

COMUNE DI RIMINI

C.F. - P.IVA 00304260409

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
SETTORE PIANIFICAZIONE Urbanistica attuativa

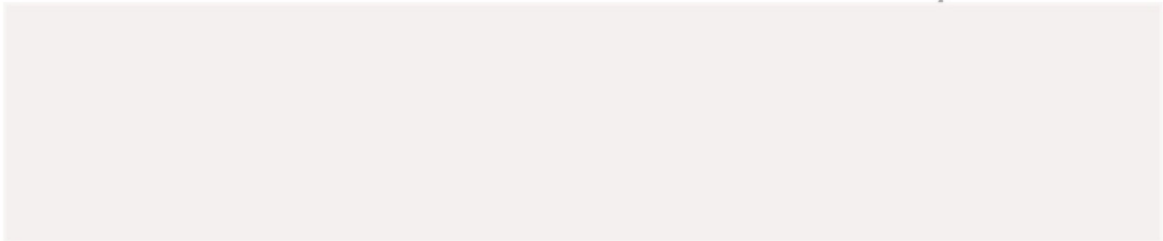
N.T.A. di P.P. di iniziativa privata

Piano Particolareggiato di iniziativa privata
Scheda di Progetto 4.7 del P.R.G.

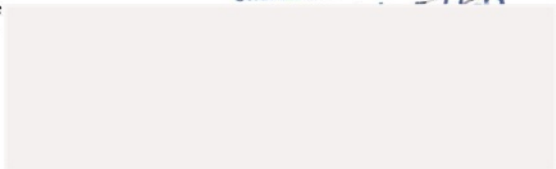
(Come modificata dall'Ufficio in data 31/08/2012)

Il presente documento sostituisce, integrandolo, l'Elaborato di progetto Tav. 8.2

Firma per accettazione della Proprietà:



IL DIRIGENTE
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA



Parte 1

– Elaborati grafici del "Piano Particolareggiato di iniziativa privata"

Parte 2

– Articolato di NTA del P.P.i.p. (integrazioni/sostituzioni al documento di progetto
Tavola 7)

Parte 3

– Nulla Osta, Condizioni e Prescrizioni di Uffici/Enti/Aziende preposti

Indice

Parte 2	4	
Art. 1.	CONTENUTI E FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE (sostituisce artt. 1 e 3 di Elaborato Tav. 8.2)	4
Art. 2.	RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE (integrativo dell'Elaborato Tav. 8.2)	5
Art. 3.	AREE DI INTERVENTO - POSSIBILE SUDDIVISIONE IN LOTTI (sostituisce artt. 4 e 5 di Elaborato Tav. 7)	5
Art. 4.	QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE E DESTINAZIONI (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	6
ART. 5.	MODALITÀ DI CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	7
Art. 6.	TIPOLOGIE EDILIZIE (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	7
Art. 7.	DISTANZE (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	9
Art. 8.	RECINZIONI (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	9
Art. 9.	IMPIANTI TECNOLOGICI (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	10
Art. 10.	COORDINAMENTO ARCHITETTONICO – VERIFICHE ARCHEOLOGICHE (integra l'Elaborato Tav. 8.2)	10
Art. 11.	NORME INTEGRATIVE D'UFFICIO E DISCIPLINA EDILIZIA (sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)	10
Art. 12.	SANZIONI (integra l'Elaborato Tav. 8.2)	14
Parte 3	16	

Parte 1

Elaborati grafici del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (sostituisce art. 2 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Fanno parte delle presenti NTA che specificatamente si richiamano come parti integranti, i seguenti elaborati tecnici che sono stati estratti tra quelli che costituiscono l'intero Piano Particolareggiato di iniziativa privata di che trattasi:

- Tav. 1 Corografia;
- Tav. 2 Rilievo topografico;
- Tav. 3 Documentazione fotografica;
- Tav. 4 Planimetrie e profili di progetto;
- Tav. 5 Tipologia edilizia di progetto Planimetria generale;
- Rapporto di sintesi geologica;
- Tav. 7.1 Relazione tecnica del Piano Particolareggiato

Parte 2

Articolato di NTA del P.P.i.p.
(integra/sostituisce Elaborato Tav. 8.2)

Art. 1. CONTENUTI E FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE

(sostituisce artt. 1 e 3 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Le presenti norme regolano l'attuazione, la progettazione urbanistica ed architettonica esecutiva del PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE ubicato in località Viserba di Rimini con accesso dalle Vie Marconi, Popilia e Fattori. L'integrazione d'Ufficio delle presenti NTA del P.P.i.p., si è resa necessaria:

- a. *conseguentemente alle modifiche e integrazioni progettuali sulla dimensione dell'area di intervento, ridefinizione delle superfici di Piano e della Su;*
- b. *in seguito alle prescrizioni cogenti emerse dall'esame del progetto da parte degli Enti/Aziende/Uffici preposti;*

conseguentemente si è provveduto alla totale sostituzione delle NTA proposte dall'Attuatore del Piano con il presente elaborato che con puntualità richiama gli articoli totalmente sostituiti e integrativi (nuovi) introdotti.

2. Il P.P., con i suoi elaborati grafici, individua:

- *aree edificabili;*
- *strade e parcheggi pubblici;*
- *verde pubblico;*
- *destinazione d'uso.*

3. Di seguito la dizione Piano Particolareggiato di iniziativa privata è sostituita con la parola Piano o con l'acronimo P.P.i.p..

4. Nell'ambito dell'area pianificata oggetto delle presenti NTA, l'attuazione del Piano procede mediante la presentazione, da parte del Soggetto Attuatore ovvero dei proprietari dei terreni, di richieste di Permessi di Costruire:

- a) *dapprima del Permesso di costruire per la realizzazione delle OO.UU);*
- b) *successivamente, come da obblighi convenzionali, del Permesso di Costruire per l'edificazione privata.*

5. L'attuazione del Piano si concreta con la realizzazione e la cessione al Comune, di tutte le aree e/o le Opere Pubbliche ivi previste purchè avvenga entro 10 anni dalla data di approvazione del Piano (considerando utile la data di esecutività dell'atto stesso).

