

COMUNE DI RIMINI

NUOVO INSERIMENTO DI EDILIZIA
ECONOMICA POPOLARE

LOCALITA' SERBA DI RIMINI

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO-UNITA' DI PROGETTO
PROGRAMMA D'AREA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Dott. Arch. Giancarlo Ferri

PROGETTO: PIANO PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Dott. Arch. Giancarlo Ferri

Dott. Ing. Giorgia Coppola

Dott. Arch. Annachiara Oprandi

VARIANTE

Adattata con Delibera di C.C. n. 37 del 11/04/2005

Approvata con Delibera di C.C. n. 118 del 25/10/2007

Oggetto: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav.: 22

Scala:

Data: LUGLIO 2007

INDICE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	pagina 3
Tabella dati di progetto	pagina 7
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pagina 8
Articolo 1 – Definizioni	pagina 9
Articolo 2 – Contenuto e finalità del Piano	pagina 9
Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano	pagina 9
Articolo 4 – Unità minima di intervento	pagina 10
Articolo 5 – Unità minima di coordinamento	pagina 10
Articolo 6 – Ambito di coordinamento	pagina 11
Articolo 7 – Prescrizioni per la progettazione	pagina 11
Articolo 8 – Coordinamento architettonico	pagina 12
Articolo 9 – Opere di urbanizzazione	pagina 12
Articolo 10 – Disposizioni finali	pagina 13
Tabella A – Caratteristiche delle unità minime di intervento	pagina 14
Tabella B – Aree condominiali	pagina 16



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione Territoriale
Settore Politiche Abitative e del Lavoro
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

Il Comparto P.E.E.P. Viserba è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/7/1999 sull'area destinata dal Piano Regolatore Generale a "Zona Residenziale di espansione soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

L'esame approfondito dell'ambito territoriale nel quale andava ad inserirsi l'intervento proposto, ha reso indispensabile la ridefinizione complessiva della viabilità della zona Rimini Nord.

Infatti tale ambito risulta assolutamente deficitario per quanto riguarda l'assetto viario necessario per sopportare la forte infrastrutturazione urbanistico-edilizia prevista, costituita oltre che dal nuovo Comparto P.E.E.P. anche dalla nuova Fiera, dall'ampliamento della Zona Artigianale di Viserba Monte e dal nuovo polo scolastico e considerato anche il considerevole patrimonio edilizio, prettamente residenziale, che in questi ultimi anni si è venuto a collocare immediatamente a ridosso della Via Sacramora.

Tale ridefinizione è stata oggetto delle varianti al P.R.G. riguardanti la viabilità della zona Rimini Nord e la zona C3 interessata dal Comparto P.E.E.P. Viserba.

Conseguentemente si è resa necessaria la predisposizione della variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 21/11/2002 per ridefinire il nuovo assetto urbanistico-edilizio dell'area destinata a P.E.E.P. conformemente ai citati provvedimenti, anche per tener conto delle modifiche introdotte nella perimetrazione, della riduzione dell'indice di utilizzazione fondiario, portato dall'originario 0,40 m²/m² all'attuale 0,35 m²/m² e dell'aumento dell'altezza massima dei fabbricati, portato dagli originari m 11,00 agli attuali m 17,00.

Restando sempre nella risoluzione delle problematiche di carattere generale si evidenzia che lo schema dell'impianto fognario, tema caldo e purtroppo sempre fortemente attuale, definito per l'area del Comparto P.E.E.P. Viserba fa parte del progetto generale, già definito sotto il profilo tecnico-programmatico, della realizzazione delle opere idrauliche di Rimini Nord, progetto questo riguardante anche la nuova fiera e la zona artigianale.

