caso di particolari e specifiche condizioni di attuazione
- Restituzione a questa A.C. delle somme riconosciute ai Non aderenti per l'esproprio delle aree di loro proprietà e destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni del Piano Consortile.
- realizzazione/cessione/compensazione della quota ERS di cui al successivo articolo 8

A fronte della già intervenuta realizzazione delle Opere di urbanizzazione, in sede di rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati, il Comune non porrà a carico dei richiedenti alcun onere relativo all'urbanizzazione primaria, mentre resteranno sempre dovuti sia il costo di costruzione che gli oneri per l'urbanizzazione secondaria.

Art. 6) Unità minime di Intervento (U.M.I.):

Le singole unità minime di intervento coinvolte dal Piano di completamento (così come rappresentate negli elaborati di progetto), rappresentano il modulo più piccolo sul quale intervenire ai sensi delle presenti norme; è infatti possibile presentare progetti d'insieme su aree che rappresentino aggregazione di più U.M.I., ma non su porzioni delle stesse.

L'aggregazione di U.M.I. riguarderà, di preferenza, unità adiacenti, ma sarà possibile presentare "progetti d'insieme" che uniscano unità aventi tra loro una relazione significativa di carattere urbanistico (ad es. aree frontistanti separate da una strada etc.).

Su ogni U.M.I., come sopra individuata, non potrà essere superato l'indice fondiario massimo (Uf) di 0,5 mq/mq, considerando nel computo della S.U. sia i manufatti esistenti (così come definiti all'art. 1 delle presenti norme) sia i manufatti di progetto.

L'aggregazione di U.M.I. può riguardare anche U.M.I. appartenenti al Piano Consortile fatto salvo l'utilizzo dell'indice di conversione tra Superficie Utile (Piano consortile) e Superficie complessiva (Piano di completamento) (vedi successivo articolo 19)

Qualora il progetto d'insieme riguardasse più U.M.I., si estenderà il calcolo dell'indice 0,5 mq/mq all'intera superficie data come somma delle U.M.I. partecipanti e, nel caso, la distribuzione degli edifici potrà derogare dal perimetro delle aree di massimo ingombro evidenziate nelle tavole di progetto.

Ferma restando la libera cedibilità dei terreni e/o della superficie utile, nel caso in cui i proprietari siano in possesso di una "capacità edificatoria" (S.U.) eccedente l'indice dello 0,5 mq/mq (riferito alla propria U.M.I.), attraverso il meccanismo degli "scambi" di cui al precedente art. 3, potranno spostare detta S.U. in una qualunque delle 81 U.M.I. previste nel comparto Padulli, mediante cessioni/acquisizioni di terreno e/o capacità edificatoria, fino alla saturazione dell'indice di quest'ultima.

Art. 7) Opere di Urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione del comparto Padulli, sono state interamente realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale dal Consorzio Padulli in proporzione all'intera capacità edificatoria totale del Piano originario.

Qualora in sede di nuova progettazione, si rendesse necessaria la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione (con particolare riferimento alla viabilità di accesso alle singole UMI) o la modifica di urbanizzazioni già realizzate (ad esempio infrastrutture a rete), le nuove opere dovranno risultare opportunamente legittimate e soggette a collaudo prima della cessione all'A.C..

Art. 8) E.R.S. (Edilizia Residenziale Sociale)

Ai sensi dell'art. 1.13 delle N.T.A. di P.S.C. "in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, "una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali sono riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale, di cui al seguente art. 4.5".

I soggetti attuatori concorderanno con l'A.C. la cessione del 20% delle aree edificabili relative alle singole UMI ovvero, se del caso la realizzazione e cessione di capacità edificatoria di pari valore.

La capacità edificatoria da destinare ad ERS, in quanto "standard urbanistico" risulta aggiuntiva rispetto a quella di progetto.

L'individuazione delle aree nonché i modi e i tempi di detta cessione verranno definiti nella convenzione di cui al precedente art. 5).

Nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inadeguate per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare soluzioni compensative.

Art. 9) Espropri:

Al fine della completa realizzazione del P.P., e comunque, per il raggiungimento delle finalità di pubblico interesse, l'approvazione del presente Piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità del progetto in esso contenuto.