Sulle aree destinate alla cessione gratuita al Comune (specificatamente aree a super-standard e parte di area da standard destinata ad urbanizzazione secondaria "U2"), l'Attuatore ha proposto in convenzione urbanistica di provvedere alla loro totale attrezzatura.

Sarà opportuno, pertanto che la cessione delle aree avvenga dopo la realizzazione e collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione previste da realizzare.

6. Nel caso in cui:

- *si concordasse (tra Attuatore e Comune),*
- *il Comune dovesse necessariamente ricorrere,*

alla cessione anticipata di aree su cui fossero in corso lavori, sulla loro totalità o in loro parte, per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione, il Comune dovrà prevedere e dimensionare, mentre l'Attuatore è tenuto gratuitamente a mettere a disposizione anche tali ulteriori aree, limitrofe a

quelle di sedime delle costruende e/o future OO.PP., in quanto necessarie per "occupazioni temporanee" e/o "di urgenza".

Tale opportunità è subordinata alla presentazione di uno "schema di progetto di piano particellare", reso su base catastale, rappresentante sia le particelle che saranno occupate dalle opere di urbanizzazione, le aree per le occupazioni d'urgenza e quelle per occupazioni temporanee, elenco tabellare degli effettivi proprietari delle particelle catastali suddette, indicandone, estremi, consistenza, parte che sarà urbanizzata, parte necessaria per le occupazioni di urgenza e/o temporanea, al fine della reale e totale realizzazione completa di tutte le OO.UU. previste ovvero di quelle che saranno ritenute necessarie dal Comune.

La cessione delle aree di sedime delle OO.UU., sia quando tali opere fossero state realizzate o quando risultassero solo parzialmente realizzate, è cessione gratuita al Comune, in quanto per legge L. 1150/1942, l'attuazione del Piano Particolareggiato è sia realizzazione delle OO.UU. a totale onere del Soggetto Attuatore che cessione gratuita delle relative aree, sempre a carico del Soggetto Attuatore, sulla base normativa che dispone: "l'approvazione del Piano equivale alla dichiarazione di pubblica utilità".

7. Le Opere di Urbanizzazione assoggettate alla circolazione di veicoli e/o pedoni, potrà essere attuata la "consegna anticipata dei lavori completati e collaudati", se concordata tra Comune e Soggetto Attuatore, ciò necessita dell'emissione di specifica "Ordinanza del Sindaco" di apertura al traffico veicolare delle nuove aree, strade, parcheggi, ovvero di quelle esistenti quando modificate.

8. Si precisa che i pareri acquisiti in merito alle opere del Piano, richiamate nella finale "Parte 3", sono di tipo "preliminare", pertanto con la presentazione dei Permessi di Costruire dovranno essere acquisiti i pareri specifici degli Uffici/Enti/Aziende preposte ovvero, quando prescritte, dovranno essere eseguite le "verifiche post-operam".

9. Le NTA del presente Piano sono operanti indeterminatamente, fino quando eventualmente e specificatamente soppresse da norma sovra-ordinata o para-ordinata.

10. L'Area di "Superficie territoriale" del P.P.i.p. è in ogni caso, sempre assoggettata alle norme presenti anche successivamente il loro eventuale frazionamento. Le disposizioni normative pertanto rimarranno cogenti anche nelle sub-aree frazionate.

11. E' prevalente la norma delle presenti NTA e quella della normativa vigente di rango sovra-ordinato, sulle indicazioni progettuali contenute sulle tavole grafiche di progetto, quando queste ultime, fossero assenti o in contrasto con la norma scritta.

Art. 2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE

(integrativo dell'Elaborato Tav. 8.2)

1. Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare, per quanto non esplicitamente espresso nelle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati che costituiscono il Piano ed eventuali sue varianti:

- le NTA del P.R.G., tutt'oggi vigenti per i piani urbanistici presentati prima del 1/07/2010,
- il Regolamento Edilizio Comunale,
- le Leggi vigenti in materia, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire,
- le prescrizioni espresse dai vari Enti/Aziende/Uffici preposti.

Art. 3. AREE DI INTERVENTO - POSSIBILE SUDDIVISIONE IN LOTTI

(sostituisce artt. 4 e 5 di Elaborato Tav. 7)

1. Le aree d'intervento sono quelle indicate nella Tav. 2 e Allegato a Tav. 2, ovvero dalla superficie inquadrata dal rilievo dello stato di fatto di cui alla "Tavola 3: Planimetria stato di fatto –

Documentazione fotografica" che perimetra un'area, superficie di intervento, di mq. 4.353 circa, della consistenza catastale derivante dalla somma delle particelle catastali:

- NCT al Fg. N. 47 Mapp. n. 50 e 456, tali particelle definiscono la Superficie territoriale del Piano urbanistico approvato;
- NCT al Fg. N. 47 Mapp. 21 (parte) e 22 (parte), definiscono un'area di circa mq. 278 esterna al perimetro del Piano urbanistico approvato ma che potranno essere accluse al Piano stesso come area a compensare la carenza di standard in parziale sostituzione della monetizzazione autorizzata con Del di C.C. n. 26/2009;

2. Le caratteristiche del piano non prevedono la realizzazione per lotti successivi delle OO.UU. e/o dell'Edilizia privata di Piano. Sono altresì previsti due interventi distinti di OO.UU.:

- Opere di urbanizzazione primaria da standard (che includono anche opere primarie aggiuntive ma contigue e connesse, come ulteriore verde pubblico su parte d'area da standard per urbanizzazione secondarie ed ulteriore parcheggio pubblico su area a super-standard destinata a parcheggio pubblico);
- Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria; tale opere sono assoggettate a realizzazione attraverso procedura negoziata della selezione dell'appaltatore e quindi ex lege D.lgs 163/2006.