Per quanto riguarda i dati di progetto ed il rispetto delle disposizioni urbanistiche si rimanda alla scheda allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda l'utilizzazione di principi della bioarchitettura, secondo quanto disposto dalle norme particolari di cui all'art. 23.2.3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, sono previste le seguenti soluzioni progettuali:

- a) Realizzazione di un impianto di teleriscaldamento per l'intero insediamento al fine di elevare l'efficienza del sistema energetico, avvalendosi di apparecchiature che consentono rendimenti di produzione elevati e ridotte emissioni in atmosfera, soluzioni tecniche queste non adottabili in impianti autonomi. Tale scelta comporta anche i seguenti vantaggi tecnico-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 che consente l'assenza di combustione di gas all'interno dell'unità abitativa (ad esclusione dei soli ridotti usi di cucina) e l'eliminazione di tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione periodica obbligatoria.
- b) I parcheggi pubblici e privati saranno realizzati con massetti autobloccanti, anche di colori differenziati, forati ed inerbiti al fine di garantire la permeabilità dei suoli.
- c) Nel progetto dell'impianto di illuminazione pubblica è stato previsto l'impiego 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 ma solo un affievolimento costante con un consistente risparmio energetico ed una diminuzione dell'inquinamento luminoso.

Per cercare di dare una risposta ai consueti problemi derivanti dal forte tasso di motorizzazione che si è registrato negli ultimi decenni, è stata prevista una dotazione di parcheggi pubblici superiore a quella prevista dalla vigente legislazione, cui si aggiungono i posti auto esterni di pertinenza delle unità minime di intervento individuati nella tavola n. 8 e quelli, sempre privati, dimensionati secondo l'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n. 1150.

Per la realizzazione degli impianti sportivi all'aperto previsti (pallacanestro, calcetto, campo polivalente, pista da skateboard, bocce, ecc.) è stata individuata l'area adiacente all'attuale stabilimento della Sacramora, sia per la sua conformazione sia, soprattutto, per non porre nelle immediate vicinanze delle residenze delle attrezzature che, anche per il loro (auspicabile) utilizzo notturno, potrebbero generare condizioni e/o elementi di disturbo; di converso di tutte le restanti aree a verde pubblico poste all'interno del nuovo insediamento verranno sistemate a "parco" ed attrezzate con panchine, spazi giochi e quant'altro necessario per renderle ben fruibili.

Nell'area destinata ad attrezzature scolastiche, già indicata dal piano originario, è prevista la realizzazione di un polo scolastico per l'infanzia (asilo nido e scuola materna), necessario per soddisfare le esigenze dell'ambito in esame.

E' inoltre previsto un percorso pedonale e ciclabile che attraversa longitudinalmente tutto il Comparto P.E.E.P. dall'area dei nuovi impianti sportivi al polo per l'infanzia, connettendo lo stesso con le attrezzature esistenti (chiesa, impianti sportivi).

Tenuto conto delle preesistenze commerciali nell'immediato intorno del Comparto P.E.E.P. si è inteso consentire le destinazioni diverse dalla residenza solo nelle unità minime di intervento 12A e 12B da erigersi in prossimità della piazza, esclusività questa che, negli intendimenti progettuali, potrà maggiormente contribuire a rendere effettivamente fruibile e vissuto tale ambito e gli spazi connettivi del parco ad esso adiacenti.

Diversamente da quanto previsto in tutti i P.E.E.P. esistenti, è prevista una chiara distinzione tra le aree ad uso privato, delimitate da apposita recinzione, e gli spazi pubblici.

Per quanto riguarda la progettazione coordinata dei fabbricati, è stato scelto di non definirne aprioristicamente tutte le caratteristiche costruttive e originariamente era demandata alla Commissione Edilizia la verifica del corretto inserimento ambientale dei fabbricati formanti il nuovo tessuto edilizio attraverso l'esame delle proposte progettuali, contenenti una descrizione dettagliata degli elementi architettonici più significativi indicati in normativa.

Successivamente all'approvazione della citata variante generale si sono rese necessarie ulteriori modifiche al Comparto P.E.E.P. Viserba.

In seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 22/11/2002 n. 31, con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 8/5/2003 la Commissione Edilizia comunale è stata sostituita dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, alla quale però non sono stati attribuiti i compiti che le norme del P.E.E.P. Viserba attribuivano alla stessa Commissione Edilizia (art. 5 e 8).

Durante la progettazione della Unità Minima d'Intervento 8C di proprietà comunale, compresa nel piano operativo regionale del Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto", mediante la variante al Comparto P.E.E.P. Viserba approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 8/9/2005 è stato consentito di allargare la sagoma di massimo ingombro di tale fabbricato, al fine di ottenere un migliore sfruttamento della rispettiva capacità edificatoria.

Recependo quanto richiesto mediante una petizione pubblica, è stato inoltre ritenuto opportuno predisporre la variante al Piano Regolatore Generale, approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 64 del 18/4/2006, che consente di modificare senza costi aggiuntivi la posizione della centrale dell'impianto di teleriscaldamento, che dalla originaria sede in prossimità dell'incrocio tra la Via Padre I. Lega e la Via F. Tombari (già Via G. Sozzi) viene trasferita nel nuovo sito a monte della Strada Statale n. 16 Adriatica, lungo la Via San Martino in Riparotta.

Al momento dei frazionamenti catastali delle aree interessate dal piano sono state rilevate alcune lievi difformità rispetto alle superfici indicate negli elaborati originari, riguardanti la superficie territoriale, quella delle cabine Enel, della scuola e della piazza.

E' stata anche rilevata una leggera difformità tra il perimetro indicato dal Piano Regolatore Generale rispetto a quello del P.E.E.P. Viserba in prossimità del confine tra le Unità Minime d'Intervento 2A, 2B e 2C e le Vie B. Buoizzi e S. D'Acquisto.

E' stata infine corretta la suddivisione delle opere di urbanizzazione in primarie e secondarie, fermo restando il largo rispetto degli standard urbanistici complessivi fissati dalla vigente legislazione.

TABELLA DATI

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE	m ² 186.225
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	m ² 64.213
SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE/DIREZIONALE	m ² 965
SUPERFICIE UTILE TOTALE	m ² 65.178
VERDE PUBBLICO	m ² 45.256
PARCHEGGI PUBBLICI	m ² 19.721
AREA PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE	m ² 6.786
PIAZZA	m ² 3.136
TOTALE STANDARD URBANISTICI	m ² 74.899
AREA CENTRALE TELERISCALDAMENTO	m ² 2.388
STRADE E MARCIAPIEDI	m ² 20.978
CABINE ENEL	m ² 113
FASCE VERDE DI RISPETTO NON COMPUTATE A STANDARD	m ² 2.778
SUPERFICIE FONDIARIA UNITA' MINIME D'INTERVENTO	m ² 85.069

RISPETTO NORMATIVO

SUPERFICIE UTILE AMMISSIBILE	186.225 x 0,35 = m ² 65.178
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE PREVISTA	m ² 64.213
N. ABITANTI PREVISTI	64.213 / 30 = 2.140
VERDE PUBBLICO (quota residenziale)	2.140 x 16 = m ² 34.240
PARCHEGGI PUBBLICI (quota residenziale)	2.140 x 4 = m ² 8.560
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	2.140 x 10 = m ² 21.400
SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	m ² 965
VERDE PUBBLICO (quota attività commerciali/direzionali)	965 x 0,6 = m ² 579
PARCHEGGI PUBBLICI (quota attività commerciali/direzionali)	965 x 0,4 = m ² 386

VERIFICA

	PROGETTO	NORMATIVO
SUPERFICIE UTILE TOTALE	m ² 65.178	m ² 65.178
VERDE PUBBLICO (esclusi m ² 15.374 di urbanizzazione secondaria)	m ² 29.882	34.240 + 579 = m ² 34.819
PARCHEGGI PUBBLICI	m ² 19.721	8.560 + 386 = m ² 8.946
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	m ² 49.603	m ² 43.765
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	15.374 + 6.786 + 3.136 = m ² 25.296	m ² 21.400
STANDARD TOTALI	m ² 74.899	m ² 65.165



