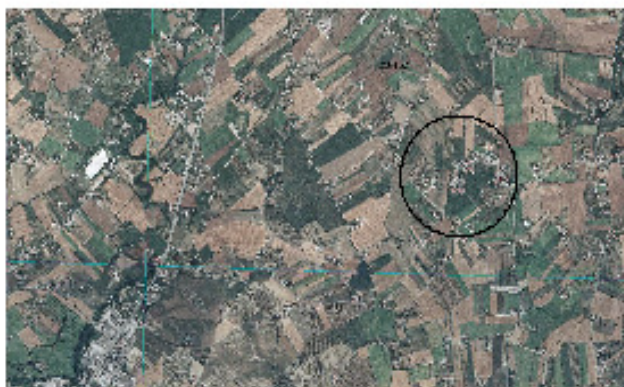




Comune di Rimini

Area Gestione del Territorio
Settore Politiche Abitative
Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale Pubblica

PIANO PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE LOCALITA' GAIOFANA



*Adottato dal C.C. con deliberazione n° 36 del 11 Aprile 2005
Approvato dal C.C. con deliberazione n° 84 del 04 Aprile 2006*

TAVOLA - 21 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2006

Progettisti

*Arch. Giancarlo Ferri
Ing. Giorgio Coppola*

Collaboratori

*Comune di Rimini: Arch. Annachiara Cipriani
ACER RIMINI: Arch. Federica Gattei, Arch. Carlo Fabbri
Studio T.I.: Arch. Gianpiero Pirazzini, Arch. Piera Zara*

Indagine Geologica

Dott. Carlo Copioli, Dott.ssa Roberta Carlini

IL SINDACO

Dott. Alberto Ravaioli

L'ASSESSORE AL TERRITORIO

Maurizio Melucci

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Vittorio Buldrini



INDICE

| | |
|--------------------------------------|----------|
| RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA | pagina 3 |
| Tabella dati di progetto | pagina 8 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| | |
|---|-----------|
| Articolo 1 – Definizioni | pagina 10 |
| Articolo 2 – Contenuto e finalità del Piano | pagina 10 |
| Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano | pagina 10 |
| Articolo 4 – Unità minime d'intervento | pagina 11 |
| Articolo 5 – Prescrizioni per la progettazione delle unità minime d'intervento | pagina 11 |
| Articolo 6 – Prescrizioni per la progettazione delle unità minime d'intervento a destinazione residenziale | pagina 12 |
| Articolo 7 – Prescrizioni per la progettazione delle unità minime d'intervento coordinate | pagina 12 |
| Articolo 8 – Centro Polifunzionale | pagina 13 |
| Articolo 9 – Opere di urbanizzazione | pagina 13 |
| Articolo 10 – Disposizioni finali | pagina 14 |
| Tabella A – Caratteristiche delle unità minime d'intervento | pagina 15 |



Comune di Rimini

Area Gestione del Territorio
Settore Politiche Abitative
Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale
Pubblica

Via F. Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541704883-704896 - fax 0541704810
www.comune.rimini.it
e-mail gferri@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A partire dal Piano Regolatore Generale del 1975 la pianificazione e programmazione urbanistica del Comune di Rimini prevedeva sulla direttrice Rimini – Montescudo in località Gaiofana un significativo sviluppo residenziale a completamento del nucleo storico e già era emerso che per garantire una effettiva integrazione dell'esistente con il nuovo edificato fosse indispensabile deviare all'esterno il traffico di "attraversamento" del ghetto omonimo determinato dalla strada provinciale Via Montescudo.

Tale espansione residenziale è intervenuta negli anni '80 con l'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Gaiofana – RF 11-12", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 947 del 6/10/1980.

Della previsione iniziale è invece rimasto inattuato il previsto polo scolastico che prevedeva la realizzazione di una scuola materna, di una scuola elementare e di una scuola dell'obbligo con palestra, aula magna, biblioteca; l'area corrispondente di circa m² 32.000 era posta in stretta continuità con il ghetto omonimo e collegata attraverso percorsi pedonali nel verde al nuovo insediamento residenziale. Tale dotazione scolastica chiaramente non era dimensionata alle esigenze del nucleo residenziale previsto dal Piano Regolatore Generale del 1975, ma era pensata per soddisfare le esigenze di una popolazione di un territorio ben più ampio.

Rispetto a quanto previsto nel suddetto piano particolareggiato sono rimasti inattuati il centro civico e commerciale previsto all'ingresso della Via S. Freud, struttura questa che doveva rappresentare l'elemento di cerniera e di integrazione del ghetto esistente con il nuovo insediamento residenziale e il nucleo edilizio I, con accesso previsto dalla Via Santa Maria in Cerreto, destinato ad attività artigianali compatibili con la residenza e/o attrezzature commerciali non localizzabili nell'anzidetto centro commerciale.

Nel 1995 l'Amministrazione Comunale, al fine di incrementare gli insediamenti di edilizia economica e popolare, stante il totale esaurimento delle aree a tale destinazione previste dal Piano Regolatore Generale del 1975, adottò una variante allo strumento urbanistico generale allora vigente, in sintonia con le previsioni del nuovo P.R.G. adottato nel 1994, la quale prevedeva in località Gaiofana su un'area di circa m² 309.000, unitamente ad analoghe previsioni in località Orsoletto e Viserba, un nuovo insediamento destinato a P.E.E.P.; sulla previsione complessiva la Regione Emilia-Romagna in sede di esame della citata variante espresse forti riserve, che indussero l'Amministrazione Comunale a non darvi seguito e ad approvare solo la parte riguardante l'area destinata a P.E.E.P. in località Viserba.

