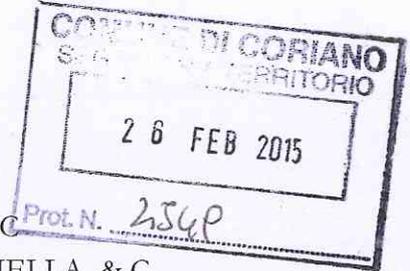


COMUNE di CORIANO

Provincia di Rimini

PIANO DI UTILIZZO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PU PZ2-S11 "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DELL' URBANIZZAZIONE VIGNA DEL SOLE E VARIANTE VIARIA".

Elaborato 5: RELAZIONE TECNICA DI INTERVENTO



Proprietà: SOC. AGRICOLA TAVERNA DI ROSSI E LILLA SNC
SOC. AGRICOLA BESANIGO SNC DI ROSSI GRAZIELLA & C.

DISEGNO IN SCALE VARIE

CORIANO li, 05 Febbraio 2015

| | | |
|---|---|--|
| <p>FIRMA PROPRIETÀ SOC. AGRICOLA BESANIGO s.n.c. di Rossi Graziella e C. Via Leoncavallo, 3 - 47853 CORIANO (RN) P. IVA 03 181 380 407 Tel. Fax. 0541 656890 - Tel. Fax. 0541 658723</p> | <p>FIRMA E TIMBRO PROGETTISTA</p> <p>118 ARCHITETTO FILIPPO LILLA</p> | <p>FIRMA E TIMBRO DIRETTORE LAVORI</p> <p>118 ARCHITETTO FILIPPO LILLA</p> |
| <p>SOC. AGRICOLA TAVERNA di Rossi e Lilla s.n.c. Via Saffi, 9 - 47900 RIMINI (RN) Tel./Fax 0541 658723 P. IVA 02 235 030 406</p> | <p>TIMBRI UFFICIO REFERTI URBANISTICA</p> | |
| <p>VISTO UFFICIO D'IGIENE - USL 41</p> | <p>TIMBRI COMMISSIONE EDILIZIA</p> | |
| <p>TIMBRO VIGILI DEL FUOCO</p> | <p>TIMBRO DI APPROVAZIONE</p> | |

La Direzione Lavori non si ritiene responsabile di eventuali opere eseguite prima del ritiro della prescritta Autorizzazione e/o dell'avvenuta comunicazione dell'inizio lavori, siano esse pertinenti o meno con il presente elaborato.

**RELAZIONE TECNICA PER RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA
REALIZZAZIONE DEL PU DENOMINATO PZ2-S11 IN LOCALITÀ SANT'ANDREA
IN BESANIGO.**

Richiesta Permesso di Costruire al fine di eseguire le opere di primaria urbanizzazione all'interno del PU denominato PZ2 – S11 “Completamento residenziale dell'urbanizzazione Vigna del Sole e variante viaria” in Comune di Coriano, località Sant'Andrea in Besanigo, Via Bellini e Via Rio Melo.

**Proprietà: Soc. Agricola Besanigo S.n.c. di Rossi Graziella & C.
 Soc. Agricola Taverna di Rossi e Lilla Snc.**

PREMESSA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Coriano, all'interno della fascia edificata di Via Bellini, prevede il completamento della Lottizzazione Vigna del Sole con un nuovo PU a carattere residenziale.

Oggetto della presente relazione è il PU denominato PZ-2 S11.

Il PU S11 è caratterizzato da due specifici interventi; il primo posto a completamento della lottizzazione Vigna del Sole prevede la realizzazione di un nuovo tratto della Via Bellini ed la costituzione ai suoi margini di una nuova zona edificabile a carattere residenziale con nuove quote di verde pubblico, parcheggi pubblici ed utenze. Il secondo intervento prevede la rettifica del tratto in curva della Via Rio Melo che dal ponte sul Rio Melo prosegue verso il centro delle località Besanigo.

IDENTIFICAZIONE DELL' AREA

L' area sottoposta a PU corrisponde alle diverse proprietà dei terreni che la compongono, della superficie complessiva di circa **mq 11.242**; essa è ubicata nel Comune di Coriano ed è distinta al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio n° 9** con le **particelle 19 parte-633-634-659-663-664-665-672-673**, il tutto come meglio specificato nell' appressa tabella :

| Proprietà | Foglio | Mappali | Superficie | Totali |
|----------------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|
| SOC. AGRICOLA BESANIGO SNC | 9 | | | |
| | | 19 | 865 (PARTE) | |

| | | | | |
|--|---|----------------|-------|------------------|
| | | Sommano | | 865 |
| SOC. AGRICOLA TAVERNA SNC | 9 | 633 | 629 | |
| | | 634 | 2.739 | |
| | | 659 | 565 | |
| | | 663 | 1.870 | |
| | | 664 | 160 | |
| | | 665 | 1.286 | |
| | | 672 | 2.705 | |
| | | 673 | 423 | |
| | | Sommano | | 10.377 |
| Totale superficie territoriale PU PZ2-S11 | | | | Mq 11.242 |

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

COMPARTO

L'area oggetto della presente relazione si trova nella zona pianeggiante ricompresa tra la zona artigianale di futura edificazione di Raibano, il torrente Rio Melo ed la zona già edificata con carattere residenziale della Lottizzazione Vigna del Sole (zona ex Torre Folk). Il terreno attualmente nudo, ha avuto un utilizzo esclusivamente agricolo.