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione Territoriale
Settore Politiche Abitative e del Lavoro
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) "Unità minima di intervento", la porzione di area all'interno del Comparto P.E.E.P. Viserba relativa a uno o più fabbricati la cui esecuzione deve avvenire mediante un unico titolo abilitativo;
- b) "Unità minima di coordinamento", l'insieme delle unità minime di intervento costruite in aderenza ovvero l'insieme delle unità minime di intervento per le quali il Piano prevede degli spazi in comune tra le stesse;
- c) "Ambito di coordinamento", l'insieme delle unità minime di intervento caratterizzate dal coordinamento degli elementi architettonici individuati dal successivo articolo 8;
- d) "Altezza massima dell'edificio - H", quella definita dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale per fabbricati all'interno del territorio urbanizzato.

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. Viserba.

2 - Sono vincolanti:

- il perimetro dell'area pianificata;
- la zonizzazione delle aree distinte in:
 - aree private edificabili e di pertinenza delle unità minime di intervento;
 - aree pubbliche destinate a viabilità e sosta (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, parcheggi);
 - spazi pubblici attrezzati (verde, piazza, impianti sportivi);
 - altre opere di urbanizzazione (aree per impianti tecnologici, area per attrezzature scolastiche);
- i fili fissi in pianta dei fabbricati di ciascuna unità minima di intervento;
- le prescrizioni delle presenti norme.

3 - Sono altresì vincolanti per ciascuna unità minima di intervento:

- la superficie fondiaria;
- la superficie fondiaria in comune con altre unità minime di intervento;
- la superficie utile massima edificabile;
- il numero massimo di piani;
- la destinazione d'uso;

riportate nelle tabelle A e B allegate alle presenti norme.

4 - Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati di cui al successivo articolo 3 sono indicative.

5 - Il Comparto P.E.E.P. Viserba può essere attuato per stralci.

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

ARTICOLO 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

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

STATO DI FATTO

Tav. 1 - Stralcio Piano Regolatore Generale (*)	scala 1:5.000
Tav. 2 - Documentazione fotografica stato di fatto	scala 1:2.000
Tav. 3 - Relazione geologica (**)	
Tav. 4 - Elenco delle proprietà comprese nel Piano	
Tav. 5 - Planimetria catastale con perimetrazione del Piano (*)	scala 1:2.000
Tav. 6 - Rilievo plani-altimetrico (*)	scala 1:1.000
Tav. 7 - Sezioni altimetriche	scala 1:500

PROGETTO

Tav. 8 - Planimetria generale - Zonizzazione (*)	scala 1:1.000
Tav. 9 - Planimetria generale - Planivolumetria (*)	scala 1:1.000

Tav. 10 - Planimetria generale - Massimo ingombro fabbricati, fili fissi, limiti di distanza, verifica punti C.2 e C.3 D.M. 16/1/1996 (*)	scala 1:1.000
Tav. 11 - Individuazione unità minime di intervento, unità minime di coordinamento, ambiti di coordinamento e spazi condominiali (*)	scala 1:1.000
Tav. 12 - Planimetria generale su base catastale (*)	scala 1:1.000
Tav. 13 - Tipologie edifici	scala 1:200
Tav. 14 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto fognature (*)	scala 1:1.000
Tav. 15 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto acquedotto e innaffiamento (*)	scala 1:1.000
Tav. 16 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto gas e teleriscaldamento (*)	scala 1:1.000
Tav. 17 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto ENEL e cabine elettriche (*)	scala 1:1.000
Tav. 18 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto Telecom (*)	scala 1:1.000
Tav. 19 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto illuminazione pubblica (*)	scala 1:1.000
Tav. 20 - Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria generale strade e parcheggi, cassonetti per raccolta rifiuti e verde, quote di progetto (*)	scala 1:1.000
Tav. 21 - Opere di urbanizzazione primaria - Sezioni stradali tipo (*)	scala 1:20/1:2.000
Tav. 22 - Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione (*)	
Tav. 23 - Relazione opere di fognatura	
Tav. 24 - Preventivo di spesa	
Tav. 25 - Valutazione clima acustico	

(*) Tavola modificata in seguito alla variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 25/10/2007 (proposta deliberativa n. 1499039 del 3/8/2007)

(**) La Relazione Geologica è costituita dalla Relazione Geologica redatta nel maggio 2002 e dalla Relazione Geologica allegata al piano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/7/1999

ARTICOLO 4 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.