Art. 4. QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE E DESTINAZIONI

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. I parametri edificatori del Piano sono i seguenti:

<i>Sf</i> (superficie fondiaria)	mq. 950 max;	
<i>Su</i> (superficie utile)	mq. 1.300 max;	
<i>Sc</i> (superficie coperta)	è posta la condizione del rispetto delle distanze dai confini minime stabilite dal presente Piano (sagoma max ingombro del fabbricato) vedi Tavola 4.2 e Tavola 4.4;	
<i>H. max</i> (altezza max edificio)	mt. 13,5 (calcolata come stabilito dai successivi artt./paragrafi delle presenti norme e come da NTA del PRG);	
Superficie da cedere a Verde pubblico di Quartiere (Zona G3.1)	mq. 1.838 max;	1725
Superficie da cedere a Parcheggio pubblico (Zona G4.1)	mq. 1.725 max.	790

2. Norme particolari – Destinazioni

- Tutte le destinazioni di cui all'art. 23.2.2 (Destinazioni) delle NTA del PRG ovvero come descritte all'art. 12 delle stesse NTA;
- La funzione commerciale/direzionale e artigianale di servizio compatibile con la residenza sono descritte all'art. 23.2.2 (Destinazioni) delle NTA del PRG;

3. Norme particolari – Modalità d'intervento ammesse

Il permesso di costruire delle opere private:

- non può essere presentato prima dell'avvenuto avvio del procedimento, conseguente la presentazione del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.
- può essere presentato solo dopo che siano trascorsi 4 mesi dall'avvio del procedimento del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.
- non potrà essere rilasciato, prima dell'avvenuta "notifica di accoglimento" relativa al Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Nel caso in cui il permesso di costruire delle opere private sia presentato difformemente da quanto sopra detto, lo stesso dovrà essere dichiarato non ricevibile ovvero nullo, in virtù delle presenti

norme e del presente articolo, anche se il riscontro dovesse verificarsi durante la fase istruttoria di tale titolo edilizio: cioè quando, ad es. sarà richiesto il parere di conformità urbanistica all'Ufficio che gestisce il P.P..

All'uopo, a tutela del Soggetto Attuatore e del Progettista, il Settore Pianificazione urbanistica attuativa, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, ha l'obbligo di avvisare gli Uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia (Front Office) e del SUAP, di tale condizione di nullità della presentazione e richiesta di P.C. delle opere edilizie private, che si traduce in **formale "inaccogliabilità per contrasto con la norma di Piano e con la Convenzione urbanistica stipulata"**.

Per la realizzazione degli edifici di progetto del Piano, sono ammesse tutte le modalità d'intervento previste dalle normative vigenti al momento della presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 5. MODALITÀ DI CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Si fa riferimento a quanto specificato nelle N.T.A. del P.R.G.
2. Richiamando l'art. 14 delle NTA di PRG "punto 3)" si precisa che per il presente P.P.i.p. si considera la situazione del piano di campagna naturale esistente, come quella risultante dal progetto di urbanizzazione del presente Piano, cioè:
 - *per il rispetto dell'altezza massima degli edifici da realizzare, il cui accesso dalla pubblica via è tramite la viabilità di progetto su Via Popilia, il riferimento è fatto rispetto la quota di mezzzeria stradale di tale via di progetto;*
 - *per il rispetto della quota dell'intradosso del solaio degli eventuali piani interrati, la quota di mezzzeria stradale della nuova strada di accesso (attraverso la Via Popilia), è incrementata di cm. +15 in considerazione del fatto che la viabilità stradale del comparto avrà, ai margini laterali, i percorsi pedonali "marciapiedi" (o quando, i percorsi ciclopedonali in genere anch'essi su piano rialzato rispetto la sede carrabile della strada) che saranno ridefiniti ad una quota media di cm. +15 dal piano medio stradale, come da progetto, per consentire quindi "l'accessibilità" ai terreni/lotti limitrofi; quindi è assunta la quota (cm. +15 rispetto l'anzi definita quota di mezzzeria stradale di riferimento) come piano medio di campagna a cui riferire l'intradosso del solaio grezzo dell'interrato.*

Art. 6. TIPOLOGIE EDILIZIE

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Le indicazioni fornite dalle tavole del Piano, relativamente alle tipologie edilizie, sono da ritenersi vincolanti esclusivamente per quanto riguarda l'ingombro massimo in pianta, l'altezza massima è quella disposta dal precedente art. 4 e da calcolare e riferire come nei disposti del precedente art. 5.

Pertanto, all'interno, sarà possibile modificare la tipologia edilizia e le quantità di destinazioni d'uso fermo restando il rispetto dei limiti di cui all'art. 4.

2. Sulla scorta delle prescrizioni della C.Q.A.P. del Comune di Rimini, suo parere del 20/12/2011, si opererà l'allineamento dell'edificio secondo le indicazioni date, e nel caso anche tramite modifica geometrica del lotto edilizio.

1 L'"accessibilità" è quella condizione normativa posta dalla legge statale in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche, per quanto riguarda la fruizione dei luoghi pubblici e privati. Il presente Piano urbanistico persegue e deve garantire l'"accessibilità" di tutti gli spazi pubblici e l'"accessibilità" dagli spazi pubblici a quelli privati.

Gli spazi privati dovranno garantire a loro volta l'"accessibilità" dell'area privata scoperta, in genere posta a quota piano di campagna ovvero allo stesso livello dell'accesso dalla strada, dovranno inoltre consentire il raggiungimento, senza barriere dell'area distributiva dell'edificio (corridoi, cortili, scale, ascensori) e prevedere già condizioni di adattabilità (es. in ulteriori servizi igienici, montascale, ascensori, ecc.).