Successivamente all'approvazione del presente Piano, nel caso perdurasse la mancata partecipazione da parte dei proprietari coinvolti (a norma del precedente art. 5), l'Amministrazione attuerà l'intervento di progetto acquisendo le aree e la capacità edificatoria interessata tramite procedura espropriativa, ai sensi della L.R. 37/2002.

A seguito di atto ricognitorio effettuato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. di Attuazione del Piano Consortile, l'Amministrazione ha individuato come "espropriabili" le aree dei cosiddetti "NON CONSORZIATI" sulle quali non insistono costruzioni preesistenti. Non sono oggetto di esproprio le aree sulle quali insistono costruzioni esistenti e le rispettive pertinenze (vedi elaborato PP_U_003 individuate come "Aree in proprietà privata").

Art. 10) Titolo a richiedere:

Alla presentazione del progetto d'insieme (di cui al successivo art. 19) nonché ai relativi permessi di costruire, il proprietario richiedente dovrà dare dimostrazione in ordine alla proprietà delle aree interessate, alla capacità edificatoria nonché dare prova della avvenuta restituzione dei costi di sua spettanza di cui al precedente art. 5 ovvero dell'avvio di detta restituzione nei tempi e modi dettati dall'A.C. in sede di stipula della convenzione Urbanistica sottoscritta con questa A.C.. (sempre art. 5)

B - Norme di carattere urbanistico

Art. 11) Modalità d'intervento sui fabbricati preesistenti al Piano del 2006

Sugli edifici esistenti (come riportati nella citata Tavola 15 approvata con delibera di CC 31/2006), con riferimento alle definizioni di cui alla L.R. 15/2013, sono ammessi gli interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo o Ristrutturazione, anche non conservativa, che non aumentino la Superficie utile.

Non sono ammessi interventi di Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, o ristrutturazione con aumento della superficie e/o cambio della destinazione d'uso a meno che i fabbricati interessati non vengano inseriti in un progetto d'insieme approvato dall'Amministrazione.

Art 12) Aree di massimo ingombro:

I fabbricati di nuova realizzazione fanno riferimento alle aree di massimo ingombro di cui agli elaborati di progetto, alle quali si potrà derogare nel caso il progetto interessi "aggregazione di UMI".

Per le cosiddette "Piazze lineari" l'A.C. può valutare una diversa soluzione progettuale presentata dai proprietari aventi causa che, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alle presenti norme, possono proporre un diverso disegno urbanistico (vedi successivo articolo 17).

Il progetto, da presentarsi a firma di tutti i proprietari delle UMI interessate, avrà la valenza di una "aggregazione di U.M.I.", da approvarsi con Determina Dirigenziale.

Art 13) Viabilità:

Tutta la viabilità di distribuzione interna al P.P., non coincidente con quella principale di progetto o esistente (seppure soggetta a riqualificazione) potrà qualificarsi esclusivamente come viabilità privata, approvata con atto legittimativo ai sensi di legge e dovrà essere individuata, in loco, da apposita segnaletica e/o presidio interdittivo al pubblico transito.

Qualora, per un qualunque motivo (su istanza dei proprietari) venisse chiesta l'apertura all'uso pubblico di un qualsivoglia tratto di detta viabilità, l'eventuale passaggio di proprietà all'Amministrazione Comunale, potrà avvenire solo nel caso in cui il Dirigente responsabile ne valutasse l'opportunità e solo qualora il tratto possedesse, almeno, le caratteristiche di una strada di tipo «F: strade locali di ambito urbano» ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

L'eventuale passaggio di proprietà avverrà a cura e spese dei cedenti che trasferiranno gratuitamente all'A.C. le opere in oggetto (unitamente alle aree su cui ricadono) previo collaudo favorevole delle stesse, da realizzarsi con tempi e modi definiti con la sottoscrizione di specifica convenzione; l'A.C., successivamente alla piena acquisizione, provvederà alla completa manutenzione e gestione delle opere in oggetto.