1 - Le unità minime di intervento del Comparto P.E.E.P. Viserba sono individuate nella tavola 11 di cui al precedente articolo 3.

2 - Quale destinazione d'uso dei fabbricati delle unità minime di intervento da realizzare nel Comparto P.E.E.P. Viserba è ammessa esclusivamente la funzione abitativa e non sono consentite eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale.

3 - Fanno eccezione a quanto disposto al precedente comma 2 le unità minime di intervento 12A e 12B:

- nell'unità minima di intervento 12A sono ammesse al piano terra le attività complementari e compatibili con la funzione residenziale di cui al precedente comma 1, nella misura massima del 25% della superficie utile della stessa unità;
- nell'unità minima di intervento 12B sono ammesse esclusivamente le funzioni terziarie, così come definite dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

4 - Nel caso di aree in comune tra unità minime di intervento diverse, a ciascuna viene attribuita una quota di tali aree proporzionalmente alla propria superficie utile massima.

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

ARTICOLO 5 – UNITA' MINIMA DI COORDINAMENTO

1 - Le unità minime di coordinamento del Comparto P.E.E.P. Viserba sono individuate nella tavola 11 di cui al precedente articolo 3.

2 - I progetti degli edifici compresi nella stessa unità minima di coordinamento devono essere conformi ad un Progetto Guida di Riferimento redatto congiuntamente dai progettisti dei singoli fabbricati e sottoscritto da tutti i soggetti attuatori.

3 - Il Progetto Guida di Riferimento è un elaborato indispensabile per l'ottenimento del titolo abilitativo per la costruzione dei relativi fabbricati e verrà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia comunale

qualora esaminabile entro l'8/5/2003; 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.

4 - Il Progetto Guida di Riferimento deve essere redatto in scala 1:200 e deve rappresentare l'ingombro planimetrico, i prospetti e le sezioni di tutti gli edifici facenti parte dell'Unità minima di coordinamento nonché la sistemazione esterna delle aree private e delle aree condominiali; deve altresì contenere la descrizione di tutti i materiali di finitura esterna, in particolare quelli elencati al successivo articolo 8.

5 - Nel caso in cui, al momento della presentazione dei documenti necessari per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione di un fabbricato, non siano stati individuati tutti i soggetti attuatori dell'unità minima di coordinamento, il Progetto Guida di Riferimento verrà redatto congiuntamente dai progettisti e sottoscritto dai soggetti attuatori fino ad allora individuati e sarà vincolante anche per i restanti interventi compresi nella medesima unità minima di coordinamento.

6 - Sono consentite varianti al Progetto Guida di Riferimento, sottoscritte dai soli soggetti attuatori delle unità minime di intervento interessate dalle modifiche e dai rispettivi progettisti, purché non siano in contrasto con quanto già realizzato e vengano recepite dagli interventi difformi ma non ancora realizzati.

7 - Le varianti di cui al precedente comma 6 saranno sottoposte all'esame della Commissione Edilizia comunale qualora esaminabili entro l'8/5/2003.

8 - Varianti ai progetti dei fabbricati, che ricadono in quelle inessenziali ai sensi delle vigenti disposizioni comunali e che non alterino gli elementi architettonici di cui al successivo articolo 8, non necessitano di una variante al rispettivo Progetto Guida di Riferimento.