Dato atto della deroga della distanza minima dai confini da rispettare sui margini di lotto interni all'area di Piano, che l'approvazione del Piano ha autorizzato, si consente di raggiungere, qualora necessario, la distanza minima di mt. 3,00 (rif. Tav. 4) purchè ciò avvenga:

- * - sul lato nord dell'area privata, la quota di distanza dell'edificio, quotata sulla Tav. 4 mt. 3,95 può ridursi fino a max mt. 3,00,
- sul lato est dell'area privata, la quota di distanza dell'edificio, quotata sulla Tav. 4 mt. 5,00 può ridursi fino a mt. 3,00,
- sul lato sud dell'area privata, la quota di distanza dell'edificio, quotata sulla Tav. 4 mt. 4,03 potrà essere mantenuta nel caso di mantenimento della dimensione e forma geometrica attuale del perimetro del lotto privato; nel caso di modifica della forma e/o dimensione del lotto privato, la distanza dai confini del fabbricato deve essere portata a ~~mt. 5,00~~ ~~minimo su tutto il fronte~~,
- sul lato ovest dell'area privata, deve essere mantenuta la distanza di mt. 5,00 minimo dell'edificio dai confini del lotto,

Nel caso di necessità di modifica della dimensione, e geometria del lotto edilizio, rispetto a quanto approvato così come rappresentato nella Tav. 4, saranno plausibili incrementi di superficie del lotto edilizio minime, fino ad un max del 10% (ovvero max mq. 95).

Si può fare ricorso a questa possibilità solo nel caso in cui la variazione di perimetro e superficie, siano necessari a corrispondere le indicazioni della C.Q.A.P..

L'area incrementale del lotto, diminuirà la superficie di "standard ad U2" (mq. 10 x Ab. teorico), e contemporaneamente e automaticamente, incrementerà la superficie da monetizzare. La superficie da monetizzare è connessa alla superficie esterna al perimetro di Piano approvato, area del "fosso" oggetto di causa di usucapione, qualora tale area sarà disponibile da parte del Soggetto Attuatore, potrà consentire la compensazione della carenza di standard nei modi stabiliti in convenzione urbanistica.

3. La fase in cui prevedere la ri-sistemazione delle aree è quella del progetto delle Opere di Urbanizzazione, ovvero con la presentazione del Permesso di Costruire delle OO.UU., dovrà essere rappresentata la complessiva sistemazione delle aree; per l'area privata è sufficiente sia rappresentato solo il suo perimetro (anche nuovo) e la fascia di massimo ingombro dell'edificio privato ridefinita, rappresentando gli accessi dalla pubblica viabilità e dagli spazi pubblici (piazze o marciapiedi), oltre che ai punti di allaccio delle utenze.

Sarà plausibile quindi produrre un unico progetto ed un unico Permesso di Costruire, quello delle OO.UU., sul quale contemporaneamente rappresentare e distinguere: le Opere di Urbanizzazione primaria (da standard a scomputo e quelle aggiuntive), le Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo della secondaria, il lotto privato sarà rappresentato come sopra detto.

Un unico P.C. delle OO.UU. potrà contemporaneamente consentire sia titolo edilizio per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria a scomputo ed aggiuntiva che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo della secondaria, purchè rappresentate ciascuna con propri: Dettaglio tecnico esecutivo, Relazioni specialistiche, Computo di spesa, Disciplinare d'onere, PSC, Quadro Economico, ecc.

4. Le Opere di Urbanizzazione secondaria dovranno essere appaltate nei disposti del Dlgs 163/2006 (selezione dell'appaltatore tramite con gara negoziata), comunque come meglio è descritto e convenuto in convenzione urbanistica.

5. L'intervento edilizio ..."si svilupperà secondo un preciso schema distributivo e funzionale come indicato sulla Tav. 4.:

- Il Piano interrato è destinato a locali di servizio ed autorimessa privata;
- Il Piano terra, è il piano di accesso ed il piano dove eventualmente potranno essere ubicate le destinazioni commerciali - artigianato di servizio compatibili e/o la residenza;

- *il Piano primo, alla residenza e nel caso a funzioni terziarie o artigianato di servizio compatibili;*
- *il Piano secondo, il Piano terzo e il Piano quarto sono destinati alla residenza.*

Art. 7. DISTANZE

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Secondo la normativa del P.R.G., secondo quanto evidenziato sulle Tavole di Piano allegate alle presenti Norme, secondo quanto indicato al precedente art. 6.

Art. 8. RECINZIONI

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. La recinzione dell'area fabbricabile dovrà avere carattere unitario lungo tutti i fronti del lotto in quanto posti a confine con aree pubbliche.

Il carattere unitario non preclude la possibilità intervenire con variazione di materiali, parti opache e parti trasparenti o a griglia, purchè secondo motivi seriali che garantiscano l'unitarietà comunque della recinzione seppure con lati differenziati; la morfologia della recinzione, il trattamento superficiale (pigmentatura) e materiali dovranno essere anche questi unitari seppure nelle diverse tipologie necessarie (unico cromatismo o gamma cromatica coordinata anche con le parti metalliche o morfologica dell'edificio).

Il confine del lotto edilizio sulle aree pubbliche, potrà considerare un accesso carrabile solo dalla viabilità di accesso (Via Popilia); accessi pedonali puntuali dovranno avere condizione di affaccio diretto su aree pedonali, quali piazza pubblica, marciapiedi, opportunamente pavimentati (no affaccio diretto su aree di verde pubblico inerbite, aiuole, spazi per giochi, e similari).

L'altezza minima delle recinzioni è di mt. 1,00 mentre la massima è di mt. 2,00 complessiva, per entrambe anche considerando l'eventuale muretto basamentale; quest'ultimo, quando previsto, avrà altezza max di mt. 0,60; per tutti questi elementi la quota base di riferimento è costituita dalla mezzeria della strada di accesso.