Solo con l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato definitivamente sancito un possibile sviluppo dell'abitato di Gaiofana, ancorché più contenuto rispetto alla sopra citata proposta di variante formulata dal Comune di Rimini nel 1995.

In recepimento di questa determinazione sovraordinata, il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 124 del 7/8/2003 è pervenuto all'adozione di una variante urbanistica, che prevede di destinare a P.E.E.P. l'area, avente una superficie territoriale di circa m² 65.260 posta tra il sopra richiamato insediamento residenziale realizzato negli anni '80 ed il ghetto omonimo; con Delibera di Consiglio Comunale n. 113 del 15/9/2005 in sede di controdeduzione alla medesima variante è stata stralciata una porzione della zona destinata a P.E.E.P. al confine Sud ed è stato approvato anche lo studio di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) del quale si è tenuto conto nel redigere il presente piano.

La Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 243 del 11/10/2005 ha definitivamente approvato la citata variante con la sola prescrizione di inserire nel disposto normativo di zona il seguente comma: "Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella VALSAT e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.", prescrizione di cui, come sopra detto, è stato tenuto conto nell'elaborazione del piano.

Le prime ipotesi progettuali del nuovo piano limitato all'area oggetto della citata variante hanno tuttavia evidenziato come sia la presenza di alcuni vincoli inamovibili presenti sulla stessa area, che i primari obiettivi che il piano doveva perseguire, avrebbero fortemente condizionato il progetto, in particolare:

- circa m² 26.000 dell'area destinata a P.E.E.P. sono interessati dal vincolo del metanodotto Rimini – Chieti, vincolo questo che impone una fascia di rispetto, ovvero di inedificabilità, di m 100 a partire dall'asse del metanodotto;

- per la Via Santa Maria in Cerreto, sulla quale si opererà con interventi di riqualificazione e adeguamento della sede stradale in adiacenza al nuovo insediamento P.E.E.P. essendo la naturale infrastruttura viaria su cui attestare la viabilità di accesso ai nuclei residenziali del nuovo insediamento, il Piano Regolatore Generale ed il Codice della Strada dispongono una fascia di rispetto stradale di m 20 di totale inedificabilità, che ricade sull'area oggetto della citata variante;
- stante la totale inadeguatezza della struttura scolastica esistente (scuola elementare), posta immediatamente a ridosso della Via Montescudo all'interno del nucleo storico di Gaiofana e priva di area scoperta, all'interno dell'area destinata a P.E.E.P. si è reso indispensabile e ineludibile prevedere un'area inizialmente di almeno m² 4.000 per realizzare una nuova scuola elementare a 5 aule con annessa palestra, che in seguito ai pareri del Consiglio di Quartiere, dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione e del Settore Lavori Pubblici, è stata ampliata ad almeno m² 7.100 per realizzare la nuova scuola elementare a 10 aule con annessa palestra;
- per le stesse motivazioni già contenute nel piano del 1980, oggi ancor valide e addirittura più evidenti, si manifesta l'esigenza di prevedere e realizzare proprio nell'ambito del P.E.E.P. un centro polifunzionale (civico – commerciale – direzionale).

Gli elementi di cui sopra, unitamente al perseguimento di quegli obiettivi ed indirizzi di sostenibilità ambientale sull'ambito di Gaiofana, che sono emersi nel corso della redazione della anzidetta VALSAT, hanno determinato la scelta di indirizzare la progettazione del piano su un ambito più esteso di quello previsto nella citata variante approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 243/2005, in linea comunque con le direttrici di sviluppo di Gaiofana contenute nel P.T.C.P.

Tale scelta ha comportato la necessità di un'ulteriore variante al P.R.G., adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 11/4/2005, e ha portato alla formulazione della nuova perimetrazione del presente P.E.E.P., che rispetto a quella originaria, adottata con la stessa Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2005, tiene conto oltre allo stralcio dell'area oggetto dell'anzidetta Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2005 anche dell'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute in seguito alla pubblicazione della medesima variante.

Sono state anche recepite le modifiche apportate al piano adottato in seguito alla Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 27/10/2005 relativa alla localizzazione ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n. 865 del finanziamento regionale di € 1.821.402,83 (di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2030/2004) per la realizzazione di 56 alloggi di edilizia residenziale pubblica sull'Unità Minima di intervento 15A del P.E.E.P. Gaiofana, da destinare alla locazione permanente.

Nei capoversi seguenti vengono illustrate le caratteristiche ritenute più significative del piano.

L'elemento di connessione tra l'insediamento residenziale realizzato negli anni '80 ed il nuovo insediamento posto in adiacenza alla Via Santa Maria in Cerreto è rappresentato dalla ricucitura e completamento del verde pubblico esistente e di quello di progetto e dei relativi percorsi. Il sistema del verde all'interno del nuovo insediamento è stato pensato e progettato, pur con insenature di varie dimensioni nell'edificato di progetto, in maniera continuativa partendo dalla nuova "piazza" di Gaiofana, progettata insieme all'adiacente parcheggio sull'area interessata dal precedente piano particolareggiato sopra citato ma rimasta opera incompiuta, frontistante al nuovo Centro Polifunzionale, fino ad arrivare alla nuova area a verde pubblico attrezzata a "centro sportivo" frontistante la nuova struttura scolastica. Le caratteristiche che assume il "sistema del verde pubblico" per la sua collocazione e per la sua dimensione sono tali da garantire una elevata e coordinata qualità; la sua conformazione è tale da tenere conto delle esigenze fruibili delle diverse fasce di età dei suoi utenti. La scelta dell'area destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato ad impianti sportivi: pallacanestro, campo polivalente, campo da bocce ecc.) sull'area interessata dalla fascia di vincolo del metanodotto è stata anche determinata dalla preferenza di non porre nelle immediate vicinanze delle residenze delle attrezzature che, per il loro utilizzo diurno e soprattutto per il loro auspicabile utilizzo serale, potrebbero generare condizioni e/o elementi di disturbo. Tutte le restanti aree a verde pubblico saranno sistemate a "parco" ed attrezzate con panchine e spazi giochi.

