



**Comune di Rimini**

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

chiara.dalpiaz@comune.rimini.it  
elena.battarra@comune.rimini.it

**PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE DENOMINATO:  
«ZONA PADULLI»  
Zona C5: residenziale speciale di espansione delle N.T.A. di P.R.G.  
(Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo con emendamenti, allegato alla delibera di C.C. n. 31 del 23/02/2006, di approvazione del P.P. di cui trattasi modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate contestualmente al deposito del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione, funzionale all'espletamento delle procedure espropriative.

Le parti eliminate sono state "barrate"  
Le parti aggiunte sono evidenziate in "**grassetto**"

**Il Dirigente: Ing. Chiara Dal Piaz**

**La Responsabile U.O. Piani Attuativi Privati: Arch. Elena Battarra**



### Premessa:

1. Il P.P. Consortile Denominato "Zona Padulli", regola gli interventi di natura edilizia e infrastrutturale dell'area di cui alle tavole 3.7, 3.8, 3.11 e 3.12 del P.R.G. vigente, destinata a "Zona C5: zona residenziale speciale di espansione soggetta a piano attuativo consortile"

2. Il presente piano, comporta variante al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 3 L.R. 46/88, come modificato e integrato dall'art. 15 della L.R. 6/95, ancora in vigore per effetto delle norme transitorie di cui all'art. 41 della L.R. 20/2000.

3. Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia di 10 (dieci) anni.

I proprietari consorziati avranno 8 (otto) anni di tempo per presentare i "Progetti d'insieme" di cui ai successivi articoli.

**4. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si farà riferimento alla normativa del P.R.G./94.**

### Elaborati costituenti il Piano

- Tav. **01**: Relazione;
- Tav. **02**: Perimetrazione del P.P. confrontata con stralcio P.R.G. e confini catastali – scala 1:2000;
- Tav. **03**: Rilievo dello stato di fatto della Zona C5 – scala 1:1000;
- Tav. **04**: Planimetria di progetto – scala 1:1000;
- Tav. **04a**: Sovrapposizione U.M.I. con planimetria di progetto – scala 1:2000;
- Tav. **05**: Progetto del verde e invarianti urbanistiche – scala 1:1000;
- Tav. **05a**: Distinta delle aree per l'urbanizzazione – scala 1:2000;
- Tav. **06**: Viabilità e sezioni stradali – scala 1:1000;
- Tav. **06a**: Passi carrai, Piazzole Hera, Cabine Enel, Fermate TRAM – scala 1:1000;
- Tav. **07**: Stralci di planimetria di progetto – scala 1:1000; zone con aggregazioni;
- Tav. **08**: Viabilità pedonale e carrabile – scala 1:1000;
- Tav. **08a**: Elaborato cartografico per dimostrazione conformità ai punti C2 e C3 del D.M. 16/01/1996 – scala 1:200;
- Tav. **09**: Rete fognaria e acquedotto – scala 1:2000;
- Tav. **09a**: Illuminazione pubblica e canalizzazioni ENEL – scala 1:1000;
- Tav. **10**: Planimetria canalizzazioni telecom e gas – scala 1:1000;
- Tav. **11**: Tipologie edilizie;
- ~~Tav. **12**~~: Bozza di convenzione (come sostituita dallo schema di convenzione redatto dall'U.O.A. Gestione Urbanistica)
- ~~Tav. **13**~~: Normativa; (come sostituita dalle N.T.A. di P.P. redatte dall'U.O.A. Gestione Urbanistica)
- Tav. **14**: Stralcio del P.R.G. vigente
- Tav. **15**: Tabelle esplicative della distribuzione delle S.U.;
  - 15a**: Schede dimostrazione S.U. dei fabbricati esistenti;
  - 15b +Allegato**: Elenco proprietà
- Tav. **16**: Documentazione fotografica;
- Tav. **17**: Allegato 1 – computo metrico sommario delle opere di urbanizzazione;
- Tav. **18**: Allegato 2 – Relazione geologica;
- Tav. **19**: Relazione e documentazione fotografica del verde;

### Titolo I



**Art.1) Quantificazione della S.U. massima:**

Nell'ambito della perimetrazione del P.P. consortile denominato «Padulli - zona C5», così come risultante dalla variante al P.R.G. approvata con del. di C.C. n. 31 del 23/02/2006 per una superficie territoriale totale di circa 305.000 mq. (di cui circa 4.800 mq. non computabili ai fini del calcolo della S.U.), l'edificazione complessiva deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,2 mq/mq., per un totale di 60.167 mq..

La S.U. così calcolata, é comprensiva della S.U. di tutti i manufatti/**edifici** esistenti\* alla data di adozione delle presenti norme, nonché della S.U. di progetto, fino al totale consentito;

\*N.B.: per manufatti/**edifici** esistenti si intendono quelli legittimi o legittimati o legittimabili alla data di adozione delle presenti norme, dai quali si desumono sia le superfici utili esistenti, sia le destinazioni d'uso.

Si precisa sin d'ora che i garages 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 (**allegato n. 1**). Le stesse risultano essere 82 (ottantadue).

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

Ad ogni proprietà, così come identificata all'art. 2, compete inizialmente una uguale quota di:

- a) superficie utile di nuova edificazione;
- b) aree da cedere all'Amministrazione per opere di urbanizzazione primaria (quali viabilità pubblica, verde pubblico, parcheggi pubblici);
- c) aree da cedere all'Amministrazione per opere di urbanizzazione secondaria (10 mq./ab. teorico reperiti solo per la S.U. di nuova realizzazione);
- d) costi relativi all'attrezzatura delle aree di cui alla lettera b) nonché dei costi relativi a tutte le opere specificatamente richieste dagli enti e servizi competenti per l'espressione del parere favorevole (con particolare riferimento al parere rilasciato da AUSL Rimini ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente in materia di "Clima acustico").

La quota di S.U. relativa a ciascuna proprietà (lettera a), è stata calcolata sottraendo dalla S.U. totale dell'intero Piano Particolareggiato (St X Ut) la S.U. esistente (di cui all'art. 1 e quantificata in mq. 11.744 circa, in esito alle rilevazioni effettuate) alla data di adozione delle presenti norme, e dividendo il risultato per il numero delle proprietà aventi diritto, come definite all'art. 2.

Dal calcolo sopra specificato, la S.U. relativa a ciascuna proprietà è risultata pari a 590 mq..

La quota pro-capite di S.U., calcolata nei modi di cui sopra, non potrà subire variazioni, indipendentemente da qualsiasi sopraggiunta circostanza, pur astrattamente incidente sugli elementi di calcolo della SU totale. Pertanto, in via esemplificativa, si precisa che eventuali provvedimenti amministrativi e/o giudiziari (es: sentenze di annullamento di diniego di condono edilizio, provvedimenti di autotutela e/o revoca di concessioni in sanatoria, ecc..) che dovessero sopravvenire a qualificare la legittimità dei manufatti compresi nella zona C5 in maniera diversa rispetto a come originariamente considerati per il computo della SU totale, non produrranno modifica alcuna della quota citata.

Poichè, sulla base del PRG Vigente (art. 23.2.5), la quota di SU risulta attribuita alle diverse "proprietà" (di cui al precedente art. 2) in modo uguale, a prescindere dall'estensione della

relativa superficie fondiaria (di cui *infra* all'art. 6 ed in seguito U.M.I.), per realizzare il P.P. è stato previsto un sistema di scambi tra i proprietari (in relazione ai beni di cui ai precedenti punti a, b, c, d, nonché di terreno edificabile), a seguito dei quali si potrà determinare una redistribuzione quantitativa della SU su ciascuna U.M.I., nei limiti di cui al successivo art. 6;

***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. ~~ai fini della richiesta dei permessi di costruire~~

Per consentire al Consorzio un tempestivo e costante aggiornamento in merito a detti scambi, ciascun proprietario coinvolto dovrà trasmettere copia autentica di qualsiasi trasferimento al Consorzio medesimo che provvederà ad esporlo presso la sua sede legale, nonché a trasmetterne copia all'A.C..

In ossequio ai principi di perequazione sopracitati, il Consorzio Padulli proponente il Piano in oggetto, ha presentato (a titolo esemplificativo) una tabella definita "registro delle S.U.", nell'ambito della quale è stato attribuito un valore di "scambio" alle superfici ed ai diritti edificatori, a prescindere dall'ubicazione e dalla destinazione di progetto delle aree.