Art 14) Tipologie edilizie:

Per quanto riguarda le tipologie, si richiamano

- la Tavola n. 11 approvata con delibera di CC 31/2006
- l'articolo 16 delle NTA di PP Consortile
- la Tavola PP U 005_tipologie edilizie. Piante

Le tipologie indicate non sono prescrittive ed eventuali modifiche rese necessarie dal progetto, potranno essere valutate congrue dall'Amministrazione attraverso il rilascio del progetto d'insieme di cui al successivo articolo 19.

Art 15) PIAZZE LINEARI ed edifici a corte fronte Piazza:

Le piazze lineari sono luoghi di aggregazione urbana, principalmente pedonali, così come previsti nelle planimetrie di progetto.

I proprietari delle U.M.I. nelle quali ricadono le Piazze Lineari dovranno obbligatoriamente procedere alla realizzazione del tratto di piazza ivi compreso prima della fine dei lavori dei fabbricati prospicienti dette piazze.

E' vincolante la distribuzione della viabilità privata a servizio degli aggregati edilizi, fatta salva la possibilità di proporre, in sede di redazione di "Progetto d'insieme", un'alternativa più funzionale da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione.

In attesa che su tutte le U.M.I. interessate vengano realizzate le previsioni di progetto (anche in base alle eventuali modifiche di cui al precedente articolo **12**) e che, di conseguenza, le piazze lineari siano complete e funzionanti, così come la viabilità privata di accesso ai garage lato Autostrada (per la Piazza lineare parallela a Via Padulli), sarà possibile realizzare attraversamenti carrabili che possono essere intesi come definitivi in relazione a diversa proposta progettuale di cui all'art. **12**); questi ultimi dovranno essere opportunamente evidenziati nel progetto d'insieme.

Il piano terra degli edifici fronte piazza sarà, di preferenza, occupato da pubblici esercizi (negozi per la vendita al dettaglio, bar ristoranti etc.); la percentuale ammessa del 30% delle destinazioni extra residenziali, può essere accorpata in unica soluzione architettonica.

Qualora il progetto d'insieme (di cui al successivo art. 19) venisse presentato su aggregazione di U.M.I., il posizionamento dei fabbricati potrà derogare dalle "aree di massimo ingombro" evidenziate nelle tavole di progetto.

Salvo diversa disposizione dell'A.C., "le piazze lineari rimarranno di proprietà privata, con vincolo permanente di uso pubblico che i proprietari interessati si impegnano a costituire, a favore del Comune di Rimini, non appena dette piazze verranno realizzate, compiendo le necessarie formalità. Qualora il progetto d'insieme dovesse proporre degli arretramenti rispetto alla costruzione a filo piazza, le superfici di risulta si intendono escluse dal limite di detta piazza e pertinenziali ai fabbricati medesimi.

Salvo diversa disposizione dell'A.C. la manutenzione delle Piazze rimarrà a carico dei privati proprietari interessati e dei proprietari dei fabbricati o delle unità immobiliari o delle aree confinanti con le stesse.

Le distanze degli edifici dalla piazza sono regolate dal successivo art. 25.

E' libera la distribuzione interna degli edifici e la collocazione della residenza su un piano o due, complanari o sfalsati.

L'attrezzatura minima delle piazze è quella indicata nei progetti di dettaglio relativi alla legittimazione delle Opere di Urbanizzazione. In fase di rilascio del relativo atto legittimativo, l'Amministrazione potrà indicare le tipologie aggiornate in merito ad arredi e materiali da utilizzare.

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche del progetto proposto, potrà valutare la possibilità di acquisire detta piazza al Patrimonio Comunale. L'eventuale passaggio di proprietà avverrà a cura e spese dei cedenti che trasferiranno gratuitamente all'A.C. le opere in oggetto (unitamente alle aree su cui ricadono) previo collaudo favorevole delle stesse, da realizzarsi con tempi e modi definiti con la sottoscrizione di specifica convenzione; la ricevente, dal momento della piena acquisizione, provvederà alla completa manutenzione e gestione delle opere in oggetto.

Art 16) Possibilità di utilizzo delle tipologie edilizie:

All'interno delle U.M.I. è possibile utilizzare una qualunque delle tipologie edilizie di cui all'art. ~~14~~ **14** (ed alla tav. 11 «tipologie edilizie» degli elaborati allegati), sempre nel rispetto dell'indice massimo ammesso (0,5 mq./mq.) e fatto salvo quanto già previsto all'art. ~~15~~ **15** per le piazze lineari.