In sede esecutiva verrà posta particolare attenzione nella progettazione del verde sulle aree a confine al fine di realizzare la massima integrazione con l'ambito agricolo circostante. A tale scopo verranno privilegiate essenze autoctone e quelle di comune utilizzo agricolo (alberi da frutto) e verranno utilizzate

essenze scarsamente idroesigenti ed essenze prative resistenti a condizioni estreme, al fine di evitare sprechi di acqua. In prossimità degli edifici e delle aree a parcheggio verranno piantumate alberature ad alto fusto a foglia caduca, che permettano l'ombreggiamento nelle stagioni calde e l'irraggiamento solare nel periodo invernale.

Tali scelte si inquadrano nell'obiettivo del piano della massima integrazione delle aree interessate dal nuovo insediamento di edilizia economica e popolare con le aree circostanti e con la tutela delle risorse idriche. Proprio nell'obiettivo di un uso più razionale delle risorse idriche il piano prevede che tutte le unità immobiliari, sia residenziali che quelle del centro polifunzionale, siano dotate di sistemi centralizzati per la riduzione dei flussi idrici domestici o, in alternativa, sistemi installati presso ogni singola derivazione (lavandino, doccia, w.c., ecc.). Tale soluzione porta non solo ad un risparmio idrico ma anche energetico, diminuendo per esempio la quantità di acqua da riscaldare.

L'attenzione riservata alla sistemazione delle aree a verde pubblico con l'utilizzo di essenze prative scarsamente idroesigenti, l'impiego di sistemi per la riduzione dei flussi idrici ad uso domestico sono altresì obiettivi, come peraltro ribadito nella VALSAT sopra citata, per minimizzare i costi di realizzazione e gestione sia sul versante pubblico sia sull'utenza privata, obiettivi questi ancor più cogenti trattandosi di un insediamento di edilizia economica e popolare. Per le motivazioni anzidette si è pervenuti alla determinazione di non prevedere obbligatoriamente tra le opere di urbanizzazione la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua meteorica per l'innaffiamento delle aree a verde pubblico.

In prossimità dell'area destinata a verde attrezzato trova la sua collocazione l'area destinata ad attrezzature scolastiche il cui dimensionamento è sufficiente per una scuola elementare a 10 aule con annessa palestra.

Il centro polifunzionale è visto come importante e strategico elemento di cerniera e connessione tra il ghetto storico, l'insediamento residenziale esistente e quello di progetto; ospiterà attività commerciali identificabili come esercizi di vicinato, per ciascuna delle quali la superficie di vendita consentita dovrà essere non superiore a m² 250, attività direzionali (uffici privati, ambulatori ecc.) e locali per attività pubbliche collettive (centro di quartiere, ecc.).

Al fine di non congestionare con il nuovo carico urbanistico l'attuale punto di confluenza della Via Santa Maria in Cerreto con la Via Montescudo e nel contempo determinare le condizioni per un effettivo recupero ambientale del ghetto storico di Gaiofana anche in attesa che il traffico di "attraversamento" dello stesso possa essere dirottato sul nuovo tracciato della strada provinciale, ipotizzato nell'atto di indirizzo di "adeguamento e riqualificazione della rete viaria principale", la variante al Piano Regolatore Generale prevede la realizzazione di un collegamento viario dalla rotonda di Via Montescudo con la Via Santa Maria in Cerreto, soluzione questa che consente di smistare sulla Via Montescudo non solo l'attuale traffico della stessa via ma anche quello indotto dal nuovo insediamento, nonché di portare sulla Via Santa Maria in Cerreto il traffico proveniente da Montescudo senza attraversare il ghetto. Con tale soluzione sull'attuale incrocio tra la Via Santa Maria in Cerreto e la Via Montescudo confluirà solo il traffico affluente da Rimini.

Nella realizzazione della nuova sezione stradale della Santa Maria in Cerreto in prossimità del nuovo centro abitato verranno realizzati accorgimenti sull'asse stradale per ridurre la velocità.

Al fine di contribuire ulteriormente alla sicurezza del centro abitato di Gaiofana e nel contempo migliorare e regolamentare il sistema delle relazioni di connessione tra il flusso di traffico di attraversamento del ghetto omonimo con quello a diretto servizio dell'abitato esistente e del nuovo insediamento, è prevista la realizzazione di una rotonda tra la Via Montescudo e la Via S. Freud, adottando un successivo e apposito provvedimento di variante al Piano Regolatore Generale.

La viabilità di progetto all'interno del nuovo insediamento è costituita da sole arterie di penetrazione e non di attraversamento e l'attestazione dei parcheggi è immediatamente a ridosso dei nuclei edilizi (unità minime d'intervento) fruitori di tale infrastruttura.

Dato il forte tasso di motorizzazione che si è registrato negli ultimi anni nella Provincia di Rimini e in particolare nel Comune di Rimini, oltre alla dotazione dei parcheggi pubblici in quota superiore a quella

fissata dalla norma, sono stati previsti posti auto di esclusiva pertinenza delle unità minime d'intervento in aggiunta a quelli, sempre privati, previsti dalla vigente normativa.