Pertanto, lo schema desunto da detta tabella, ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale e allegato alle presenti N.T.A. (**allegato 2**), costituisce l'elaborato base per la registrazione degli scambi che potranno essere effettuati.

Sulla base di detto schema, le proprietà aventi causa e aderenti al Consorzio, presenteranno il "registro delle superfici utili" di partenza, aggiornato sulla base di atti di compravendita (anche di singole quote di S.U.) registrati e trascritti presso la conservatoria dei RR.II. di competenza, che sarà elaborato parte integrante della Convenzione Urbanistica e verrà successivamente aggiornato dal Comune sulla base degli atti di compravendita trasmessi dal Consorzio.

#### **Art. 4) Il "Consorzio":**

Il «Consorzio Padulli» proponente il Piano, si è costituito in data 16 Febbraio 2001 con atto del Notaio Mauro Plescia, registrato a Rimini il 7 Marzo 2001 e raggruppa un numero di proprietari, titolari di più del 75% del valore dell'intera zona C5, calcolato sulla base dell'imponibile catastale.

Il Consorzio in oggetto, il cui statuto verrà adeguato alle vigenti norme in materia di consorzi di urbanizzazione, qualora necessario, dovrà restare in vita per "almeno" 10 anni, ferma restando la possibilità da parte dello stesso di sciogliersi allorché il P.P. venisse completato prima di tale termine; qualora, per un qualunque motivo, lo stesso dovesse sciogliersi entro detto termine, sarà cura del Consiglio Comunale di questa Amministrazione, adottare i provvedimenti che si renderanno necessari, valutando anche il grado di attuazione del piano stesso.

I proprietari aventi titolo che, alla data di approvazione del Presente Piano non risulteranno membri del Consorzio Padulli, potranno decidere in qualunque momento di entrare a farne parte, secondo le modalità di ingresso previste dallo statuto del Consorzio, gradito dal Comune, ed accettando quanto previsto nel Registro delle Superfici Utili di partenza, di cui al precedente art. 3.

#### **Art. 5) Adesione al "Consorzio" e attivazione dei diritti edificatori:**

Per poter utilizzare la S.U. di propria competenza, ogni proprietario dovrà aderire al "Consorzio Padulli", accettando contestualmente quanto previsto nel Registro delle Superfici Utili di partenza, di cui sopra; dovrà inoltre reperire e cedere al Comune (tramite del Consorzio, al quale, eventualmente, i proprietari aderenti rilasceranno regolare ed idonea procura, come meglio precisato in convenzione), la quota di sua spettanza di aree ed attrezzature inerenti l'urbanizzazione primaria (di cui al successivo art. 7), nonché quella inerente le aree per urbanizzazione secondaria (ed eventuali attrezzature richieste da enti e servizi competenti), il tutto nelle quantità definite dagli elaborati di progetto allegati al P.P..

Il Consorzio provvederà alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, alla loro realizzazione e cessione gratuita all'A.C. (vedi successivi artt. 7 e 8) con i tempi e modi definiti dalla convenzione Urbanistica.



Per aderire al Consorzio, i proprietari dovranno rimborsare allo stesso, pro quota, i costi da questo sostenuti per le urbanizzazioni (art. 7) e gli espropri (art. 9), nonché le spese di tipo amministrativo-gestionale anticipate; ciò varrà, fino allo scioglimento del Consorzio stesso, e si applicherà anche agli eventuali assegnatari di aree acquisite dal Comune tramite esproprio (cfr. art. 9).

Dopo lo scioglimento del Consorzio, i proprietari richiedenti i permessi di costruire, procederanno al rimborso dei costi sopracitati in favore del Comune, il quale potrà reinvestire dette somme nell'ambito della zona C5, per l'incremento dei servizi.

Il Consorzio sarà il referente unico nei confronti dell'Amministrazione relativamente alla messa in disponibilità, da parte dei soci, delle aree da reperire, attrezzare e cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei tempi e modi definiti dalla Convenzione Urbanistica.

A fronte della realizzazione delle Opere di urbanizzazione a cura e spese del Consorzio (come meglio esplicitato nel successivo art. 7), 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.):**

Il Piano è diviso in tanti lotti d'intervento quante sono le proprietà definite al precedente art. 2.

La superficie minima per il singolo lotto di intervento (Unità Minima di Intervento – in seguito, U.M.I.), coincide con la somma delle superfici relative alle particelle catastali appartenenti ad ogni proprietà, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione (di cui all'art. 7 delle presenti norme) che ricadono sulla stessa U.M.I.;

Si fa eccezione per le U.M.I. 7, 10 e 12 che, per ragioni legate al progetto delle stesse Opere di Urbanizzazione presentano un perimetro lievemente modificato rispetto al catastale (come meglio evidenziato nella Tav. 4.a allegata al progetto di P.P., punti A e B).

***Qualora, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione siano rimasti alcuni frustoli di terreno non utilizzabili autonomamente, sarà possibile includere questi ultimi alla U.M.I. più vicina derogando l'obbligo di procedere alla presentazione di una "aggregazione" per le U.M.I. interessate.***

~~L'A.C. si riserva la facoltà di recepire eventuali aggiustamenti perimetrali di dette U.M.I., che potranno scaturire in sede di redazione di "piano particellare di esproprio per le Opere di Urbanizzazione.~~

***A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione o in sede di redazione del piano particellare di esproprio, viene fatta salva la facoltà di questa A.C. di recepire eventuali aggiustamenti perimetrali di dette U.M.I..***

L'unità minima di intervento rappresenta il modulo più piccolo sul quale intervenire con gli strumenti di cui al successivo art. 19; 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.

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 altre U.M.I. ~~mediante cessioni/acquisizioni di terreno e/o capacità edificatoria~~, fino alla saturazione dell'indice di quest'ultima.

**Art. 7) Opere di Urbanizzazione:**

Entro 180 giorni dalla stipula della convenzione Urbanistica il Consorzio presenterà un progetto "di dettaglio" (definitivo/esecutivo) delle opere di Urbanizzazione relativo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla funzionalità del Piano Particolareggiato e di seguito elencate:

- a) Viabilità, comprensiva delle strade di progetto e dell'ampliamento e riqualificazione delle strade esistenti (Via Padulli, Via Don Carlos);
- b) Parcheggi pubblici attrezzati (completi dei corselli di accesso e distribuzione);
- c) Verde pubblico attrezzato (comprensivo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili);
- d) Reti Fognarie (acque bianche e acque nere), complete di tutte le infrastrutture necessarie per la laminazione delle acque meteoriche;
- e) Rete Idrica (approvvigionamento acquedotto);
- f) Rete di distribuzione energia elettrica (Enel);
- g) Rete di distribuzione Gas;
- h) Illuminazione pubblica;
- i) Rete telefonica (Telecom o altro gestore di telefonia fissa);
- l) opere specificatamente richieste dagli enti e servizi competenti per l'espressione del parere favorevole (con particolare riferimento al parere rilasciato da AUSL Rimini ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente in materia di "Clima acustico").

Al fine di garantire che i requisiti tecnico-prestazionali di progettazione ed esecuzione delle opere in oggetto siano conformi allo standard qualitativo perseguito dal Comune di Rimini, si è assunta analogia con i processi qualitativi (progettazione) di controllo e verifica (esecuzione) previsti dalla vigente normativa "Merloni"; poiché lo studio preliminare delle opere citate è stato approvato contestualmente all'approvazione del P.P. stesso, si procederà ad una unica fase progettuale nell'ambito della quale reperire tutti i pareri definitivi necessari, nonché la documentazione funzionale alle procedure di esproprio (cfr. art. 9).

Detto progetto sarà assoggettato a validazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, con adeguato atto;

Documenti componenti il progetto definitivo/esecutivo:

- Relazione descrittiva generale;
- Relazione Geologica;
- Relazioni tecniche e specialistiche (con i relativi elaborati di dettaglio, al fine del reperimento di tutti i pareri degli enti e Servizi competenti in materia);
- Studio ambientale finalizzato alla procedura di verifica (screening) di cui agli artt. 9 e 10 del testo coordinato della L.R. n. 9/99 e successive m. e i.. (cfr. parere AUSL prot. n. 66068/IP2 del 16/07/2004 acquisito agli atti con prot. n. 133661 del 23/07/04);
- Elaborati grafici architettonici, strutturali ed impiantistici nelle scale adeguate al progetto esecutivo;
- Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- Pareri, Nulla-Osta e Asseveramento del progettista;
- "Piano Particolareggiato di esproprio" comprensivo dell'individuazione delle U.M.I. (di cui al precedente art. 6), al netto delle aree destinate ad Opere di Urbanizzazione.

- Elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;



- Computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- Capitolato speciale d'appalto; (da riferirsi al capitolato tipo, redatto dalla CCIAA).
- Piani di sicurezza e di coordinamento;
- Cronoprogramma nel quale vengano, eventualmente, evidenziati gli stralci funzionali con cui suddividere la realizzazione delle opere.

La documentazione progettuale di cui sopra, è composta ai sensi degli artt. 11-45 del DPR 554/99 e s.m.i. in relazione all'oggetto dell'incarico e dovrà essere prodotta e consegnata dai professionisti incaricati su carta (n. 3 copie) e su supporto magnetico in forma di CD, reso su software Windows in formati riproducibili per pubblicazione-stampa, nei tempi e modi stabiliti dalla Convenzione Urbanistica.

Contestualmente alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo di cui trattasi, dovrà essere presentato anche un progetto di dettaglio inerente la realizzazione delle Piazze lineari, che diventerà riferimento prescrittivo per i privati proprietari delle U.M.I. di cui all'art. 17;

Il progetto dovrà elencare le specifiche tecniche e costruttive necessarie, con particolare riferimento ai materiali, a tutti gli impianti, agli allacci di rete, agli eventuali manufatti di arredo urbano, alla posizione e al numero delle alberature etc..

Detto elaborato verrà approvato dall'A.C. contestualmente alla validazione del citato progetto di dettaglio per le OO.UU..

#### **Art. 8) Prescrizioni tecniche per la realizzazione delle OO di UU:**

A) Costi di costruzione per opere stradali.

In calce è posto l'Elaborato "A1" che riporta una tabella di valori economici unitari, da aggiornare al momento della presentazione del progetto, espressi per tipo d'opera con importo a mq..

I costi indicati sono comprensivi degli incrementi relativi alle spese generali (valutate al 13 – 15%) e utile d'impresa (valutata al 10%).

B) Voci di capitolato tipo

In calce è posto l'Elaborato "A2" che riporta nr. 8 tipologie di opere:

Strada urbana di quartiere tipo "E" (ex novo)

Strada locale in ambito urbano tipo "F" (ex novo),

Marciapiede asfaltato (larghezza mt. 1,50),

Marciapiede in porfido (larghezza mt. 1,50),

Pista ciclabile (larghezza mt. 2,50) + spartitraffico (larghezza mt. 0,50),

Fognatura bianca (eseguita su strada ex novo),

Fognatura nera (eseguita su strada ex novo),

Impianto illuminazione pubblica.

descritte per distinte lavorazioni con i relativi costi unitari.

I costi indicati sono comprensivi degli incrementi relativi alle spese generali (valutate al 13 – 15%) e utile d'impresa (valutata al 10%).

C) Esecuzione opere – Varianti/Proroghe – Verifiche – Consuntivo lavori

In seguito all'approvazione da parte dell'Amministrazione del Progetto definitivo/esecutivo di cui all'art. 7, e ottenuta la completa disponibilità delle aree successivamente all'attivazione delle procedure di esproprio, il Consorzio Padulli comunicherà il nome della Ditta esecutrice delle opere e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori, affinché il Responsabile del Procedimento possa:

- eseguire il controllo sull'avanzamento dei lavori;
- procedere ad una verifica della tempistica (cronoprogramma);

- attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte degli Enti/Aziende gestori dei sotto-servizi e da parte del Comune, per quanto di competenza;



- verificare l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Collaudatore.

Le opere avranno inizio e termine rispettivamente con la comunicazione dell'inizio e della fine dei lavori.

Ogni qual volta sarà compiuto 1/3 del valore economico delle opere, come da preventivo, il Direttore dei lavori darà comunicazione al Responsabile del Procedimento con trasmissione del cronoprogramma aggiornato.

Il Consorzio avrà 5 (cinque) anni di tempo per la realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione sopra elencate, come meglio definito nella Convenzione Urbanistica; eventuali proroghe potranno essere concordate e concesse dall'Amministrazione in relazione alle effettive motivazioni e problematiche tecniche che potrebbero intervenire, qualora opportunamente circostanziate.

Entro 3 mesi dalla fine lavori, sarà consegnato lo "Stato a consuntivo delle opere"; il documento dovrà essere costituito da una relazione generale circa l'andamento dei lavori con descrizione delle tre fasi di verifica economica, delle eventuali modifiche di dettaglio e varianti economiche eseguite in corso d'opera.

Tale documento, assieme alle provature e campionamenti sui materiali, sarà elaborato necessario all'espletamento del collaudo dell'opera.

La documentazione di cui sopra, dovrà essere prodotta al Responsabile del Procedimento su carta e su supporto magnetico in forma di CD, reso su software Windows in formati riproducibili per pubblicazione - stampa.

#### D) Collaudo

Il/i collaudo/i verrà/anno effettuati con i tempi e modi stabiliti nella convenzione Urbanistica; con riferimento sia al collaudo Tecnico-Administrativo, sia agli eventuali collaudi statici per le opere d'arte resesi necessarie nella fase esecutiva del progetto di cui all'art. 7.

La nomina dei collaudatori (anche in corso d'opera) e le clausole risolutive per inadempienza nei tempi previsti, sono rimandati alle specifiche della Convenzione Urbanistica.

Una volta collaudate favorevolmente le opere in oggetto, le stesse passeranno in carico al Comune unitamente alle aree su cui ricadranno, che provvederà da quel momento alla loro completa manutenzione.

#### Tabella dimensionamento aree per OO.UU.

	<b>L.R. 47/78</b> Supeficie in mq.	<b>Progetto</b> Supeficie in mq.
<b>Abitanti Teorici (S.U./30)</b>	-----	<b>2.006</b>
<b>Verde Pubblico (16 mq./ab. Teorico)</b>	<b>32.096</b>	<b>32.217</b>
<b>Parcheggio Pubblico (4 mq./ab. Teorico)</b>	<b>8.024</b>	<b>8.028</b>
<b>Strade pubbliche di progetto</b>	-----	<b>15.532</b>
<b>Strade esistenti da riqualificare</b>	-----	<b>9.182</b>
<b>Urbanizz. Secondaria</b> (10 mq./ab. Teorico calcolato sulla sola S.U. di nuova realizzazione) 48.422mq./30 X 10	<b>16.140</b>	<b>16.140</b>

#### Art. 9) Espropri:

Al fine della completa realizzazione del P.P., e comunque, per il raggiungimento delle finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione procederà all'acquisizione delle aree dei proprietari, tramite espropriazione per Pubblica Utilità, in due distinte fasi di seguito riportate:



**A)** Aree destinate alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A..

Tale esproprio è riferito alle aree dei proprietari non consorziati sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; le indennità di esproprio e/o di occupazione, nonché tutti gli oneri (onorari professionali, spese legali e quant'altro propedeutico e necessario all'espletamento dei procedimenti espropriativi) relativi a questa fase, resteranno a totale carico del Consorzio Padulli".

**B)** Aree destinate all'edificazione;

decorsi 8 (otto) anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione delle presenti norme, decade la possibilità da parte degli aventi causa di presentare nuovi "progetti d'insieme" di cui al successivo art. 19 (**fatta salva la proroga di cui all'art. 30 comma 3bis della legge 9 agosto 2013, n. 98**).

Allo scadere dell'ottavo anno (dalla data di cui sopra) **dei termini di cui sopra, (12/03/2017)** l'Amministrazione, con apposito atto ricognitivo, procederà ad identificare come espropriabili le U.M.I. sulle quali non sia ancora stato presentato un "progetto d'insieme"; le procedure di esproprio proseguiranno ai sensi della legislazione vigente tenendo conto del grado di attuazione del P.P. nonché della capacità edificatoria utilizzata (valutata sulla base dei progetti d'insieme presentati).

I costi sostenuti per l'acquisizione, tramite esproprio, delle aree da edificare resteranno a carico del Comune; quest'ultimo provvederà poi a riassegnare, con recupero dei costi sostenuti, le aree acquisite, nonché la capacità edificatoria residuale, secondo le previsioni e procedure di legge;

gli eventuali assegnatari, saranno comunque tenuti ad aderire al Consorzio (se non ancora sciolto), previo rimborso dei costi da questo sostenuti per l'urbanizzazione della zona, in proporzione alla quota di loro spettanza, nonché al rispetto delle presenti norme di PP per la realizzazione dei fabbricati.