2. L'esecuzione delle recinzioni, ovvero almeno della parte strutturale di queste, fondazione ed eventualmente del muretto basamentale, dovrà essere obbligatoriamente prevista ed eseguita, durante la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, almeno in forma provvisoria, che consenta:

- *il passaggio carrabile per l'ingresso di mezzi o attrezzature per la manutenzione dell'area privata quando non ancora edificata,*
- *la perimetrazione con rete di altezza min. mt. 1,00 dal piano di campagna medio ovvero max mt. 2,00 come anzi detto, per garantire incolumità alla fruizione pubblica delle aree pubbliche confinanti;*
- *la realizzazione in tempi unitari con il progetto delle opere pubbliche e delle reti, che garantiranno gli allacci del lotto edilizio (utenze Gas, Acqua, Fogna, Telefoniche, Elettriche), così come la corrispondenza della segnaletica stradale verticale ed orizzontale e l'ubicazione dell'illuminazione pubblica, onde garantire la piena "accessibilità" dei percorsi cosiddetti di "mobilità lenta" anche da parte dei disabili.*

3. Modifica al lotto edilizio privato, è elemento da considerare o in conseguenza ai disposti del precedente art. 6 ovvero con il "coordinamento progettuale" come previsto all'art. 10 che dirimerà incongruenze e detterà le condizioni risolutive solo quando e se compatibili con il Piano stesso.

4. Le pensiline d'ingresso ai fabbricati, quando previste da realizzarsi a confine con la proprietà pubblica (es. marciapiede, ecc.), è posta la condizione che:

- *vengano realizzate con uso di uno o massimo due appoggi, se pilastri o setti, ovvero su un'unica parete, quando a sbalzo, differentemente da tale condizione, la loro superficie sarà calcolata come portico o loggia;*

- non dovranno sporgere od aggettare sugli spazi pubblici, pur a qualsiasi altezza da terra, ovvero dovranno essere completamente realizzate (incluse, cornici, scarichi, cabalette, lesene, sbalzi, ecc.) all'interno della proprietà privata come da Codice Civile.

5. Le recinzioni, dovranno essere realizzate completamente all'interno della proprietà privata, incluso anche quando queste siano caratterizzate da muretti o particolari elementi architettonici come cimase o copri-muretti o lesene, ecc. anche se solo di natura decorativa.

Art. 9. IMPIANTI TECNOLOGICI

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Gli impianti tecnologici relativi al presente P.P.i.p. sono indicati nelle tavole del gruppo elaborati Tav. 4 Opere di Urbanizzazione. Saranno oggetto di specifica realizzazione contestualmente alla esecuzione delle Opere di Urbanizzazione che le incorporano nella rete dei "cunicoli" delle reti dei sottoservizi.

Art. 10. COORDINAMENTO ARCHITETTONICO – VERIFICHE ARCHEOLOGICHE

(integra l'Elaborato Tav. 8.2)

1. Per qualunque variante di natura architettonica o distributiva o organizzativa del presente Piano come approvato (parte relativa alle OO.UU. e/o parte relativa al lotto privato), è richiesto il coordinamento architettonico con i progettisti del Piano stesso al cui parere favorevole è subordinata la medesima realizzazione.

2. Le eventuali varianti urbanistiche al Piano sia generali che eventualmente normative ovvero di natura convenzionale (quest'ultime, quando nell'ambito dei 10 anni di validità del Piano stesso), saranno redatte da idoneo professionista tecnico abilitato alla professione (Architetto o Ingegnere) di fiducia del o dei Soggetto/i attuatore/i del Piano stesso.

3. Come da parere della Soprintendenza Archeologica di Bologna, è opportuno condurre una unica campagna conoscitiva su tutta l'area del Piano (quella individuata per le opere pubbliche e quella marginata per il lotto edilizio privato) per ricevere informazioni sulle modalità di intervento che in sede esecutiva saranno da compiersi: pertanto è opportuno sia svolta anticipatamente alla presentazione dei Permessi di costruire per le OO.UU. e per l'Edilizia privata.

Successivamente le aree per le Opere di urbanizzazione e le aree per le Opere private saranno oggetto di distinti titoli edilizi da richiedere a cura del Soggetto attuatore, che non potranno essere presentati contemporaneamente, come da convenzione. La differente tempistica legata ai Permessi di costruire, quindi, non dovrà inficiare l'eventuale approfondimento archeologico nel caso in cui esso dovrà essere compiuto ma consentire di adeguare i progetti a quanto rilevato ed anche a quanto eventualmente valorizzabile.

Il Soggetto attuatore, quindi, al fine della completa esecuzione dello scavo archeologico, potrà chiedere un unico titolo edilizio per la sua esecuzione su tutta l'area o su parti di aree individuate d'interesse, anche nel caso in cui dovessero ricadere in parte nel lotto edilizio privato ed in parte nelle aree per OO.UU..

Art. 11. NORME INTEGRATIVE D'UFFICIO E DISCIPLINA EDILIZIA

(sostituisce parte artt. 6, 7 e 8 di Elaborato Tav. 8.2)

1. Sono richiamate per intero le norme Statali, Regionali e Comunali vigenti di natura urbanistico-edilizia oltre che tecnica; in particolare si definiscono e specificano di seguito alcuni aspetti normativi determinando delle "specifiche cogenti", nell'ambito del presente Piano.

2. Modalità di calcolo delle superfici a loggia.

- Richiamando l'art. 14 delle NTA di PRG "punto 1) e" si precisa che per il presente P.P.i.p. la Su complessiva del fabbricato è la superficie utile realizzata su cui calcolare il 10% di superfici

aggiuntive massime consentite per le logge private affinché risultino escluse dal computo della Su stessa.

Per la definizione più inequivocabile di quanto indicato si pone di seguito un esempio:

- Su. dell'edificio mq. 1.000,00 x 10% = 100 mq.

Mq. 100 è la superficie lorda massima da destinare a logge affinché queste non costituiscano ulteriore Su.

Il rispetto di tale ulteriore superficie massima destinata a logge non determina di considerare la Superficie utile realizzata, mq. 1.000,00 + mq. 100,00 = mq. 1.100 ulteriore superficie utile.

3. Specifiche sull'abbattimento barriere architettoniche.

- Si richiamano:

- il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";

- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."