I parcheggi pubblici e privati, ad esclusione di quelli riservati a persone disabili, saranno realizzati con massetti autobloccanti, forati con interposta ghiaia al fine di garantire una maggiore permeabilità dei suoli.

Per garantire una maggiore sicurezza nella fruizione del servizio di raccolta dei rifiuti, le isole ecologiche previste saranno realizzate dallo stesso lato stradale delle abitazioni, ovvero in posizioni raggiungibili mediante attraversamento di strade non interessate dal traffico di scorrimento.

Ricadendo l'area d'intervento in una zona extra urbana circondata da ambiti prettamente agricoli, per rispettare le prescrizioni regolamentari sull'allontanamento delle acque bianche, dirette al fosso Masere, per la realizzazione di un bacino di laminazione a cielo aperto con una presenza minima costante di acqua, tale da simulare la presenza di un "laghetto" che, oltre a migliorare il microclima mitigando i picchi di temperatura locale tramite evapotraspirazione, favorisce l'inserimento del nuovo abitato con il paesaggio circostante. La fattibilità tecnica di tale soluzione, tenuto conto in particolare della primaria necessità di protezione della falda acquifera, è rimandata comunque alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: in quella sede, oltre ad un necessario approfondimento tecnico, saranno valutati attentamente anche i costi di realizzazione ma soprattutto di gestione che tale soluzione comporta.

Per una migliore qualità abitativa e per favorire il contenimento dei consumi di riscaldamento – raffrescamento ed illuminazione si è cercato di privilegiare la collocazione degli edifici sull'orientamento nord-sud ed est-ovest rispetto all'asse eliotermico.

Tutti i fabbricati del nuovo insediamento saranno collegati ad un impianto di teleriscaldamento al fine di elevare l'efficienza del sistema energetico mediante l'utilizzo di apparecchiature che consentono rendimenti di produzione elevati e ridotte emissioni in atmosfera, soluzioni tecniche queste non ottenibili con impianti di riscaldamento autonomi. Tale scelta comporta anche i seguenti vantaggi economici:

- mancata realizzazione negli edifici di canne fumarie a servizio delle caldaie murali individuali, con conseguente miglioramento dell'estetica degli edifici ed eliminazione delle problematiche connesse all'idoneità nel tempo delle canne fumarie (tenuta, tiraggio, ecc);
- mancata installazione del generatore di calore individuale con conseguente assenza di combustione di gas all'interno dell'unità abitativa (ad esclusione dei soli ridotti usi di cucina) e eliminazione di tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione periodica obbligatoria.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà dotato di riduttori di potenza. Tali apparecchiature all'ora prefissata in funzione della stagione, riducono l'intensità luminosa del 30-40% in modo uniforme, senza alcun spegnimento dei punti luce ma solo per mezzo di un affievolimento costante con un consistente risparmio energetico ed una diminuzione dell'inquinamento luminoso.

Per le motivazioni sopra riferite, per contenere lo sviluppo planimetrico delle superfici residenziali stante anche la presenza dei sopra illustrati "vincoli" ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati, per sfruttare l'indice di utilizzazione territoriale ammissibile e contenere il costo delle aree, trattandosi di un insediamento di edilizia economica e popolare, è stata fissata in m 13,50 l'altezza massima degli edifici. Al fine di determinare una articolazione planivolumetrica del nuovo insediamento, sono previste altezze differenziate degli edifici (da 2 a 4 piani). Per contenere tale altezza il piano prevede inoltre che i sottotetti non abitabili abbiano altezza interna non superiore a m 1,80.

Il P.E.E.P. Gaiofana prevede una chiara distinzione tra le aree ad uso privato e gli spazi pubblici. Nelle norme tecniche del piano vengono fissate, tenuto conto delle caratteristiche d'insieme che deve assumere il nuovo insediamento, le tipologie delle recinzioni delle aree ad uso privato delle unità minime d'intervento sia tra le diverse unità che sugli spazi pubblici.

Per quanto attiene ai dati dimensionali del piano ed il relativo rispetto normativo, si rimanda alla scheda allegata alla presente relazione.

TABELLA DATI

DATI DI PROGETTO

| | |
|---|------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | m ² 123.414 |
| SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE | m ² 42.300 |
| SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE/DIREZIONALE | m ² 700 |
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | m ² 43.000 |
| SUPERFICIE UTILE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE NEL CENTRO POLIFUNZIONALE..... | m ² 500 |
| N. ABITANTI PREVISTI..... | 42.300 / 30 = 1.410 |
| VERDE PUBBLICO (compresi m ² 4.512 in fascia di rispetto stradale) | m ² 37.912 |
| PARCHEGGI PUBBLICI | m ² 12.349 |
| AREA CENTRALE TELERISCALDAMENTO | m ² 1.200 |
| BACINO DI LAMINAZIONE | m ² 4.633 |
| ISOLE ECOLOGICHE | m ² 664 |
| UNITA' MINIME D'INTERVENTO RESIDENZIALI | m ² 43.739 |
| AREA PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE..... | m ² 7.173 |
| AREA PER CENTRO POLIFUNZIONALE | m ² 1.302 |
| STRADE E MARCIAPIEDI..... | m ² 14.442 |