Quanto sopra varrà anche per le U.M.I. nelle quali sono previste le "Piazze Lineari" di cui *infra*, a motivo del pubblico interesse relativo alla completa realizzazione del piano.

**Art. 10) Titolo a richiedere:**

Alla **presentazione** del progetto d'insieme (di cui al successivo art. 19) ~~nonché ai permessi di costruire, dovrà essere allegato il certificato ultraventennale della competente Agenzia del Territorio, aggiornato alla data di presentazione delle istanze stesse che attesti tutte le trascrizioni a favore e contro il medesimo proprietario richiedente, relativamente alle aree di sua proprietà ricadente, relativamente alle aree di sua proprietà ricadenti nella zona C5~~ **dovrà essere data dimostrazione della proprietà di tutti i terreni e della capacità edificatoria che si intende realizzare sulla U.M.I. o aggregazione di U.M.I., compresa quella da trasferire attraverso il meccanismo degli "scambi", secondo quanto previsto al precedente art. 3, mediante specifica documentazione che ne attesti tutte le trascrizioni a favore e contro, oppure mediante autocertificazioni ai sensi di legge.**

**B - Norme di carattere urbanistico**

**Art. 11) Modalità d'intervento (sui fabbricati di proprietà dei non aderenti al consorzio):**

Sugli edifici esistenti (come legittimati alla data di adozione del presente piano) ~~appartenenti ai~~ **di proprietà dei** non aderenti al consorzio, sono sempre ammessi **i seguenti** interventi edilizi di cui alle definizioni e limiti dell'allegato alla L.R. n. 34/02 **15/13, e precisamente:** Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo o Ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia **e non aumentino la Superficie utile.**

Non sono ammessi ~~tutti~~ gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione (~~fatti salvi i casi di cui al comma precedente~~) ristrutturazione e ampliamenti.

**Art. 12) Modalità d'intervento (sui fabbricati di proprietà degli aderenti al consorzio):**



~~L'edificazione esistente~~ **Sugli edifici esistenti** (come definita all'art. 1) a destinazione residenziale (appartenente agli aderenti al consorzio) ~~è suscettibile di tutti~~ **sono ammessi tutti** gli interventi. ~~citati all'art. 11.~~

Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ampliamento il progetto dovrà adeguarsi alla presente normativa; è prevista anche la possibilità di recuperare la S.U. esistente spostandola in altra posizione, compatibilmente con l'indice di  $U_f = 0,5$  mq./mq. max relativo all'U.M.I. (o insieme di U.M.I.) per la quale/le quali verrà presentato il progetto d'insieme e conseguenti permessi di costruire.

**Art. 13) Modalità d'intervento (sui fabbricati di proprietà degli aderenti al consorzio a destinazione non residenziale):**

~~L'edificazione esistente~~ **Sugli edifici esistenti** (come definita all'art. 1) a destinazione **non residenziale** (appartenente agli aderenti al consorzio), ~~potrà subire~~ **sono ammessi gli** interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Ristrutturazione, Restauro Conservativo, Demolizione con Ricostruzione.

In quest'ultimo caso, il progetto dovrà essere assoggettato a quanto dispone la presente normativa anche in ordine alle destinazioni (vedi art. ~~25~~ **21**).

Gli ampliamenti sono ammessi solo qualora la destinazione non residenziale sia compatibile con la residenza e solo nel caso in cui rimanga nei limiti del 30% della S.U. calcolata sull'intera U.M.I. o aggregazione di U.M.I..

E' ammesso il cambio di destinazione a residenza o ad altre destinazioni compatibili (art. ~~25~~ **21**) a parità di S.U. e previo pagamento ~~degli oneri di urbanizzazione secondaria~~ **del contributo di costruzione** se dovuto

Nel caso di edifici precari ~~condonati (con condono legittimato)~~ **legittimi o legittimati con concessione in sanatoria** e, come tali, computati fra le superfici esistenti, è ammesso il cambio di destinazione di cui al comma precedente, nel rispetto della presente normativa e purché l'edificio venga adeguato alle norme igieniche e di sicurezza.

**Art. 14) Aree di massimo ingombro:**

Il Piano Particolareggiato della zona C5, presenta le seguenti invarianti (tav. 5: progetto del verde e invarianti urbanistiche, degli elaborati grafici allegati):

- La viabilità pubblica di progetto, compresi i percorsi, pedonali e ciclabili, verdi e pavimentati, nonché la viabilità esistente (Via Padulli e Via Don Carlos) comprensiva degli ampliamenti derivanti dal progetto di riqualificazione della stessa.

- Il reticolo ortogonale (griglia di giacitura degli edifici), ~~che~~ rappresenta la maglia di riferimento per il posizionamento dei fabbricati; In ogni zona, pertanto, gli edifici dovranno essere concepiti progettualmente in modo che la geometria delle trame strutturali principali evidenti nell'edificio, sia orientata secondo le due giaciture ortogonali che caratterizzano la sua posizione, **fatti salvi motivati piccoli scostamenti**.

- ~~Le aree di massimo ingombro per il posizionamento dei fabbricati, ricavate evidenziando le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade, per ciascuna U.M.I., come definita all'art. 6;~~

- **Le aree di massimo ingombro per il posizionamento dei fabbricati, di ciascuna U.M.I. (come definita all'art. 6), sono individuate mediante le distanze minime espresse in metri dai confini di proprietà e dalle strade.**

~~Q~~ualora venisse presentato un progetto d'insieme su unione di U.M.I., verrà di conseguenza ridefinita l'area di massimo ingombro evidenziata nelle tavole di progetto, ferma restando la distanza minima di dieci metri fra fabbricati e con le eccezioni di cui ~~agli artt. 17 e~~ **all'art. 25 anche** per quelli prospicienti le piazze lineari.

- Le piazze lineari (percorsi pedonali «larghi») come meglio definiti nelle tavole di P.P.; ***l'A.C. si riserva la possibilità di valutare una diversa soluzione progettuale per entrambe le piazze previste in progetto che, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alle presenti norme, potrebbero assumere un diverso disegno urbanistico (vedi successivo articolo 17).***

***Il progetto, da presentarsi unitariamente da parte di tutti i proprietari della/e UMI interessati e aderenti al Consorzio Padulli, avrà la valenza di una "aggregazione di U.M.I.", da approvarsi con Determina Dirigenziale.***

#### **Art. 15) 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 e dovrà essere individuata, in loco, da apposita segnaletica.

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 ad insindacabile giudizio di quest'ultima e solo qualora il tratto possedesse, almeno, le caratteristiche di una strada di tipo «F: strade locali di ambito urbano» ai sensi del ~~D.M.~~ **5/11/2004. Nuovo Codice della Strada.**

Il 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, al momento, dalla stessa Amministrazione comunale; la ricevente, dal momento della piena acquisizione, provvederà alla completa manutenzione e gestione delle opere in oggetto.

~~Rimane fermo quanto riportato all'art. 19 in ordine alle dimensioni minime della viabilità privata~~

#### **Art. 16) Tipologie edilizie:**

Sono presenti nella zona C5 le tipologie edilizie di seguito elencate:

##### **A) ~~Case singole~~ Villette a pianta libera:**

- case a pianta libera, ***anche plurifamiliari***, ~~in genere su un piano, con sottotetto, e interrato agibili (nei limiti di cui alle norme di P.R.G. vigente).~~

~~Si tratta di edifici residenziali e con eventuali pertinenze accessorie.~~

Le "pertinenze" sono porzioni di fabbricato staccate dall'edificio principale (ad es. studi o camere per gli ospiti, verande, cantine, **garage** etc.), naturalmente computate nel calcolo della S.U. e realizzabili solo a condizione che il manufatto, così definito, rispetti la normativa vigente.

Non partecipano al computo della S.U. gli spazi destinati a garage realizzati al piano terreno o al piano seminterrato, anche sporgenti oltre 70 cm. dal piano di campagna, nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume del fabbricato principale; i vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta interna non inferiore a 15 mq. e non superiore al rapporto sopra citato (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), con un'altezza netta interna non superiore a m. 2,50 ed una larghezza interna netta non inferiore a m. 2,20, e a condizione che sia costituita una pertinenza nei confronti del fabbricato principale con atto registrato e trascritto nei RR.II..