Art 17) “Progetto d’insieme” o “Planivolumetrico” e Permessi di costruire per la realizzazione della S.U. di progetto:

Per poter utilizzare la capacità edificatoria di propria competenza, ciascun proprietario avente causa (cioè che si sia convenzionato con l'A.C.) dovrà presentare una istanza di parte denominata “Progetto d’insieme” relativa ad una singola U.M.I. ovvero ad una “aggregazione” come disposto dal precedente articolo 6.

L'istanza, ~~che~~ definisce la posizione ed il numero dei lotti destinati all'edificazione, delle strade private di distribuzione e di tutte le aree condominiali eventualmente necessarie alla funzionalità urbanistica dell'U.M.I. citata, nonché, le aree di massimo ingombro destinate all'edificazione, la tipologia dei fabbricati, la capacità edificatoria massima realizzabile per ciascuno di questi; l'istanza può essere presentata anche su aree identificate come somma di più U.M.I., ma non su porzioni delle stesse.

L'approvazione del progetto d’insieme, da attuarsi con Atto dirigenziale di conformità al presente P.P. di completamento (ai sensi dell'art. 107 lettera f) del D.Lgs. n. 267/2000), sarà propedeutica all'avvio del procedimento del primo P.C. sulla UMI (o aggregazione di UMI) di cui si tratta.

Il progetto d’insieme presentato sulle aree di cui sopra, dovrà essere sottoscritto dai proprietari di tutte le particelle catastali costituenti l'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.) alla data della richiesta, nonché dai proprietari di capacità edificatoria da realizzarsi sulla/e stessa/e.

Sarà inoltre necessaria la firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione sugli elaborati richiesti.

Elementi costituenti il “Progetto d’insieme” con la forma prevista dalla trasmissione digitale degli elaborati:

- ✓ Per ogni richiedente (come sopra identificato), documenti attestanti la proprietà:
 - atti di compravendita e/o documentazione idonea ad attestare le trascrizioni a favore e contro il medesimo, relativamente alle aree di proprietà ricadenti nella zona C5, nonché la capacità edificatoria da poter utilizzare nella medesima zona.
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex D.P.R. 445/2000 resa da ciascuno dei proprietari, nella quale si attesti la quantità di capacità edificatoria che intende realizzare nella U.M.I..
- ✓ Individuazione del perimetro dell'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.) interessata/e dal progetto, su base catastale, al netto delle aree occupate dalle Opere di Urbanizzazione;
- ✓ Rilievo dello stato di fatto riportante nello specifico ed in scala adeguata alla dimensione dell'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.), in particolare:
 - rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti esistenti di qualunque genere, con riferimento alla tavola 15, elaborato parte integrante della delibera di Consiglio Comunale n. 31/2006.