RISPETTO NORMATIVO

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE UTILE AMMISSIBILE | 123.414 x 0,35 = m ² 43.194 |
| SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA | m ² 700 |
| SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE PREVISTA | m ² 42.300 |
| N. ABITANTI PREVISTI..... | 42.300 / 30 = 1.410 |
| VERDE PUBBLICO (quota residenziale) | 1.410 x 16 = m ² 22.560 |
| PARCHEGGI PUBBLICI (quota residenziale) | 1.410 x 4 = m ² 5.640 |
| URBANIZZAZIONE SECONDARIA..... | 1.410 x 10 = m ² 14.100 |
| VERDE PUBBLICO (quota attività commerciali/direzionali) | 700 x 0,6 = m ² 420 |
| PARCHEGGI PUBBLICI (quota attività comm./direz., attrezzature collettive)..... | 1.200 x 0,4 = m ² 480 |

VERIFICA

| | PROGETTO | NORMATIVO |
|---|--|--------------------------------------|
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | m ² 43.000..... | m ² 43.194 |
| VERDE PUBBLICO (urbanizzazione primaria, esclusi m ² 4.512 in fascia di rispetto stradale e m ² 9.224 di urbanizzazione secondaria) | m ² 24.176 | 22.560 + 420 = m ² 22.980 |
| PARCHEGGI PUBBLICI | m ² 12.349..... | 5.640 + 480 = m ² 6.120 |
| URBANIZZAZIONE SECONDARIA..... | 9.224 + 7.173 = m ² 16.397..... | m ² 14.100 |
| STANDARD TOTALI | m ² 52.922..... | m ² 43.200 |



Comune di Rimini

Area Gestione del Territorio
Settore Politiche Abitative
Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale
Pubblica

Via F. Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541704883-704896 - fax 0541704810
www.comune.rimini.it
e-mail gferri@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1 – DEFINIZIONI

1 - Ai fini delle presenti norme si intende per:

- a) "Altezza massima dell'edificio - H", quella definita dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale per fabbricati all'interno del territorio urbanizzato;
- b) "Unità minima d'intervento", la porzione di area all'interno del Comparto P.E.E.P. Gaiofana relativa a uno o più fabbricati la cui esecuzione deve avvenire mediante un unico titolo abilitativo;
- c) "Unità minime d'intervento coordinate", due unità minime d'intervento confinanti e con porzioni di fabbricato a loro volta confinanti;
- d) "Progetto Guida di Riferimento", elaborato necessario per il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati di unità minime d'intervento coordinate.

2 - Per quanto non definito nelle presenti norme si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 2 – CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO

1 - Gli elaborati elencati al successivo articolo 3 disciplinano ogni intervento edilizio necessario per l'attuazione del Comparto P.E.E.P. Gaiofana.

2 - Sono vincolanti:

- il perimetro dell'area pianificata;
- la zonizzazione delle aree distinte in:
 - aree private edificabili e di pertinenza delle unità minime d'intervento a destinazione residenziale;
 - area edificabile di pertinenza della unità minima d'intervento destinata a centro polifunzionale;
 - aree pubbliche destinate a viabilità e sosta (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, parcheggi);
 - spazi pubblici attrezzati (verde, piazza, impianti sportivi);
 - altre opere di urbanizzazione (area per centrale teleriscaldamento, area per attrezzature scolastiche);
- l'altezza massima degli edifici fissata in m 13,50 dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale;
- le prescrizioni delle presenti norme.

3 - Sono altresì vincolanti per ciascuna unità minima d'intervento:

- a) la sagoma di massimo ingombro riportata nella tavola 11 di cui al successivo articolo 3;
- b) le seguenti caratteristiche riportate nella tabella A allegata alle presenti norme:
 - la superficie fondiaria;
 - la superficie utile massima edificabile;
 - la destinazione d'uso.

4 - Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole 12A, 12B e 12C di cui al successivo articolo 3 sono indicative, tranne che per il numero di piani previsto per ogni vano scala che è vincolante.

ARTICOLO 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

1 - Il Piano per l'attuazione del Comparto P.E.E.P. Gaiofana è costituito dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

| | |
|---|---------------------|
| Tav. 1 - Stralcio Piano Regolatore Generale | scala 1:5000 |
| Tav. 2 - Coni visivi e punti di ripresa | scala 1:2000 |
| Tav. 3 - Relazione geologica | |
| Tav. 4 - Planimetria catastale con perimetrazione del piano ed elenco delle proprietà | scala 1:1000 |
| Tav. 5 - Rilievo plani-altimetrico | scala 1:1000 |
| Tav. 6 - Sezioni altimetriche | scala 1:1000/1:2000 |

PROGETTO

| | |
|---|--------------|
| Tav. 7 - Zonizzazione | scala 1:1000 |
| Tav. 8 - Planivolumetria | scala 1:600 |
| Tav. 9 - Dimensione unità minime d'intervento e quote di progetto | scala 1:1000 |
| Tav. 10 - Verifica limitazione altezza (punti C2-C3 D.M. 16/1/1996) | scala 1:1000 |

| | |
|--|--------------|
| Tav. 11 - Massimo ingombro dei fabbricati | scala 1:1000 |
| Tav.12A - Tipologie edifici | scala 1:200 |
| Tav.12B - Tipologie edifici | scala 1:200 |
| Tav.12C - Tipologie edifici | scala 1:200 |
| Tav. 13 - Fognature acque bianche e nere - Planimetria generale | scala 1:1000 |
| Tav. 14 - Fognature acque bianche e nere - Planimetria zona sud | scala 1:500 |
| Tav. 15 - Fognature acque bianche e nere - Planimetria zona nord | scala 1:500 |
| Tav. 16 - Impianto rete acquedottistica | scala 1:1000 |
| Tav. 17 - Impianto rete gas e teleriscaldamento | scala 1:1000 |
| Tav.18A - Impianto rete elettrica MT e BT | scala 1:1000 |
| Tav.18B - Impianto pubblica illuminazione | scala 1:1000 |
| Tav. 19 - Impianto rete telefonica | scala 1:1000 |
| Tav. 20 - Sezioni stradali tipo | scala 1:20 |
| Tav. 21 - Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione | |
| Tav. 22 - Fognature acque bianche e nere - Relazione tecnica descrittiva | |
| Tav. 23 - Preventivo di spesa | |
| Tav. 24 - Relazione previsionale di clima e impatto acustico | |