Per quanto concerne sia le opere private e in particolare gli spazi comuni degli edifici privati, sia gli spazi pubbliche (e/o privati ad uso pubblico), si precisa che nel presente P.P.i.p. i vialetti, percorsi pedonali e marciapiedi sono considerati con sviluppo di pendenza al massimo pari al 5%. Trattandosi nello specifico di interventi su edifici di nuova realizzazione e che di fatto, pendenze superiori al 5% costringono la maggior parte dei disabili in carrozzina ad affrontare tali piani inclinati con un accompagnatore (per affrontare in salita o discesa), si pone condizione che tutti i percorsi, vialetti, marciapiedi (ad esclusione della eventuale rampa di accesso al piano interrato adibito ad autorimessa solo se provvisto di ascensore accessibile), sono considerati "percorsi pedonali pubblici" (ovvero occorre garantire l'accessibilità), sia quando su sede pubblica (marciapiede) che quando su sede privata (vialetti di giardino o percorsi dell'area scoperta di un edificio privato).

4. Verde privato - Norme del Codice Civile

- L'area non edificata privata dovrà essere quanto più permeabile e inverdita con impiego sia di vegetazione bassa, che di arbusti che di alberature, richiamando il vigente Regolamento comunale del verde.
- La monetizzazione del verde privato sarà proporzionalmente contenuta e correlata con l'obbligo di inverdimento delle superfici scoperte del lotto edilizio e se possibile, di copertura dell'edificio (es. giardini pensili, terrazze inverdite, logge inverdite e tetti inverditi).
- La scelta di piante ed essenze sarà in funzione della loro necessità di acqua durante l'anno seguendo un naturale programma di irrigazione. L'irrigazione non potrà fare impiego di acqua potabile comunale ma solo di acqua di riciclo derivante dal recupero puntuale delle acque meteoriche ed eventualmente delle acque cosiddette "grigie" appositamente depurate. Gli accumuli dovranno essere dimensionati secondo le esigenze più gravose (es. periodo estivo con precipitazioni ridotte) prevedibili di necessità di inaffiamento programmato.
- Ricordando la cogenza delle norme del C.C., in particolare le sezioni che vanno dalla V° alla VII°, corrispondenti agli artt. dall'869 al 907, si specifica che, relativamente alle alberature da porre a dimora sia nelle parti pubbliche che su quelle private, occorre soddisfare anche e contemporaneamente, i combinati disposti del Regolamento comunale che quanto previsto sulle NTA di PRG oltre, in particolare, a quanto previsto dal richiamato C.C. agli artt. 848 e seguenti in merito alle distanze dai confini.

5. Abbaini

- Facendo riferimento alla norma di PRG vigente, (art. 14 delle NTA) e richiamata l'interpretazione comunale pubblicata sul "libro della trasparenza" n. 6/05 del 30/03/2005 ed alla modalità interpretativa del Servizio edilizia privata che è definibile "usuale", si dispone che:
 - *gli abbaini affinché la superficie coperta da loro sottesa non sia considerata "Su", deve essere complessivamente per tutto il piano, inferiore al 49% dell'intera superficie di piano stesso;*
 - *la quota interna in altezza di tale superficie sottesa dagli abbaini dovrà essere al massimo di mt. 1,80 (anche costante);*
 - *lo sviluppo lineare orizzontale della somma dei fronti degli abbaini per ogni falda o facciata dovrà essere al massimo inferiore al 49% della dimensione massima della facciata dell'edificio su cui sono ubicati.*
- La falda di copertura può essere ritagliata per definire un andito o corridoio scoperto su cui aprire una porta o porta-finestra di vano coperto, con eventuale accesso diretto a tale spazio aperto (terrazzo o balcone, anche perimetrali), purché tale ritaglio di falda, non abbia sviluppo lineare superiore al 49% della lunghezza della falda stessa.

6. Pergole e tutori per arbusti-rampicanti – Tende

- Le pergole e tutori per arbusti e rampicanti sono normati dal vigente Regolamento Edilizio comunale all'art. 4 e la loro installazione è "attività edilizia libera".
- Se tali strutture saranno rappresentate sul progetto relativo al Permesso di Costruire/D.I.A., dovranno essere accuratamente descritti il materiale, le finiture, le modalità di montaggio, con la specifica che trattasi di strutture non adatte ad essere utilizzate per il sostegno di tende o altre forme di copertura, ma esclusivamente destinate al supporto e sviluppo di rampicanti.
- Richiamando l'art. 1222 del C.C. e artt. collegati e connessi, le tende sono accessori al fabbricato edilizio. Hanno finalità principale di determinare l'ombreggiamento di aperture o spazi aperti. Le tende sono normate dal regolamento comunale per l'Arredo Urbano. Si evidenzia pertanto la necessità del "coordinamento architettonico" per la installazione di tali accessori per ciascun edificio, secondo i criteri di unitarietà come disposto dall'art. 10.

7. Sagoma massimo ingombro

- Ferma restando la quantità di edificazione di Piano, la sagoma di massimo ingombro, è quella che rispetta le condizioni di distanze minime dai confini secondo quanto stabilito al precedente art. 6, con conseguente adeguamento di tale limite in relazione al disegno geometrico che il lotto potrà subire in relazione alla necessità di rispondere agli allineamenti ed orientamenti richiesti dalla C.Q.A.P.: si richiama la Tav. 4.
- I balconi, le pensiline, le cornici ed i cornicioni non possono debordare i confini del lotto edilizio.
- Le canne fumarie e/o i camini/cavedi di ventilazione o i cavedi per il raggruppamento di linee e tubature degli impianti tecnici, sono esclusi dal rispetto della fascia di massimo ingombro; comunque non possono eccedere, in sporgenza, dal fronte del fabbricato ovvero dalla linea di massimo ingombro dell'edificio, mt. 1 (distanza netta) max: vincolo di lasciare uno spazio libero, di fronte al camino cavedio e per tutto il suo sviluppo in larghezza, di mt. 2, spazio libero in pianta ed a sviluppo verticale, misurato dal confine interno del lotto edilizio.
- All'interno del lotto edilizio, è vietata la costruzione e/o montaggio di qualsiasi altro edificio o manufatto anche prefabbricato di qualsiasi materiale, anche se accessorio o/o precario, esterno alla pianta di massimo ingombro di cui alla Tav. 4 e Tav. 5 di progetto del Piano (sono fatti salvi solo i manufatti tecnici preesistenti o di progetto legati ai sottoservizi, es. ENEL, Telecom, SGR – Gs, ecc., purché non modifichino la qualità architettonica dell'intervento).