- vincoli presenti sul territorio con indicazione delle relative fasce di rispetto (elettricoli, autostrada, scoli consorziali etc.) nonché servitù esistenti sull'area.
- Profili altimetrici riferiti alla "tavola 3: Rilievo dello stato di fatto", elaborato parte integrante della delibera di Consiglio Comunale n. 31/2006 recanti le quote del piano di campagna esistente, al quale andrà riferita l'altezza massima dei fabbricati in progetto.
- ✓ Planimetria di progetto in scala adeguata alla dimensione dell'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.) di riferimento nella quale vengano definiti gli azzonamenti interni al perimetro e debitamente quotati; ferma restando l'altezza massima pari a 7,5 ml., dovranno essere evidenziati, in particolare:
- Lotti destinati all'edificazione, numerati in maniera progressiva e riportanti l'area di massimo ingombro (debitamente quotati e dimensionati) all'interno della quale posizionare il/i fabbricato/i.
 - Per ogni fabbricato previsto in progetto andrà indicata la tipologia scelta, il perimetro indicativo (all'interno dell'area di massimo ingombro), nonché la capacità edificatoria max realizzabile.
 - Per ciascuno dei proprietari partecipanti andrà indicata la quota parte di capacità edificatoria che lo stesso intende realizzare nell'ambito dell'U.M.I.; questo dato è necessario per aggiornare costantemente il registro delle S.U. di cui al precedente art. 3.
- ✓ Strade interne di distribuzione: fatto salvo quanto riportato al precedente art. 13, la distribuzione interna all'U.M.I. può essere effettuata solo con strade private, opportunamente segnalate, ed interdette al pubblico transito;
- Per garantire la sicurezza dei residenti, la corretta progettazione delle strade interne dovrà essere attestata mediante certificazione resa dal progettista in merito alla rispondenza ai requisiti di legge, con particolare riferimento all'accessibilità dei mezzi di soccorso ed alla portanza.
- Si rimanda ai proprietari (eventualmente riuniti in Condominio) la regolamentazione della circolazione sulle strade in oggetto, anche attraverso la redazione di un Regolamento per la circolazione interna all'area privata, finalizzato alla incolumità dei residenti e dei loro ospiti, nonché alla tutela degli stessi nei confronti di eventuali danni a terzi; l'Amministrazione rimarrà comunque completamente sollevata da qualunque responsabilità nei confronti di danni a terzi:
- Il Regolamento per la circolazione interna all'area privata dovrà prevedere tra le altre regole:
 - Modalità di accesso all'area da parte dei proprietari e dei loro ospiti;
 - Limiti di velocità;
 - attraversamenti pedonali;
 - incroci, precedenza;
 - divieti di sosta;
- ✓ Pareri definitivi degli enti gestori dei Servizi di rete, (HERA per acque bianche, nere e approvvigionamento rete idrica, ENEL, Società Gas, un gestore di telefonia fissa);

Art 18) **Permessi di costruire**

I permessi di costruire per la realizzazione della capacità edificatoria all'interno dell' U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.) di riferimento, dovranno essere richiesti dai privati proprietari aventi causa, previa approvazione del progetto d'insieme.

Fermo restando il rispetto della presente normativa, il permesso di costruire sarà comunque assoggettato alle norme vigenti in materia al momento della presentazione dello stesso.

C- Norme di carattere edilizio

Art 19) **Riferimenti normativi alla Pianificazione sovra ordinata:**

La Superficie utile di cui all'art. 3, deve essere trasformata in "Superficie complessiva" ai sensi dell'articolo 1.7 comma 5° delle N.T.A. di P.S.C. vigente; l'indice di conversione da utilizzare è 1,3 mq. di S.C. per ogni mq. di S.U..

L'incremento del 30% potrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione di superficie "accessoria" (come disciplinata dall'art. 13 del RUE vigente) ai fini del rispetto degli Standard urbanistici quantificati dal Piano Consortile.

Art 20) Categorie di destinazione d'uso.

Nella zona C5 è consentita la categoria di «funzione abitativa» con la sottocategoria «residenza» come da Art. 12, lettera A) punto 1 delle N.T.A. del P.R.G. '99.

Sono ammesse, quindi, tutte le attività complementari e compatibili con la funzione residenziale (come indicato al comma precedente) nel limite del 30% della Superficie complessiva realizzabile sulla U.M.I. o aggregazione di U.M.I., fatto salvo quanto diversamente disposto all'art. 15 in ordine ai fabbricati frontistanti le Piazze Lineari.

Art 21) Parametri edilizi:

Altezza massima dei fabbricati:

L'altezza massima non può superare ml. 7,50.

Bioedilizia

E' sempre ammesso ricorrere alle tecniche della Bioedilizia (ai sensi di legge) nell'ambito del P.P. di cui trattasi.

Gli eventuali premi in Superficie complessiva conseguenti ai "requisiti prestazionali" previsti nel progetto dalle norme sulla Bioedilizia, afferiscono esclusivamente il Permesso di costruire dei singoli fabbricati e non incidono sulla capacità edificatoria totale legittimata con il progetto d'insieme che deve risultare conforme al Piano Particolareggiato ed alle sue N.T.A..

Art 22) Calcolo altezza dei fabbricati:

L'altezza massima, viene calcolata come: "media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente" alla data di approvazione del Piano Consortile (23/02/2006).