ARTICOLO 4 – UNITA' MINIME D'INTERVENTO

1 - Le unità minime d'intervento del Comparto P.E.E.P. Gaiofana sono individuate nella tavola 7 di cui al precedente articolo 3 nella seguente maniera:

- a) da una lettera e/o da un numero arabo;
- b) dalla dicitura "Centro Polifunzionale".

2 - Le unità minime d'intervento di cui alla precedente lettera a) sono quelle a destinazione residenziale, per le quali è ammessa esclusivamente quale destinazione d'uso dei fabbricati la funzione abitativa e non sono consentite eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale.

3 - L'unità minima d'intervento "Centro Polifunzionale" è regolamentata dai successivi articoli 5 e 8.

4 - Nell'ambito di ciascuna unità minima d'intervento gli spazi esterni destinati a verde privato o a parcheggi privati devono essere di pertinenza di unità immobiliari comprese nella medesima unità minima d'intervento.

ARTICOLO 5 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

1 - Nella progettazione dei singoli interventi edilizi del Comparto P.E.E.P. Gaiofana sono vincolanti le prescrizioni dei commi seguenti.

2 - Ciascun progetto edilizio deve rispettare il Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture dei fabbricati (approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 517 del 21/12/2004 ed eventuali successive modifiche e integrazioni), in ottemperanza a quanto previsto dal vigente Regolamento per le aree comprese nei P.E.E.P., e contenere la descrizione dei seguenti elementi architettonici:

- a) finitura esterna delle pareti (materiale), fermo restando che nel caso di pareti tinteggiate i colori devono essere scelti nella gamma delle terre naturali e bruciate e dei rossi tradizionali, con esclusione pertanto di verdi, azzurri, celesti, viola, rossi rubino, ecc.;
- b) serramenti (forma, materiale, colore, inferriata);
- c) soglie e banchine (forma, materiale, colore);
- d) cornici e marcapiani (forma, materiale, colore);
- e) pavimentazioni esterne (forma, materiale, colore);
- f) copertura (tipologia, materiale di finitura, colore, forma dei singoli elementi),
- g) gronde e pluviali (forma), fermo restando che devono essere in rame;
- h) cornicioni (forma, materiale, colore);
- i) corpi illuminanti esterni (tipologia, colore)
- j) recinzioni su spazi pubblici (forma, materiale, colore).
- k) parapetti dei balconi (materiale, colore)
- l) pensiline (forma, materiale, colore).

3 - Le prescrizioni del precedente comma non sono vincolanti per l'intervento previsto sull'unità minima d'intervento 15A di proprietà del Comune di Rimini.

4 - Per non alterare l'aspetto estetico dei fabbricati eventuali apparecchiature refrigeranti per il condizionamento dell'aria dovranno essere installate, in presenza di logge e/o balconi, in punti non visibili del prospetto dell'edificio.

5 - Tutte le unità immobiliari dovranno essere dotate di sistemi centralizzati di riduzione dei flussi idrici per usi domestici o in alternativa di sistemi installati presso ogni singola derivazione (lavandino, doccia, w.c. ecc.).

6 - Sulla copertura dei fabbricati occorre prevedere impianti per la ricezione dei programmi televisivi (antenne tradizionali e/o parabole) di tipo centralizzato.

7 - Al fine di garantire la permeabilità dei suoli l'area di sosta dei veicoli nei parcheggi privati, ad esclusione di quelle riservate a persone disabili, devono essere realizzate con massetti autobloccanti forati riempiti con ghiaia; al di fuori della fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di pensiline in legno per il ricovero di cicli, motocicli e autoveicoli.

ARTICOLO 6 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 - Nella progettazione dei singoli interventi edilizi delle unità minime d'intervento a destinazione residenziale del Comparto P.E.E.P. Gaiofana sono vincolanti anche le prescrizioni dei commi seguenti.

2 - La tavola 11 di cui al precedente articolo 3 riporta la sagoma di massimo ingombro che deve essere rispettata dagli edifici.

3 - Le coperture ammesse sono quelle a falde inclinate, con il divieto di realizzare spazi sottotetto non abitabili aventi altezza interna maggiore di m 1,80;

4 - A condizione che siano accessibili direttamente da un piano abitabile, è ammessa la realizzazione di terrazzi in trincea e di porzioni di copertura piana, purché non eccedano il 50% della proiezione orizzontale dell'intera copertura.

5 - E' obbligatoria la realizzazione delle aree destinate a parcheggi privati esterni comprese nelle unità minime d'intervento, individuate dalla tavola 7 di cui al precedente articolo 3; tali aree sono in aggiunta agli spazi per parcheggi obbligatori ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n. 1150.

6 - Nelle aree scoperte, appositamente individuate nella tavola 7 di cui al precedente articolo 3, per limitare l'impatto visivo delle nuove costruzioni dovranno essere collocati idonei alberi di alto fusto, creando un effetto cortina.