ARTICOLO 6 – AMBITO DI COORDINAMENTO

1 - Gli ambiti di coordinamento del Comparto P.E.E.P. Viserba sono individuati nella tavola 11 di cui al precedente articolo 3.

2 - Gli edifici facenti parte dello stesso ambito di coordinamento devono essere progettati in modo coordinato secondo quanto precisato dal successivo articolo 8.

ARTICOLO 7 – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

a) Sagoma di massimo ingombro dell'edificio

E' individuata nella tavola 10 di cui al precedente articolo 3.

E' possibile derogare dalla sagoma di massimo ingombro nel caso in cui i soggetti attuatori di tutte le unità minime di intervento contigui ed appartenenti al medesimo ambito di coordinamento propongano un progetto unitario redatto secondo le forme del Progetto Guida di Riferimento di cui al precedente articolo 5.

b) Coperture

Le coperture ammesse sono quelle a falde inclinate con la possibilità di realizzare terrazzi in trincea, abbaini e lucernari.

È ammessa la realizzazione di porzioni di coperture piane che non eccedano comunque il 50% della proiezione orizzontale dell'intera copertura.

c) Impianti TV

Occorre prevedere in copertura impianti per la ricezione dei programmi televisivi (antenne tradizionali e/o parabole) di tipo centralizzato.

d) Parcheggi

La realizzazione delle aree destinate a parcheggi privati esterni comprese nelle unità minime di intervento, ove individuate.

Tali aree, ad eccezione di quelle comprese nelle unità minime di intervento realizzate dal Comune di Rimini con finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, sono in aggiunta agli spazi per parcheggi obbligatori ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n. 1150.

e) Sistemazione degli spazi privati e condominiali

Al fine di garantire la permeabilità dei suoli l'area di sosta dei veicoli nei parcheggi privati deve essere inerbita, a tal fine deve essere escluso l'impiego di massetti cementizi.

Nelle aree esterne destinate a parcheggi privati non interessate dalla fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di pensiline per il ricovero di cicli, motocicli e autoveicoli.

Le alberature da piantumare e le siepi, dovranno essere scelte tra le essenze autoctone; si dovranno preferire alberi sempreverdi verso il Nord degli edifici ed alberi a foglia caduca verso il Sud e comunque in maniera conforme al Regolamento del Verde del Comune di Rimini.

f) Recinzioni

Al confine con gli spazi pubblici è ammessa la realizzazione di una recinzione di altezza pari a m 1,50 costituita da una zoccolatura in mattoni o cemento armato di cm 60 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 1,50.

Le recinzioni fra le unità minime di intervento, fra le unità minime di intervento e gli spazi condominiali e le recinzioni interne alle unità minime di intervento devono essere realizzate con siepe viva e con eventuale rete metallica plastificata con altezza massima di m 1,20.

g) Distanza degli edifici da aree e spazi pubblici

La distanza degli edifici dalle aree e dagli spazi pubblici deve essere minimo di m 5. Il progetto di sistemazione della "piazza" potrà prevedere per le Unità 12A e 12B distanze inferiori a quanto precedentemente fissato limitatamente ai fronti degli edifici che prospettano su tale ambito pubblico.

ARTICOLO 8 –COORDINAMENTO ARCHITETTONICO

1 - Nella progettazione dei fabbricati compresi nel Comparto P.E.E.P. Viserba deve essere rispettato il coordinamento architettonico.

2 - Tale coordinamento avviene a diversi livelli:

- a) tra i fabbricati di ciascuna unità minima di intervento;
- b) tra i fabbricati di ciascuna unità minima di coordinamento;
- c) tra i fabbricati compresi in ciascun ambito di coordinamento.

3 - Il giudizio sulle soluzioni proposte per tale coordinamento è espresso dalla Commissione Edilizia comunale durante l'esame dei singoli progetti edilizi qualora avvenga entro l'8/3/2005.

4 - Ciascun progetto edilizio deve contenere la descrizione dei seguenti elementi architettonici:

- a) finitura esterna delle pareti (materiale, colore);
- b) serramenti (forma, materiale, colore, tipo di oscuramento, 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, materiale, colore);
- 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).