Il rilievo strumentale dello stato di fatto (Allegato parte integrante degli elaborati di piano Consortile - Tav. n. 3) con le quote altimetriche riportate, rappresenta elemento di riferimento per la definizione del piano di campagna esistente relativo ad ogni U.M.I..

Art 23) Distanze:

Nel presente piano, ai sensi del D.I. n. 1444/68, sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dalle norme di P.R.G. e a quelle previste dal medesimo, per gli edifici di nuova costruzione e ampliamenti, nel rispetto delle tipologie e delle loro aggregazioni, nei casi sotto elencati.

- Sono ammesse distanze minime di 3.0 ml fra il corpo principale e i corpi di fabbrica accessori o pertinenziali (ad es. garage) purché questi ultimi abbiano altezza massima 3,50 ml e la parete dei due manufatti che si fronteggiano non sia finestrata.

Le distanze minime dai confini di proprietà, sia pubblici che privati, sono fissate in 5,00 ml con le seguenti eccezioni:

- Quando le U.M.I. confinano con zone omogenee diverse dalla zona C5 o con fabbricati di altra proprietà posti sul confine, i fabbricati previsti nelle relative U.M.I. possono attestarsi anche sul confine di proprietà, in aderenza o nel rispetto della distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate.
- Nelle «Piazze lineari», gli edifici ricompresi all'interno della U.M.I. possono attestarsi a filo piazza oppure arretrarsi da m. 1,00 a m. 5,00 dallo stesso limite.
- Verso percorsi pubblici ciclopedonali (ad esclusione di quello frontistante l'autostrada e la vicina zona industriale) e verso aree a verde pubblico sono ammesse, sia per nuove costruzioni che per ampliamenti di edifici preesistenti (quando ammessi), distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente, e precisamente: ml. 3 per pareti finestrate e ml. 1,5 per pareti cieche, fermo restando il rispetto dell'art. 9 del D..I del 02/04/68 n. 1444;
- Verso i parcheggi pubblici dotati di aiuole verdi «cuscinetto», la distanza minima per pareti (anche se finestrate), è di m. 3,0, mentre è pari a 5,0 ml se il parcheggio non è protetto da verde;

Sulle pareti cieche è ammessa l'apertura di «luci».

I balconi non possono aggettare su aree pubbliche.

In deroga alle aree di massimo ingombro riportate nelle planimetrie di progetto, è sempre ammessa la costruzione di edifici in aderenza sui confini interni di proprietà e, nel caso, dovrà essere presentato un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari aventi causa. Gli edifici dovranno risultare aderenti per almeno l'80% delle pareti tra loro attaccate.

Resta inteso che dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate.

Internamente al perimetro del singolo progetto d'insieme (U.M.I. o aggregazione di U.M.I.), i limiti dei lotti previsti non sono considerati "confini di proprietà" in quanto facenti parte di un intervento unitario concordato e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate; pertanto, la distanza dei fabbricati da tali limiti può essere inferiore a 5 metri, ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate nonché la distanza minima di 5 metri dai confini verso strada e verso U.M.I. non interessate da quelle del progetto d'insieme.

Art 24) Indicazioni relative a dettagli e finiture:

a) Colori

Per gli edifici e i relativi corpi pertinenziali, per le porzioni di paramenti murari intonacate sono ammessi i colori bianco, grigio nonché le tinte della gamma ocre, giallo, rosso, verdi e degli azzurri.

b) Coperture

La copertura da utilizzarsi nel P.P. in oggetto è quella a falde poiché la stessa è considerata elemento caratterizzante della lottizzazione.

Le pendenze di tutte le falde, incluse quelle di eventuali abbaini, devono essere comprese fra il 28 e il 35%.

c) Infissi

Gli infissi esterni degli edifici possono essere in legno, alluminio o PVC.

Infissi della stessa aggregazione di edifici devono essere costituiti dallo stesso materiale.

d) Recinzioni

Si rimanda all'art. 93 "recinzioni" delle N.T.A. di RUE vigenti

e) Corti chiuse

La larghezza minima delle corti, nella relativa tipologia, è fissata in 6 ml.

f) Prescrizioni Igienico - sanitarie

Per le prescrizioni di carattere igienico-sanitario, si rimanda alle norme vigenti al momento della presentazione degli atti legittimativi.