***Nei limiti sopra previsti e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente norma, possono essere asserviti anche garage posti in corpo staccato rispetto al fabbricato principale e possono presentare copertura piana e/o inerbita. I garage pertinenziali ai fabbricati posti su piazze lineari non possono avere accesso diretto da dette piazze.***

La possibilità di realizzare pertinenze (come sopra definite), nonché di asservire i garage (nella misura sopra citata) è estesa a tutte le tipologie previste dal presente articolo, ferma restando la conformità alla normativa vigente in materia.

**B) Case a corte:**

- case con piante a L o lineari, caratterizzate dalla presenza di una o due corti chiuse da muri perimetrali ma scoperte, pavimentate per un massimo del 20% della superficie.

- Le case a corte possono essere singole o aggregate. (~~vedi aggregazioni lungo le piazze lineari di cui all'art. 17).~~

**C) Case a schiera:**

- **nella versione "a moduli diversificati", è possibile aggregare questi ultimi anche derogando l'obbligo di mantenere un'unica u.i. "da cielo a terra", purché gli ingressi ai singoli moduli risultino indipendenti.**

**D) Case in linea:**

Si tratta di edifici contenenti più unità immobiliari disposte su due piani e servite da un ~~unico~~ blocco di ~~comunicazione verticale~~, scale ed eventuale ascensore, **fatte salve le unità previste al piano terra.**

Nell'ambito della stessa U.M.I., **o dello stesso lotto (interno alla UMI)** è possibile utilizzare più tipologie, sempre nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammesso; **all'interno dello stesso lotto, è ugualmente possibile aggregare più fabbricati di diversa tipologia, in aderenza l'uno all'altro.**

Per la specifica delle tipologie si veda la tav. 11 «Tipologie edilizie» degli elaborati allegati.

**Art. 17) PIAZZE LINEARI ed edifici a corte fronte Piazza:**

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

I proprietari delle U.M.I. nelle quali ricadono le Piazze Lineari, ~~contestualmente all'attivazione dei propri diritti edificatori,~~ dovranno obbligatoriamente procedere alla realizzazione del tratto di piazza lineare ivi compreso (vedi tavola 7) **prima della fine dei lavori dei fabbricati prospicienti dette piazze,** ~~indipendentemente dalla scelta o meno di realizzare in via prioritaria gli edifici lungo i due fronti della stessa.~~ Resta salvo quanto previsto al precedente articolo 6.

~~Per l'edificazione sopraccitata e disposta lungo i due fronti della piazza, sono vincolanti le tipologie a corte (a L o lineari).~~

E' ~~ancora~~ vincolante la distribuzione della viabilità privata a servizio degli **aggregati edilizi** aggregamenti (vedi Tav. 7 degli elaborati grafici), 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 14**) ~~(nel tempo massimo di 8 anni di cui all'art. 9 lettera B)~~ 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 più grande** sarà possibile realizzare attraversamenti carrabili ~~"temporanei"~~ delle stesse; ~~gli stessi~~ **questi** dovranno essere opportunamente evidenziati nel progetto d'insieme.

~~Lo sviluppo longitudinale del singolo modulo lungo la piazza (una abitazione a corte) deve avere un fronte di almeno 10 ml.~~

Il piano terra degli edifici fronte piazza sarà, di preferenza, occupato da pubblici esercizi (negozi per la vendita al dettaglio, bar ristoranti etc.); ~~nell'ambito del 30% della S.U. inerente l'intera l'U.M.I. (e aggregazione di U.M.I.) sulla quale gli stessi ricadono;~~ **la percentuale ammessa del 30% delle destinazioni extra residenziali della Su inerente l'intera U.M.I., può essere accorpata in unica soluzione architettonica. Tale percentuale può essere aumentata, limitatamente ai fabbricati prospicienti le "piazze lineari", qualora i proprietari di altre U.M.I. di progetto e di porzione di quelle già esistenti rinuncino alla loro capacità di superficie extraresidenziale, trasferendola mediante atto pubblico notarile regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.**

~~E' ammessa l'interruzione dell'aggregazione con vicoli pedonali larghi almeno 3 ml. per l'accesso al retro (fatti salvi gli attraversamenti temporanei di cui al quinto paragrafo sopra riportato) purché di uso esclusivamente privato.~~

Con la presentazione del progetto d'insieme relativo alle U.M.I. comprendenti "piazze lineari", si definirà la corte di competenza di ciascun edificio realizzato lungo i fronti della stessa; su detta area, non è fissato alcun indice fondiario massimo; naturalmente l'indice dello 0,5 verrà applicato alla porzione residuale di U.M.I. o aggregazione di U.M.I..

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 consorziati si impegnano a costituire, a favore del Comune di Rimini, non appena dette piazze verranno ad ~~esistenza~~ **realizzate**, compiendo le necessarie formalità e come meglio definito in convenzione urbanistica. **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 pertinenti ai fabbricati medesimi.**

~~sono fatte salve da detto vincolo, le porzioni antistanti gli eventuali esercizi pubblici installati (bar, ristoranti, negozi etc.) non appartenenti alla piazza, per una larghezza pari al fronte su piazza dell'esercizio ed una profondità massima di 3,5 ml., che potranno essere utilizzate per la collocazione di attrezzature funzionali all'attività del pubblico esercizio stesso. (esposizione di merce e/o ristoro come tavoli, sedie, ombrelloni, etc. e comunque, strutture non necessitanti di atti legittimativi edilizi) e fatta salva la normativa esistente in materia con particolare riferimento alle distanze tra fabbricati).~~

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

Le distanze ~~dell'edificate~~ **degli edifici** dalla piazza sono regolate ~~dalla normativa al~~ **dal** successivo art. 25.

~~Compatibilmente con le distanze di cui all'art. 25 citate al comma precedente, è possibile far scorrere il modulo perpendicolarmente o parallelamente alla piazza, in modo da ottenere una o due corti.~~

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

~~I garage, di cui sono vincolanti la posizione e l'accesso a lato opposto alla piazza, devono presentare copertura piana e inerbita.~~

~~Per la possibilità di asservire i garage vedi l'art. 16, della presente.~~

~~L'eventuale portico di collegamento fra blocco residenziale e blocco garage, che attraversa la corte, potrà essere anche chiuso; in tal caso con S.U. computabile e altezza interna fino a 2,50ml~~

**L'eventuale portico di collegamento fra il fabbricato principale e le pertinenze di cui all'art. 16/2° paragrafo, potrà essere anche chiuso; in tal caso va computato nella S.U. e la sua altezza interna non può essere maggiore di m. 3,00.**

Il blocco rettangolare delle corti non può avere dimensione **il lato minore** inferiore a 6,0 ml. **m 5,00**, salvo eventuali appendici fuori del rettangolo principale, anche coperte a portico.

~~Gli eventuali spazi liberi «privati», compresi fra l'edificato e la piazza lineare, possono essere pavimentati fino a un massimo del 20% della superficie, per la parte rimanente dovranno essere sistemati a verde.~~

Valgono, in ogni caso, tutte le regole di composizione architettonica e di dettaglio riportate di seguito nella normativa di carattere edilizio.

Contestualmente alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo per le Opere di Urbanizzazione (cfr. art. 7), dovrà essere presentato un progetto di dettaglio inerente la realizzazione delle Piazze lineari, con specifica indicazione dei particolari architettonici da utilizzare nella realizzazione (materiali, pubblica illuminazione, arredo urbano, distanza delle alberature previste etc.).

Detto progetto verrà approvato dall'A.C. contestualmente alla validazione del citato progetto di dettaglio per le OO.UU..

**Art. 18) Possibilità di utilizzo delle tipologie edilizie:**

All'interno delle U.M.I. (così come identificate al precedente art. 6) è possibile utilizzare una qualunque delle tipologie edilizie di cui all'art. 16 (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. 17 per le piazze lineari.

**Art. 19) "Progetto d'insieme" o "Planivolumetrico" e Permessi di costruire per la realizzazione della S.U. di progetto:**

Per poter utilizzare la S.U. di propria competenza, ciascun proprietario aderente al Consorzio (cfr. art. 5) ~~contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire per i fabbricati in progetto relativamente ad ogni singola U.M.I.~~, dovrà presentare un "Progetto d'insieme".

Il documento, che definisce la posizione **ed il numero delle aree 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, **le aree di massimo ingombro destinate all'edificazione, la tipologia dei fabbricati nonché la S.U. massima realizzabile per ciascuno di questi**, può essere presentato anche su aree identificate come somma di più U.M.I., ma non su porzioni delle stesse (cfr. art. 6).