- Nel rispetto della S.U. massima e della sagoma di massimo ingombro come anzi definita, sono in particolare ammessi, rispetto alla Tav 4 ed in relazione al precedente art. 6, variazioni rispetto i seguenti elementi architettonici:
 - *dimensioni dei vani scala;*
 - *posizione e/o dimensioni logge;*
 - *modifiche volumetriche finalizzate a miglioramenti funzionali e/o distributivi;*

8. Locali interrati

- E' prevista la realizzazione di locali interrati ad uso locali di servizio ed autorimesse private. Per questi locali interrati sono consentite variazioni geometriche al massimo ingombro indicato nella Tav. 4 e Tav. 5, purchè queste siano comprese all' interno dell' area di pertinenza del fabbricato. Sono inoltre consentite variazioni dimensionali e/o della collocazione degli accessi carrabili ai piani interrati, nel rispetto delle norme del Codice Stradale, senza modificare la viabilità esterna al lotto e previo parere del competente Ufficio di Polizia Municipale.

9. Caratteri generali dell'intervento sulle OO.PP. e Private - Tipologia e Morfologia

- Gli elementi connotativi dell'area del Piano sono sia le aree destinate alle Opere di Urbanizzazione che l'area privata del nuovo fabbricato residenziale. L'intero intervento di Piano concorrerà ad un'immagine urbana ridefinita e quindi con obiettivo della riqualificazione degli spazi pubblici esistenti e di progetto che sono qui considerati unitariamente connessi e dipendenti, con elementi di natura architettonica e paesaggistica che fungano da "fattori ordinatori" e delineino caratteri per le successive opere di completamento e ristrutturazione sia degli spazi pubblici prossimi che degli edifici privati che si affacciano su tali direttici varie.

Come richiesto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica del Comune, è richiesto " ... *l'allineamento del fabbricato di progetto all'assetto del tessuto circostante verso ... "l'ex Corderia. Il riallineamento del fabbricato al tessuto edilizio e se del caso anche la ridefinizione dello stesso lotto edilizio, consentirà di rivedere le soluzioni architettoniche dell'edificio privato abbozzate nel Piano (Tav. 5 e rendering allegati alla Relazione generale, Tav. 7.2) per definire la qualità architettonica.*

L'edificio privato attraverso la tipologia edilizia delineata nel Piano e la morfologia che assumerà attraverso la rivisitazione richiesta dalla C.Q.A.P., le finiture esterne (forme, elementi tipologici, materiali e colori) già indicate sui rendering in Tav. 7.2, deve:

- *armonizzare con il luogo e ricercare anche una qualità di "igiene edilizia" quale la ventilazione trasversale degli alloggi,*
- *acquisire una uniformità di linguaggio architettonico attraverso la forma dell'edificio e l'uso dei materiali, anche ricercando una continuità tra le sistemazioni delle aree scoperte private con quelle delle aree pubbliche, alla luce del suo completo inserimento nell'ampia area a verde pubblico che il progetto del Piano ha delineato.*

Si riportano di seguito le seguenti direttive:

- *Pareti esterne,*

le pareti esterne dei fabbricati saranno in muratura faccia-vista, ovvero intonacate ricorrendo a tinte a calce di colore tenue ovvero nella tradizione romagnola delle case fuori dal centro urbano (villa fuori città, borgo, casa isolata, casa colonica).

sarà possibile l'utilizzo di vetrate continue con orditura nascosta.

i frangi-sole saranno realizzati in elementi modulari metallici.

- *Infissi esterni,*

il colore degli infissi, e/o delle tapparelle, o degli scuri o delle persiane (ove previsti) dovrà essere coordinato per tutto l'intervento edilizio.

- *Scossaline, pluviali, gronde,*

le scossaline, i pluviali e le gronde (ove previsti) dovranno essere realizzati in rame ovvero i laminati metallici preverniciati ovvero in zinco-titanio ed anche inox, non è consentito l'impiego di lamiera d'acciaio zincata in quanto materiale non durevole nel nostro territorio.

I pluviali dovranno essere posizionati rispettando i criteri di simmetria rispetto ai prospetti e dovranno confluire come da disposti di Hera ovvero in pozzetti chiusi per contribuire alla raccolta/accumulo di acque per il re-impiego per irrigazione del verde privato.

- Le aree di pertinenza del fabbricato saranno in parte a verde privato, in parte pavimentate garantendo una totale accessibilità (no barriere architettoniche) e continuità di fruizione, di tutti gli spazi privati a piano terra, in particolare di quelli ad uso condominiale.
- E' fatto l'obbligo di aver completato, collaudato e ceduto al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria, prima di presentare richiesta di certificazione di abitabilità e/o agibilità relativa ai fabbricati (o parte di questi) previsti da realizzare si richiama il precedente art. .
- Le localizzazioni di massima previste nel piano, potranno essere modificate nel rispetto delle normative e del regolamento edilizio, a condizione di non dare luogo a riduzioni delle quantità minime degli spazi da destinare a standards urbanistici.
- Sono vincolanti solo le caratteristiche tipologiche dell'edificio, fatti salvi tutti gli eventuali adeguamenti necessari per l'inserimento urbanistico nel tessuto edilizio esistente come da richieste C.Q.A.P. e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Nel merito delle sagome esterne degli edifici e della loro organizzazione interna, l'ipotesi progettuale, riportata nelle tavole, ha solo valore indicativo a condizione di rispettare le norme in materia di distacchi (precedente art. 6) e di visuale.
- Saranno consentite anche soluzioni a facciate continue ovvero a doppia pelle, a condizione di curare attentamente l'inserimento ambientale e paesaggistico.