7 - Nelle unità minime d'intervento è ammessa al confine con gli spazi pubblici o con il perimetro di piano la realizzazione di una recinzione di altezza pari a m 1,20, costituita da una zoccolatura in mattoni o cemento armato di cm 40 di altezza dal piano dello spazio pubblico e da una parte metallica per la restante altezza; in alternativa sarà possibile realizzare recinzioni completamente metalliche fino alla medesima altezza massima di m 1,20. Le recinzioni fra le unità minime d'intervento, fra le unità minime d'intervento e gli spazi condominiali e le recinzioni interne alle unità minime d'intervento devono essere realizzate con siepe viva e con eventuale rete metallica plastificata con altezza massima di m 1,20.

ARTICOLO 7 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO COORDINATE

1 - Le unità minime d'intervento coordinate sono identificate dallo stesso numero arabo e alternativamente dalla lettera A o dalla lettera B.

2 - Nella progettazione dei singoli interventi edilizi delle unità minime d'intervento coordinate del Comparto P.E.E.P. Gaiofana sono vincolanti anche le prescrizioni dei commi seguenti.

3 - Le porzioni confinanti dei fabbricati compresi in tali unità devono essere coordinate architettonicamente; tale coordinamento si ottiene con il rispetto delle indicazioni del Progetto Guida di Riferimento.

4 - Il Progetto Guida di Riferimento deve essere redatto congiuntamente dai progettisti delle unità minime d'intervento coordinate e deve essere sottoscritto dai rispettivi soggetti attuatori.

5 - Tale progetto deve essere redatto in scala non inferiore a 1:200, rappresentare i prospetti e le sezioni dei fabbricati a confine, indicare gli allineamenti orizzontali degli elementi architettonici dei fabbricati,

allineamenti che sono vincolanti e devono essere uguali per le porzioni di fabbricato confinanti, e contenere la descrizione dei seguenti elementi architettonici, elementi che sono vincolanti e devono essere uguali per le porzioni di fabbricato confinanti per i due fabbricati:

- a) finitura esterna delle pareti (materiale);
- b) serramenti (materiale, colore, inferriata);
- c) cornici e marcapiani (forma, materiale, colore);
- d) copertura (tipologia, materiale di finitura, colore, forma dei singoli elementi),
- e) gronde e pluviali (forma);
- f) cornicioni (forma, materiale, colore);
- g) parapetti dei balconi (materiale, colore)
- h) pensiline (forma, materiale, colore).

6 - Nelle porzioni di fabbricati soggette al coordinamento architettonico sono consentite in pianta posizioni e dimensioni diverse delle aperture, delle logge e dei balconi, ferma restando l'obbligatorietà del rispetto degli allineamenti orizzontali di cui al comma precedente.

7 - Nel caso in cui l'unità minima di coordinamento venga realizzata mediante un unico titolo abilitativo, il Progetto Guida di Riferimento non è necessario, coincidendo con gli elaborati del medesimo titolo abilitativo.

8 - Nel caso in cui, al momento della presentazione dei documenti necessari per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione di una unità minima d'intervento coordinata, non sia stato individuato il soggetto attuatore dell'altra unità minima d'intervento coordinata, il Progetto Guida di Riferimento verrà redatto dal progettista della prima, verrà sottoscritto dal soggetto attuatore della prima e sarà vincolante anche per l'altra unità minima d'intervento coordinata.

9 - Eventuali modifiche al Progetto Guida di Riferimento dovranno essere recepite in una variante allo stesso, redatta e sottoscritta come il progetto guida originario, che deve essere presentata prima della presentazione delle varianti edilizie dei due fabbricati interessati, varianti che dovranno obbligatoriamente recepire le medesime modifiche.

10 - Varianti ai progetti dei fabbricati, che ricadono in quelle inessenziali ai sensi delle vigenti disposizioni e che non alterino gli elementi architettonici di cui al precedente comma 4, non necessitano di una variante al rispettivo Progetto Guida di Riferimento.

ARTICOLO 8 – CENTRO POLIFUNZIONALE

1 - All'interno del Comparto P.E.E.P. Gaiofana è prevista la realizzazione di una unità minima d'intervento denominata Centro Polifunzionale, nella quale sono ammesse le funzioni terziarie, così come definite dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, nella misura massima di m² 700 di superficie utile; le strutture di vendita al dettaglio consentite sono solo gli "esercizi di vicinato" aventi superficie di vendita non superiore a m² 250.

2 - E' inoltre prevista all'interno di tale unità minima d'intervento la realizzazione di attrezzature collettive (centro di quartiere, ecc.), aventi una superficie utile indicativa di m² 500; in sede di progetto esecutivo, per soddisfare le esigenze dei servizi e delle funzioni pubbliche che devono essere collocate, tale superficie potrà essere incrementata.

3 - Il Centro Polifunzionale potrà avere copertura piana o a falde inclinate, con il divieto di realizzare spazi sottotetto aventi altezza interna maggiore di m 1,80.

4 - Il progetto del Centro Polifunzionale potrà prevedere anche distanze dal confine di proprietà inferiori a m 5,00 limitatamente ai fronti che prospettano su aree pubbliche.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - All'interno del Comparto P.E.E.P. Gaiofana è individuata un'area destinata ad attrezzature scolastiche.

2 - Nel comparto è altresì prevista la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento al quale è obbligatorio l'allacciamento di tutti i fabbricati delle unità minime d'intervento.