L'approvazione di detto documento, da attuarsi con Atto dirigenziale di conformità alla presente normativa di P.P. (ai sensi dell'art. 107 lettera f) del D.Lgs. n. 267/2000), sarà propedeutico all'avvio del procedimento di qualunque atto legittimativo edilizio.

Il progetto d'insieme presentato sulle aree di cui sopra, dovrà essere sottoscritto dagli aderenti al Consorzio che risultino proprietari di tutte le particelle catastali costituenti l'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.), alla data della richiesta e, ~~se del caso~~, 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":

- ✓ Per ogni richiedente (come sopra identificato), documenti attestanti la proprietà e l'appartenenza al Consorzio:
  - ~~apposito certificato ultraventennale della competente Agenzia del Territorio, aggiornato alla data di presentazione del progetto,~~ **atti di compravendita e/o documentazione idonea ad attestare che attestati tutte** le trascrizioni a favore e contro il medesimo, relativamente alle aree di sua proprietà ricadenti nella zona C5, nonché ~~relativamente alla capacità edificatoria di sua proprietà~~ da poter utilizzare nella medesima zona.
  - certificazione rilasciata dal consorzio Padulli e aggiornata alla data di presentazione del progetto, nella quale si attesti l'adesione dei proprietari allo stesso;
  - **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex D.P.R. 445/2000 resa da ciascuno dei proprietari, nella quale si attesta 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 di cui al piano particellare di esproprio (vedi art. 7);

- ✓ Rilievo dello stato di fatto riportante nello specifico ed in scala adeguata alla dimensione dell'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.), quanto già evidenziato negli elaborati di P.P., in particolare:
  - rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze legnose;
  - costruzioni e manufatti esistenti di qualunque genere, con riferimento alle schede relative agli edifici esistenti allegati al progetto di P.P..
  - vincoli presenti sul territorio con indicazione delle relative fasce di rispetto (elettrodotti, autostrada, scoli consorziali etc.) nonché servitù esistenti sull'area.
  - **Profili altimetrici riferiti alla "tavola 3: Rilievo dello stato di fatto", parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato, 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 (~~minimo 1:200~~), nella quale vengano definiti gli azzonamenti interni al perimetro, tutti debitamente quotati;

fermo restando l'indice di Utilizzazione Fondiara massimo dello 0,5 mq./mq. e 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 (vedi precedente art. 16), il perimetro indicativo (all'interno dell'area di massimo ingombro), nonché la S.U. 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. 15, 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 e condomini** e l'accesso ai mezzi di soccorso, la ~~sistemazione~~ **corretta esecuzione** delle strade interne dovrà ~~ottenere il parere favorevole dei Vigili del Fuoco in ordine alle valutazioni di merito~~ **essere, attestata mediante certificazione resa dal progettista, in merito alla rispondenza ai requisiti di legge relativamente all'accessibilità dei mezzi di soccorso ed alla portanza.**

Si rimanda ai proprietari (eventualmente riuniti in Condominio) la ~~gestione degli spostamenti~~ **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 condomini** 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 ~~prevederà~~ **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;
- ✓ Relazione in merito all'abbattimento delle Barriere architettoniche per le aree condominiali, resa ai sensi della legge 13/89 nonché del D.M. n. 239/89 con particolare riferimento ai percorsi ed ai materiali utilizzati.

- ✓ Dimostrazione del reperimento dei parcheggi privati ai sensi della legge 122/99 e di eventuali aree di parcheggio condominiali.
- ✓ 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);
- ✓ Parere del Servizio Ambiente relativamente al progetto del verde redatto ai sensi del regolamento Comunale vigente al momento della presentazione del progetto d'insieme.

***I progetti d'insieme dovranno essere presentati dai proprietari aderenti al consorzio entro i termini previsti all'art. 9.***

~~I proprietari aderenti al consorzio, avranno 8 (otto) anni di tempo per presentare i progetti d'insieme; entro questo periodo, potranno essere effettuate varianti alla prima presentazione tramite presentazione di nuovo progetto d'insieme (completo dei documenti di cui ai commi precedenti); naturalmente, nella tavola relativa allo stato di fatto, dovranno essere evidenziati tutti i manufatti (edifici, strade etc.) già realizzati o in fase di realizzazione, in conformità con quanto precedentemente approvato dall'Amministrazione.~~

Successivamente all'ottavo anno (***così come prorogato dalla L. 98/2013***), relativamente a ciascuna U.M.I. ***per la quale sia stato approvato un progetto d'insieme, potranno essere presentate specifiche varianti, sempre in conformità con la presente Norma e fatta salva diversa pianificazione generale eventualmente prevista dall'A.C. solo permessi di costruire in conformità con l'ultimo progetto d'insieme approvato dall'Amministrazione.***

#### **Permessi di costruire:**

I permessi di costruire per la realizzazione della S.U. di progetto all'interno dell'U.M.I. (o aggregazione di U.M.I.) di riferimento, dovranno essere richiesti dai privati proprietari aderenti al Consorzio "Padulli" ~~nei tempi sopra citati~~ e previa approvazione del progetto d'insieme.

Per i permessi di costruire presentati in tempi successivi rispetto al progetto d'insieme relativo all'U.M.I. di riferimento, sarà necessario produrre la documentazione attestante la proprietà e l'appartenenza al Consorzio, citata tra i documenti del progetto d'insieme.

Fermo restando il rispetto della presente normativa, il permesso di costruire sarà comunque assoggettato a tutta la normative vigente in materia al momento della presentazione dello stesso

#### **Art. 20) Abitabilità:**

~~La richiesta relativa al certificato di conformità edilizia e agibilità di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 31/2002 resterà sospesa fino all'approvazione del certificato di collaudo o all'ottenimento del collaudo parziale favorevole degli stralci funzionali relativi alle U.M.I. nelle quali ricadono i fabbricati in oggetto, come meglio specificato in convenzione urbanistica.~~

***A seguito del collaudo favorevole delle Opere di Urbanizzazione anche parziale, potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità.***

### **C- Norme di carattere edilizio**

#### **Art. 21) Categorie di destinazione d'uso:**

Nella zona C5 è consentita la categoria di «funzione abitativa» con la sottocategoria «residenza» come da Art. 12, comma A) punto 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvate con del. di G.P. nn. 351 del 3/08/99 e 379 del 12/08/99.

Sono ammesse ~~perante~~ tutte le attività complementari e compatibili con la funzione residenziale (***come indicato al comma precedente***) nel limite del 30% dell'intera S.U. realizzabile sulla U.M.I. o aggregazione di U.M.I., ***fatto salvo quanto diversamente disposto all'art. 17 in ordine ai fabbricati frontistanti le Piazze Lineari.***





**Art. 22) Parametri ed indici urbanistici:**

Le definizioni dei seguenti parametri ed indici urbanistici sono quelle riportate all'art. 13 delle norme di P.R.G. vigente, approvate con del. di G.P. nn. 351 del 3/08/99 e 379 del 12/08/99.

● Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,2 mq./mq.

● Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq.

<b>Elenco Superfici di progetto</b>	
<b>Superficie Territoriale</b> (utilizzata per il calcolo della S.U.)	<b>300.834,00</b>
<b>Superficie Territoriale</b> (derivante dal rilievo strumentale dello stato di fatto esclusa la viabilità oggetto di variante urbanistica in ampliamento al perimetro di piano)	<b>300.191,00</b>
<b>Superficie catastale</b> (sono escluse le strade interne e i fossi consorziali e ci si riferisce ad alcune particelle fazione provvisoriamente)	<b>292.583,00</b>
<b>Aree destinate a viabilità esistente</b>	<b>9.182,00</b>
<b>Aree destinate a viabilità di progetto</b> (relative all'intero perimetro di Piano e comprensive dell'ampliamento e riqualificazione dell'esistente)	<b>15.532,00</b> <i>dei quali:</i> <b>4.768,00</b> <i>oggetto di variante urbanistica in ampliamento al perimetro di piano</i>
<b>Aree destinate a standards</b> (verde pubblico, parcheggi pubblici attrezzati)	<b>40.245,00</b>
<b>Aree per urbanizzazione secondaria</b> (calcolate sulla sola S.U. di nuova realizzazione)	<b>16.140,00</b>
<b>Aree occupate da cabine di trasformazione (ENEL)</b>	<b>60,00</b>
<b>Superficie Utile totale</b> (300.834 x 0,2)	<b>60.167,00</b> <i>dei quali:</i> <i>esistente.....11.745,00</i> <i>di progetto.....48.422,00</i>

**Art. 23) Parametri edilizi:**

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri ed indici edilizi ci si riferisce a quanto specificato all'art. 14 delle norme di P.R.G. vigente, approvate con del. di G.P. nn. 351 del 3/08/99 e 379 del 12/08/99.