5 - Nel caso di esame non contemporaneo dei progetti delle unità minime di intervento comprese in uno stesso ambito di coordinamento, qualora avvenga entro l'8/3/2005 sarà cura dei competenti Uffici Comunali sottoporre all'attenzione della Commissione Edilizia anche i progetti già esaminati.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - Le aree di sosta dei veicoli nei parcheggi pubblici devono essere realizzate con masselli autobloccanti forati ed inerbite, su letto di sabbia, al fine di garantire la permeabilità dei suoli: a tal fine sono dunque da escludere massetti cementizi.

2 - Nel Comparto P.E.E.P. Viserba è prevista la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento al quale è obbligatorio l'allacciamento di tutti i fabbricati delle unità minime di intervento.

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

4 - 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 - Il presente Piano può essere realizzato a stralci.

2 - In fase di realizzazione devono essere rispettate le prescrizioni fornite dall'Azienda Unitaria Sanitaria Locale, dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo e dagli Enti erogatori di servizi pubblici a rete e dalla Commissione Edilizia.

TABELLA A - CARATTERISTICHE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

U.M.I.	Superficie utile massima Su_{max} (m ²)	Superficie fondiaria catastale Sf (m ²)	Superficie fondiaria parti comuni altri lotti catastale $Sf_{pc,jh}$ (m ²)	Volume convenzionale Vc (m ³)	Coefficiente di ripartizione Cr	Destinazioni ammesse	N. piani indicativo	Tipologie di riferimento
1A	1.300	1.768	693,25	4.534,39	0,0207168	residenza	4	F
1B	1.300	1.551	693,25	4.469,29	0,0204194	residenza	4	F
1C	1.300	1.672	693,25	4.505,59	0,0205852	residenza	4	F
1D	1.300	1.345	693,25	4.407,49	0,0201370	residenza	4	F
2A	900	1.139		3.041,70	0,0138970	residenza	4	F
2B	900	863		2.958,90	0,0135187	residenza	4	F
2C	900	1.120		3.036,00	0,0138709	residenza	4	F
3A	1.160	1.137		3.821,10	0,0174579	residenza	4	D
3B	785	958		2.642,40	0,0120726	residenza	3	E
3C	785	958		2.642,40	0,0120726	residenza	3	E
3D	785	958		2.642,40	0,0120726	residenza	3	E
3E	1.160	1.303		3.870,90	0,0176854	residenza	4	D
4A	900	922	93,50	2.990,63	0,0136636	residenza	4	F
4B	900	1.002	93,50	3.014,63	0,0137733	residenza	4	F
4C	900	687		2.906,10	0,0132774	residenza	4	F
4D	900	688		2.906,40	0,0132788	residenza	4	F
4E	900	1.406		3.121,80	0,0142629	residenza	4	F
4F	900	991		2.997,30	0,0136941	residenza	4	F
5A	900	585	585,00	2.963,25	0,0135386	residenza	4	F
5B	900	559	585,00	2.955,45	0,0135029	residenza	4	F
5C	900	536	585,00	2.948,55	0,0134714	residenza	4	F
5D	900	598	585,00	2.967,15	0,0135564	residenza	4	F
5E	900	560	585,00	2.955,75	0,0135043	residenza	4	F
5F	900	584	585,00	2.962,95	0,0135372	residenza	4	F
6A	1.160	1.452		3.915,60	0,0178897	residenza	4	D
6B	1.160	1.221	28,61	3.850,59	0,0175927	residenza	4	D
7A	900	1.442	15,00	3.134,85	0,0143226	residenza	4	F
7B	900	1.539	382,33	3.219,05	0,0147073	residenza	4	F
7C	900	955	404,53	3.047,18	0,0139220	residenza	4	F
7D	900	1.046	404,53	3.074,48	0,0140467	residenza	4	F
8A	900	1.103		3.030,90	0,0138476	residenza	4	B
8B	900	979		2.993,70	0,0136777	residenza	4	C
8C	1.200	831		3.849,30	0,0175868	residenza	5	B
8D	900	999	30,00	3.004,20	0,0137256	residenza	4	C
8E	900	1.114	30,00	3.038,70	0,0138833	residenza	4	B
8F	900	1.034	30,00	3.014,70	0,0137736	residenza	4	B
8G	1.200	921	40,00	3.882,30	0,0177375	residenza	5	C
8H	1.125	1.283		3.759,90	0,0171783	residenza	5	F
8I	1.125	1.049		3.689,70	0,0168576	residenza	5	F