10. Gli impianti tecnologici esterni

- Gli impianti tecnologici esterni, quali macchine per la climatizzazione, pompe di calore, serbatoi di accumulo, macchine di aspirazione centralizzata, caldaie, pannelli fotovoltaici e/o solari, dovranno essere opportunamente mascherati con strutture armonizzate al fabbricato.

11. Sistemazione minima dei lotti edilizi ineditati all'interno del Comparto urbanistico

- I lotti edilizi privati, come definiti dal Piano e dalle esecuzioni anticipate delle Opere di Urbanizzazione, fin quando non saranno oggetto d'intervento edilizio, dovranno prevedere, rispetto alle confinanti aree private esistenti e aree destinate al verde pubblico, viabilità, parcheggio pubblico, la sistemazione del piano medio di "campagna", tale da garantire il regolare smaltimento delle acque meteoriche. Inoltre tali superfici private dovranno essere:
 - *periodicamente pulite da eventuali rifiuti,*
 - *sfalciate con regolarità durante ogni anno in modo tale da non consentire la crescita di erbacce di altezza superiore a cm. 30 max*
 - *dotate di recinzione temporanea, purchè solida, di sicurezza, ordinata ed omogenea nel materiale e colore, di altezza compresa tra min. mt. 1,00 e mt. 2,00 dal piano stradale di accesso.*

Art. 12. SANZIONI

(integra l'Elaborato Tav. 8.2)

1. La vigilanza sarà affidata principalmente alla Polizia locale. Con essa collaborano gli organi di Polizia giudiziaria e amministrativa dello Stato, il Corpo Forestale nonché le Guardie ecologiche volontarie.

2. Durante l'attuazione del Piano ed in particolare durante la realizzazione delle OO.UU., il controllo sarà eseguito sia dal personale dell'Ufficio Tecnico comunale che dal Collaudatore regolarmente incaricato. Mancanze o difformità di tali opere sono anche assoggettate agli obblighi convenzionali come stipulati specificatamente.

3. In generale, a seguito del mancato rispetto delle norme urbanistiche, o della realizzazione di opere difformi da quanto indicato nel Piano e/o nel Permesso di Costruire, si applicano sanzioni che possono essere sia di carattere pecuniario e/o demolizione dell'immobile e comunque come previste dalle norme vigenti in materia.

4. Il rilascio del Certificato di agibilità per ogni singolo edificio è subordinato all'approvazione del Collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto urbanistico o per Straci funzionali precedentemente individuati.

5. Sia per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione che per le Opere edilizie private, non costituiscono variante le modifiche di lieve entità, apportate a seguito di prescrizioni del Comune.

In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante; trattasi di variazioni che rientrano nell'area della discrezionalità della Direzione Lavori e del Responsabile Unico del Procedimento, purchè inessenziali sotto l'aspetto urbanistico, edilizio e tecnico, la cui variazione economica rientri nel 5% dell'importo contrattuale di tali Opere.

Parte 3

Nulla Osta, Condizioni e Prescrizioni di Uffici/Enti/Aziende preposti (integra l'Elaborato Tav. 8.2)

1. Vengono richiamati di seguito i pareri espressi dagli Enti/Aziende/Uffici esterni all'Ente comunale e dagli Uffici comunali, in seguito ad esame progetto del P.P.i.p., le cui condizioni e prescrizioni sono rese dalla presente norma cogenti; di seguito sono elencati i pareri ai quali si rimanda alla copia del documento originale ricevuto.

Ministero per i Beni e le Attività culturali

Soprintendenza per i Beni Archeologici di Bologna

Parere Prot. n. 5378 – B/4 – 34.19.01/19 del 19/04/2012, favorevole con condizioni e prescrizioni;

Provincia di Rimini – Ufficio Difesa del Suolo

Parere Prot. n. 7864/C1604 del 22/02/2011 Ns. Prot. n. 27338 24/02/2011 del 09/03/2011, favorevole con prescrizioni;

Valutazione Ambientale Strategica

Delibera G.P. n. 50 del 2/03/2011, favorevole con prescrizioni;

A.U.S.L./ A.R.P.A.

Parere Prot. 0024690/15.13.00./1 del 03/03/2011, favorevole con prescrizioni;

Consorzio di Bonifica della Romagna

Parere Idraulico Preliminare Prot. n. 1943/RN/234 rif. prat. PI/01/2011 Ns. rif. Prot. n. 31992 del 4/03/2011, favorevole condizionato;

Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente

Prot. n. 188950 del 16/12/2010, favorevole di massima sulla fattibilità tecnica;

Polizia Municipale – Ufficio passi carrai

Prot. n. 30546 del 2/03/2011, conforme alle disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento comunale;

Comm. Qualità Architettonica e Paesaggio

Parere n. 170/2011 del Verbale n. 30 del 22/12/2011; favorevole condizionato;

Gruppo Hera S.p.a. –rete idrica e fognature

Prot. n. 42980/11 del 8/03/2011, Ns. Prot. n. 33987 del 9/03/2011, favorevole;

Gruppo Hera Hera Luce Srl

Prot. n. 1000/11 del 21/02/2011 Ns. rif. Prot. n. 28387 del 26/02/2011, favorevole;

S.G.R. reti – Società Gas Rimini S.r.l.

Parere del 2/02/2011, Ns. Prot. n. 31992 del 4/03/2011; favorevole;

Telecom Italia S.p.a. – rete telefonica

Prot. n. PNL012614 del 25/01/2011, Ns. rif. Prot. n. 31992 del 4/03/2011, favorevole con prescrizioni;

Enel distribuzione S.p.a. – rete elettrica

Enel-DIS-14/02/2011 – 0239105, Ns. rif. Prot. n. 31992 del 4/03/2011, favorevole con prescrizioni.

2. Per quanto concerne le opere private i pareri saranno acquisiti nella veste definitiva contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire quindi sulla base del progetto edilizio.
3. Per quanto concerne le opere pubbliche i pareri definitivi saranno acquisiti con la richiesta di permesso di costruire e quindi alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo di OO.UU..