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 S.U. conseguenti ai "requisiti prestazionali" previsti nel progetto, afferiscono esclusivamente il permesso di costruire dei singoli fabbricati e non incidono sulla Superficie Utile totale legittimata con il progetto d'insieme che deve risultare conforme al Piano Particolareggiato ed alle sue N.T.A..***

**Art. 24) Altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima, in riferimento all'art. 14 delle N.T.A. di P.R.G. vigente viene calcolata come: "media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente";

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



**Art. 25) 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** ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444, **D.I. medesimo**, per gli edifici di nuova costruzione **e ampliamenti**, e 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 (con destinazioni **gli usi** di cui all'art. 16, purché questi ultimi abbiano altezza massima 3,50 ml e la **parete** frontistante al piano terra non sia finestrata.

La distanza di 3 m. viene calcolata perpendicolarmente alla finestra esistente.

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, nel rispetto della distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate.**

~~Nelle «Piazze lineari», il P.P. si propone di ricreare un ambiente urbano con caratterizzazione pedonale contenuto fra i paramenti murari degli edifici che si attestano lungo la piazza; le distanze di queste ultime dalla proprietà pubblica sono le seguenti: per pareti finestrate distanze da 1,00 a 2,00 ml; per pareti cieche o recinzioni, distanze da 0,40 a 1,00 ml;~~

**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.**

~~Lo studio di dettaglio di detta sistemazione, sarà parte integrante del progetto dell'edificio.~~

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, 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.M.I del 02/04/68 n. 1444 e della L. n. 64/74 in materia di sicurezza in zona sismica;

Verso i parcheggi pubblici dotati di aiuole verdi «cuscinetto» ~~nei confronti delle aree edificate~~, la distanza minima per paramenti murari **pareti finestrate** o meno, è fissata **di m.** in 3,0 ml, ~~ehe sale~~ **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. ~~e, comunque, su aree private e devono mantenere una distanza minima di 1,50 ml. dal confine di proprietà.~~

Per i pilastri a sostegno dei portici, sia nell'ambito della stessa proprietà che di proprietà diverse, (purché con linea di gronda per raccolta acqua a quota non superiore a 3,0 ml e non sporgente dal filo dei pilastri non più di 40 cm), le distanze minime nei confronti di pareti finestrate di altri edifici sono ridotte da 10,0 ml a 7,0 ml; la distanza minima fra fabbricati distinti resta ~~comunque~~ **di m.** 10,00 ml.

~~Le distanze dai confini verso proprietà private, ai sensi del Codice Civile, possono essere ridotte a zero nel caso di costruzione a confine di entrambi i confinanti, anche non contemporanea salvo, in quest'ultimo caso, il consenso scritto dell'altro proprietario.~~

~~I due edifici devono comunque essere accostati per almeno l'80% del lato a confine dell'edificio più lungo.~~

~~Resta ferma, in ogni caso, la distanza minima di 10 m. tra i fabbricati.~~

**In deroga alle aree di massimo ingombro riportate nella "tavola 4: planimetria di progetto" parte integrante del P.P., è sempre ammessa la costruzione sui confini interni di proprietà nel caso di progetto unitario fra i diversi proprietari, i cui edifici devono comunque essere aderenti per almeno l'80% del lato dell'edificio più lungo; nel caso in cui le costruzioni non vengano realizzate contemporaneamente serve il consenso scritto del proprietario che costruirà successivamente.**

**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 e la distanza minima di 5 metri dai confini verso strada e verso U.M.I. non interessate da quelle del progetto d'insieme.**

**Art. 26) Indicazioni relative a dettagli e finiture:**

**a) Paramenti murari.**

Costituisce obbligo nella zona C5 sottolineare con l'uso del mattone elementi importanti nella composizione architettonica di ogni edificio.

Sono ammessi mattoni di tipo tradizionale locale, con colore compreso nella gamma usuale locale giallo-rosa-rosso, purché ingelivo e non assorbente.

~~La caratteristica di non assorbenza deve essere garantita come insita nel tipo di mattone, secondo la normativa UNI e non ottenuta con l'applicazione di trattamenti al silicone.~~

~~E' ammesso affiancare il mattone ad altro materiale (ad es. filari di mattoni alternati a filari di pietra o blocchi di tufo) purché il mattone stesso sia predominante.~~

Come esempio, si specifica che elementi così trattati possono essere i cornicioni, i basamenti, le cornici delle aperture, sporgenze o rientranze, un intero corpo accessorio, il paramento murario di parte o dell'intera casa, o altro.

La finitura delle rimanenti parti ~~del manufatto~~ **dell'edificio** può essere di qualsiasi genere purché ne sia studiata la compatibilità con il particolare in mattone nell'ambito dei progetti allegati al permesso di costruire. Particolare cura deve essere posta nello studio di zone di transizione fra paramenti murari diversi.

Paramenti di edifici di una stessa aggregazione, compreso l'elemento caratterizzante in mattone, sopra descritto, devono essere studiati come variazioni sullo stesso tema, ma diversi per colore e/o tessitura.

**b) Colori.**

Per gli edifici e i relativi corpi pertinenziali, le porzioni di paramenti murari intonacate, devono essere trattate con intonaci colorati in pasta; **è ammesso il bianco nonché** ~~sono ammesse~~ le tinte della gamma ocre, giallo, rosso, verdi e degli azzurri.

~~Anche dal punto di vista dell'uso del colore, aggregazioni di edifici (superiori alle due unità), dovranno risultare come variazioni di un unico tema; (ad esempio, sono ammesse tonalità diverse di uno stesso colore).~~

**c) Cornicioni.**

I cornicioni, intesi come elementi di raccordo fra ~~paramenti murari~~ **i fronti verticali** e **la** copertura, sono obbligatori in **tutti i tutte** corpi principali delle ~~le~~ tipologie proposte **edilizie di cui all'art. 16, che propongono coperture a falde.**

~~Il cornicione può essere mancante solo localmente e, in casi particolari, quando il raccordo tetto pareti sia più agevole e tecnicamente corretto se risolto in altro modo, ma in ogni caso come risultato di uno studio specifico.~~

I cornicioni possono essere eseguiti in qualsiasi materiale, anche semplicemente in CLS gettato in casseforme di polistirolo a perdere, con forme riprese dalla tipologia in mattoni presente nelle case rurali locali. Possono essere lasciati nel colore del getto oppure tinteggiati. La forma dovrà

comunque risultare dal raccordo fra lo spessore del solaio e la gronda o scossalina protettiva, evitando in ogni caso la banale fuoriuscita del solaio con il suo spessore strutturale.

Dovrà essere posta particolare cura nel rapporto formale fra i due cornicioni d'angolo, il principale con gronda e il secondario con scossalina o gocciolatoio, nel loro punto d'incontro. Le sporgenze non possono superare gli 80 cm per il cornicione principale e i 40 cm. per il secondario. È vietata l'apposizione di gronde che non raccolgano acqua di falda.

d) **Manti di copertura. Coperture**

I manti di copertura **La copertura da utilizzarsi nel P.P. in oggetto è quella a falde sono poiché la stessa è considerata considerata** elemento caratterizzante della lottizzazione. e sono prescritti con caratteristica di «invariante»: in tegole marsigliesi o coppi normali in laterizio color cotto, oppure in lamiera di rame. Nello specifico, sono vietati coppi o tegole in cemento o con particolari trattamenti (ad es. anticati).