TABELLA A - CARATTERISTICHE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

U.M.I.	Superficie utile massima Su_{max} (m ²)	Superficie fondiaria catastale Sf (m ²)	Superficie fondiaria catastale parti comuni altri lotti $Sf_{pc.,jh}$ (m ²)	Volume convenzionale Vc (m ³)	Coefficiente di ripartizione Cr	Destinazioni ammesse	N. piani indicativo	Tipologie di riferimento
9A	960	1.180	1.175,93	3.410,39	0,0155815	residenza	4	C
9B	1.450	937	1.776,14	4.897,52	0,0223759	residenza	5	D
9C	960	1.049	1.175,93	3.371,09	0,0154019	residenza	4	C
10A 10B	2.320		3.129,00	7.429,35	0,0339434	residenza	4	ad hoc
10C 10D 10E	3.480		5.467,00	11.260,05	0,0514451	residenza	4	ad hoc
11A	1.160	860		3.738,00	0,0170782	residenza	4	D
11B	1.160	931		3.759,30	0,0171756	residenza	4	D
11C	1.160	931		3.759,30	0,0171756	residenza	4	D
11D	1.160	948		3.764,40	0,0171989	residenza	4	D
	1.759			6.021,00	0,0275089	residenza	4	ad hoc
12A	586	2.480		2.109,60	0,0096384	attività complementari e compatibili con la residenza al piano terra	1	ad hoc
12B	965	1.583		3.948,90	0,0180418	funzioni terziarie	2	ad hoc
13A	920	758	88,50	3.000,68	0,0137095	residenza	4	A
13B	920	1.083	88,50	3.098,18	0,0141550	residenza	4	A
14A	1.473	1.736		4.939,80	0,0225691	residenza	5	D
14B	1.180	1.248		3.914,40	0,0178842	residenza	4	D
14C	1.180	1.136		3.880,80	0,0177307	residenza	4	D
14D	1.180	1.604		4.021,20	0,0183721	residenza	4	D
15A	920	1.413		3.183,90	0,0145467	residenza	4	A
15B	920	1.357		3.167,10	0,0144699	residenza	4	A
15C	920	2.241		3.432,30	0,0156816	residenza	4	A

Totale 65.178 64.333 20.736,00 218.874,90 1,0000000

TABELLA B – AREE CONDOMINIALI

Area	Unità minime di intervento interessate	Superficie catastale (m²)
Ia	1A - 1B - 1C - 1D	1.080,00
Ib	1A - 1B - 1C - 1D	1.693,00
	TOTALE I	2.773,00
IVa	4A - 4B	187,00
Va	5A - 5B - 5C - 5D - 5E - 5F	2.057,00
Vb	5A - 5B - 5C - 5D - 5E - 5F	1.363,00
Vc	5A - 5B - 5C - 5D - 5E - 5F - 7A	105,00
VIIa	7B - 7C - 7D	1.147,00
VIIb	6B - 7C - 7D	73,00
VIIIa	8D - 8E - 8F - 8G	130,00
IXa	9A - 9B - 9C	2.036,00
IXb	9A - 9B - 9C	2.092,00
	TOTALE IX	4.128,00
Xa	10A - 10B	3.129,00
Xb	10C - 10D - 10E	5.467,00
XIIIa	13A - 13B	177,00