3 - La dimensione effettiva delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi sarà determinata in sede di progetto, che potrà prevedere anche distanze dei rispettivi fabbricati dal confine del lotto di pertinenza inferiori a m 5,00.

4 - Nei parcheggi pubblici le aree di sosta dei veicoli, tranne quelle riservate a persone disabili, devono essere realizzate con masselli autobloccanti forati riempiti con ghiaia, al fine di garantire la permeabilità dei suoli: a tal fine è dunque da escludere la realizzazione di massetti cementizi.

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

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

ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI FINALI

1 - L'unità minima d'intervento 15A, sulla quale saranno realizzati gli alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto dei finanziamenti regionali attribuiti al Comune di Rimini con Delibera di Giunta Regionale n. 2030 del 11/10/2004, per rispettare le scadenze stabilite può essere attuata anche prima della individuazione dei soggetti attuatori delle restanti unità minime d'intervento previste dal piano.

2 - Il presente piano è costituito da un unico stralcio funzionale, fermo restando quanto indicato al comma precedente e tenuto conto che il centro polifunzionale potrà essere realizzato in tempi successivi rispetto alle alte unità minime d'intervento, in ottemperanza alle procedure, fissate dal regolamento per le aree comprese nei P.E.E.P., per le unità minime d'intervento a destinazione non residenziale.

3 - In fase di attuazione degli interventi previsti dal presente piano devono essere rispettate le prescrizioni fornite:

- dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A. con nota prot. n. 0020809/IP2 del 2/3/2006, in particolare andrà rivista la valutazione del clima acustico dell'area relativamente all'impatto generato in particolare dalla centrale per il teleriscaldamento, dalle attività svolte negli impianti sportivi e negli esercizi che si andranno ad insediare nel centro polifunzionale;
- dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo di cui alla nota prot. 54290 del 12/10/2005 e prot. n. 12233 del 23/2/2006 e che ha disposto le seguenti prescrizioni:
 - per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette che investighino il "volume significativo" di terreno di cui al punto B.3 del D.M. 11/3/1988;
 - dovrà essere attuata la prescrizione di cui all'art. 11, comma 3, lett. A.1, delle Norme di Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, approvato relativamente al contenimento dei tempi di corrivazione delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico, eventualmente utilizzando allo scopo anche il bacino di laminazione previsto nel settore nord occidentale del comparto;
 - dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla estrema superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinati, ecc.), tali che non interferiscano negativamente con fondazioni di fabbricati e infrastrutture limitrofi;
- dagli enti erogatori di servizi pubblici a rete.

4 - Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, si rimanda a quanto disposto dalle vigenti disposizioni comunali, regionali e statali.

TABELLA A – CARATTERISTICHE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

| <i>Unità minima di intervento</i> | <i>Superficie utile massima Su_{max} (m²)</i> | <i>Superficie fondiaria catastale Sf (m²)</i> | <i>Volume convenzionale Vc (m³)</i> | <i>Coefficiente di ripartizione Cr</i> | <i>Destinazione ammessa</i> | <i>N. piani</i> | <i>Tipologia di riferimento</i> |
|-----------------------------------|--|--|--|--|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 1 | 2.100 | 1.607 | 6.782,10 | 0,047452 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 2 | 2.100 | 1.650 | 6.795,00 | 0,047542 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 3 | 2.100 | 1.743 | 6.822,90 | 0,047737 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 4A | 1.270 | 1.133 | 4.149,90 | 0,029035 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 4B | 1.270 | 1.252 | 4.185,60 | 0,029285 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 5A | 1.270 | 1.238 | 4.181,40 | 0,029256 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 5B | 1.270 | 1.223 | 4.176,90 | 0,029224 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 6A | 1.435 | 2.073 | 4.926,90 | 0,034472 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 6B | 1.435 | 2.064 | 4.924,20 | 0,034453 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 7A | 1.270 | 1.170 | 4.161,00 | 0,029113 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 7B | 1.270 | 1.318 | 4.205,40 | 0,029423 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 8A | 1.220 | 1.556 | 4.126,80 | 0,028874 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12C |
| 8B | 1.220 | 1.479 | 4.103,70 | 0,028712 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12C |
| 9A | 1.220 | 1.268 | 4.040,40 | 0,028269 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12C |
| 9B | 1.220 | 1.243 | 4.032,90 | 0,028217 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12C |
| 10A | 1.220 | 1.303 | 4.050,90 | 0,028342 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 10B | 1.220 | 1.403 | 4.080,90 | 0,028552 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 11 | 2.100 | 2.589 | 7.076,70 | 0,049513 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12A |
| 12 | 1.640 | 1.862 | 5.478,60 | 0,038332 | residenza | 2 - 3 | Tav. 12B |
| 13 | 2.100 | 1.575 | 6.772,50 | 0,047384 | residenza | 4 | Tav. 12B |
| 14 | 1.600 | 1.552 | 5.265,60 | 0,036841 | residenza | 3 | Tav. 12B |
| 15A | 4.650 | 5.463 | 15.588,90 | 0,109069 | residenza | 3 - 4 | Tav. 12C |
| 16 | 1.600 | 1.553 | 5.265,90 | 0,036843 | residenza | 3 | Tav. 12B |
| 17 | 2.250 | 2.223 | 7.416,90 | 0,051893 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12B |
| 18 | 2.250 | 2.180 | 7.404,00 | 0,051803 | residenza | 2 - 4 | Tav. 12B |
| C-POLIF | 700 | 1.302 | 2.910,60 | 0,020364 | terziaria | | ad hoc |
| TOTALE | 43.000 | 45.022 | 142.926,60 | 1,000000 | | | |