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

Le gronde, da collocarsi esclusivamente se in grado di raccogliere acqua di falda, sono prescritte tonde e in lamiera di rame da almeno 6/10. I pluviali dovranno pure essere di rame, con sezione rotonda di 8 o 10 cm di diametro. Negli spazi pubblici o collettivi, sono obbligatori terminali dei pluviali in ghisa da 1 o 2 ml, di tipo corrente. **Nelle** manti di copertura **coperture** possono essere ricavati non più di due terrazzi a tetto **in trincea**, con superficie calpestabile totale **massima** per non più del 20% della S.e. **superficie coperta del fabbricato**. Essi non costituiscono SU da sommare ai portici, logge e balconi.

e) **Sottotetti.**

Non entrano nel computo della SU i sottotetti la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali contro - soffittature) non sia superiore a ml. 2,40 e in gronda a ml. 0,60, con pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza interna netta (senza considerare eventuali contro - soffittature) non superiore a ml. 1,80 a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto.

f) **Aperture nelle falde in falda:**

Sono ammesse aperture nel piano della falda senza particolari limitazioni. Sono ammessi pure abbaini tradizionali a due falde purché l'altezza massima al colmo non superi 2,10 ml e siano sedi di finestre. Sono ancora ammessi abbaini sedi di porte finestre **porta-finestra**, in numero massimo di due per unità immobiliare, con altezza massima al colmo di 2,40 ml, allo scopo di ~~costruire porte per~~ **permettere accedere l'accesso** ad eventuali terrazzi a tetto. **A detti terrazzi potrà essere data continuità con dei balconi.**

~~Non sono ammessi comunque più di quattro abbaini in totale, per porte o finestre, per ogni unità immobiliare. Nel caso di un numero superiore di abbaini, il volume fuori falda di quelli eccedenti, contribuisce al computo delle S.U.~~

**Per ogni unità edilizia non sono ammessi più di quattro abbaini sedi di porte o porte-finestre e comunque con una percentuale non superiore al 50% dell'intera superficie del tetto con esclusione degli aggetti in genere.**

**Nel caso di un numero di abbaini superiore a quelli ammessi, ovvero di una superficie di questi eccedente la percentuale massima stabilita, verrà computata nella Superficie Utile la parte di sottotetto avente un'altezza interna superiore a m. 1,80.**

**g) Infissi**

Gli infissi esterni degli edifici ~~sono~~ **possono essere realizzabili** in legno, alluminio o PVC, purché colorati.

Il legno può essere anche naturale o trattato con mordenti, colorati o meno. Infissi della stessa aggregazione di edifici devono essere costituiti dallo stesso materiale.

**h) Recinzioni**

Le recinzioni a delimitazione delle proprietà non potranno superare l'altezza massima di 2,0 ml.

Possono essere anche cieche, purché il paramento presenti aperture ad altezza d'occhio la cui forma, dimensione e numero sia parte della composizione e venga esplicitato (in opportuna scala) negli elaborati necessari alla richiesta del permesso di costruire.

**i) Corti chiuse**

~~Le corti previste nelle tipologie di «case a corte», sono delimitabili da recinzioni di altezza massima 2,80 ml.~~

La larghezza minima ~~delle corti e~~ **degli eventuali** "cavedi", è fissata in 6 ml. come da art. 48 del regolamento d'igiene del comune di Rimini.

~~Le corti della C5 possono essere delimitate sul perimetro da muratura cieca ovvero sono ammesse bucaure, non tamponabili con infissi.~~

**j) Balconi, logge e portici**

~~I balconi, le logge ed i portici vengono conteggiati come S.U. quando la loro superficie, nel complesso, supera il 30% della S.U. totale del fabbricato. **La superficie dei balconi, logge e portici eccedente il 30% della SU totale del fabbricato dovrà essere conteggiata nella SU.** La superficie delle terrazze a tetto non è da conteggiare fra le superfici di portici e balconi ai fini del superamento della percentuale del 30%. Sono invece da computarsi le terrazze sovrapposte ai portici.~~

**k) Isolamento del piano terra.**

Il pavimento dei piani terra, in accordo con quanto disposto dal regolamento d'igiene del comune di Rimini (art. 58), deve essere sopraelevato sul piano di campagna circostante di 30 cm..

Tale sopraelevazione, a contatto con il paramento esterno dell'edificio, è riducibile nella zona C5 a 10 cm così suddivisi: 2,5 cm. fra terreno e marciapiede; 5 cm. per la pendenza del marciapiedi; ulteriori 2,5 cm. fra marciapiedi e interno, al fine di raccordare la quota esterna fino all'interno, in armonia alla legislazione a tutela dei disabili. Gli altri 20 cm. dovranno risultare dalla sopraelevazione del pavimento del piano terra sulla quota di riferimento di cui all'art. ~~28~~ **58**. In ogni caso il pavimento deve poggiare o su locale aerato oppure su sottofondo che conglobi una rete di tubazioni drenanti, comunicanti con l'esterno, che copra l'intera superficie del pavimento.

In tutti gli edifici il primo metro di muratura, sia all'interno che all'esterno, deve essere costituito o da muratura trattata con intonaco traspirante o da muratura di mattoni non impermeabilizzata da alcun tipo di trattamento.

#### Art. 27) Pareri:

Vengono espressamente richiamati tutti i pareri espressi dagli enti e servizi competenti in fase istruttoria e di seguito elencati, nonché le riserve formulate dalla Provincia di Rimini con delibera di G.P. n. 308 del 16/12/2003, come controdedotte dall'ufficio.

- **Provincia di Rimini**, "Osservazioni" formulate ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 46/88 (come sostituito dall'art.15 della L.R. n. 6/95), delibera di G.P. n. 308 del 16/12/2003.

- **Consiglio di Quartiere n. 4**: Parere favorevole a voti unanimi nella seduta del 16/06/2003 (acquisito agli atti in data 20/06/03 con nota prot. 111137 del 17/06/03);

- **AUSL/ARPA**: Parere Favorevole con «Osservazioni» prot. 66068/IP2 del 16/07/04 (acquisito agli atti d'ufficio in data 23/07/04 prot. 133661)

- **Servizio Ambiente (Comune di Rimini)**: Parere favorevole con prescrizioni, Prot. n. 49112 del 19/03/04:

- **Hera Rimini S.r.l. – Nulla Osta definitivo su reti idriche e fognatura**: parere prot. n. 12330/05 del 4/07/2005 acquisito agli atti d'ufficio in data 11/07/2005 prot. n. 115704 e successiva nota prot. 2403/06 del 6/02/2006 pervenuta via fax.

- **Consorzio di Bonifica**: Parere favorevole con prescrizioni prot. 2398/UT05 del 14/09/2005 (acquisito agli atti d'ufficio in data 19/09/2005 prot. n. 154491).

- **Servizio Lavori Pubblici (Comune di Rimini)**: parere con prescrizioni, nota prot. n. 5721 del 13/01/2005;

- **Settore Polizia Municipale – Ufficio Edilizia – Autorizzaz. e N.O.**: Parere rinviato alla fase di progettazione esecutiva prot. n. 2377 del 28/01/2005;

- **Hera Luce S.r.l.**: parere in merito alla realizzazione della pubblica illuminazione prot. 25822 del 14/02/05: favorevole con prescrizioni.

- **S.G.R. reti**: Parere favorevole del 3/04/2003 «*all'estensione del servizio distribuzione Gas metano al comparto in oggetto*». (acquisito agli atti in data 30/04/2003 prot. n. 79353);

- **ENEL distribuzione**: Parere condizionato prot. n. 527/1-734/1 del 10/01/02-000174 (ns. prot. 8431/A del 15/01/2002) sulla versione preliminare del piano.

Trasmissione elaborati con progetto distribuzione opere/impianti elettrici ERM/P2004000606 del 7/01/04 (acquisito agli atti in data 20/01/04, prot. 9910 del 10/01/04).

- In data 10 Gennaio 2002, prot. n. 000174, (ns. protocollo 8431/A del 15/01/02) acquisito il **Parere Condizionato** da E.N.E.L. S.p.a.; indicazioni riportate nella tavola n. 9;

(come aggiornato con nota del 18/02/04, acquisita agli atti in data 24/02/04 con prot. N. 31992).

#### Art. 28) Prescrizioni particolari:

Contestualmente alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7, dovranno essere aggiornati tutti i pareri forniti da enti e servizi competenti; le prescrizioni eventualmente impartite ed incidenti sulla realizzazione dell'edificazione privata, acquisite attraverso l'approvazione del progetto citato, dovranno intendersi parte integrante della presente normativa.

Il verde pubblico che ricade nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti, non dovrà essere attrezzato per la sosta inoltre, in loco, dovrà essere opportunamente segnalato il divieto di sostare per più di 4 ore giornaliere.

In fase di progettazione esecutiva per le opere di urbanizzazione, dovrà essere verificata la necessità di realizzare una vasca di accumulo per uso irriguo in prossimità del terrapieno di mitigazione acustica inerente il tratto autostradale che interessa il presente Piano.

Resta fermo che, nella realizzazione degli interventi, oltre il rispetto dei pareri degli enti e servizi competenti, dovrà essere tenuto conto di quanto previsto nella Convenzione che accede al presente Piano Particolareggiato.



\*\*\*\*\*