E' presente su porzione dei mappali 673-659 e 633 un marciapiede con pavimentazione in conglomerato bituminoso e cordolatura di confine in cls, in proprietà, profondo 1,50 ml ed lungo 137 ml circa, posto a confine con l'edificato; ove i proprietari dei fabbricati hanno aperto dei passi pedonali. Su porzione del mappale 673 è presente porzione di parcheggio pubblico composto da pavimentazione in conglomerato bituminoso e cordolatura di delimitazione in cls. La restante parte del comparto è libero da qualsiasi manufatto.

L'area presenta una conformazione morfologia omogenea; come si potrà evincere dal rilievo plano-altimetrico la zona è pressoché pianeggiante con un leggero declivio verso Est in direzione del Rio Melo.

La zona ha perimetro regolare di forma rettangolare, con confini ben delimitati su tutti lati mediante mure di cinta di altri fabbricati, strade, e fossi di scolo.

PROGETTO VIARIO SU VIA RIO MELO

L'attuale asse viario della Via Rio Melo nel tratto ricompreso tra il ponte sul Torrente Rio Melo ed l'incrocio con la Via Bellini presenta una strozzatura della carreggiata appena al di fuori del ponte ed una doppia brusca curva in salita (direzione Riccione -Coriano). La

pavimentazione del tratto di strada è in conglomerato bituminoso, esso non presenta cordatura di delimitazione ma piccoli fossi per la raccolta delle acque meteoriche o piccoli "sentieri" in materiale arido formatisi con la frequentazione dei passanti o piccoli frustoli di verde privato. I confini del tratto sono a ridosso delle proprietà private.

Non vi sono marciapiedi.

Il tratto di strada risulta avere una profondità maggiore rispetto i suoi confini catastali, in quanto, con il passare del tempo, le varie proprietà private hanno arretrato i loro confini per rendere più agevole lo scorrimento del traffico. Sul lato posto a confine con il mappale 19 è presente un impianto di illuminazione pubblica che si estende dal ponte sul Rio Melo sin alla Via Leoncavallo e della cartellonistica stradale; essi in fase di ampliamento verranno rimossi per poi essere riposizionati sul nuovo ciglio stradale.

PREVISIONI di PRG

1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da due distinte aree identificate con il medesimo numero, è destinato alla edificazione di un completamento residenziale del tessuto edilizio realizzato con il PP Vigna del Sole, nella frazione di S.Andrea in Besanigo ed alla realizzazione e cessione di una variante alla viabilità a servizio della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 39 Norme generali per le zone omogenee "B", all'Art. 43 Sottozona B3 ed all'Art. 81 Zone "G2" delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
 - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e superfici

| | | | | |
|-------|---|-------|-------|----------|
| > Sf | > superficie territoriale ambito | < | Mq. | 10.400 + |
| | | < | Mq. | 840 |
| > Sf | > superficie fondiaria privata | < mq. | 6.000 | > |
| > Ce | > superficie campo edificatorio (in Sf privata) | < mq. | 3.000 | > |
| > Vpr | > superficie verde privato | < mq. | 3.000 | > |
| > Ssu | > superfici per standards urbanistici e strade | < mq. | 2.890 | > |
| > | > di cui: | < | | > |
| > | > 1. Parcheggi pubblici | mq. | 800 | > |
| > | > 2. verde pubblico | mq. | 2.100 | > |
| > | > 3. strade | mq. | 1.500 | > |
| > Se | > altre aree destinate a acquisizione pubblica | < | Mq. | 840 |
| > | > di cui: | < | | > |
| > | > 1. Strada | mq. | 840 | > |
| > Su | > Su edificabile totale | < | Mq. | 1.420 |

6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 100% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) ed (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come

previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione che non sia a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.²⁰

b) le Superfici extra (Se), a seguito della realizzazione, verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

c) il verde privato è inedificabile.

d) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

e) la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico è prescrittiva e non potrà essere modificata in nessun caso, in quanto tali aree sono ricadenti all'interno dell'Art. 22 del PTCP; a tal proposito si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art.22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;²¹ la citata prescrizione dovrà essere rispettata anche nella porzione della zona B3 ricadente in Art. 22 del PTCP evidenziata con apposita simbologia nella Tav. P.Z.2 in scala 1:2000.

f) dovrà essere adottato come valore del coefficiente sismico di fondazione e il valore di 1,3, in accordo alle considerazioni espresse nella relazione geologica appositamente predisposta.²²

g) dovrà comunque verificarsi la compatibilità degli insediamenti residenziali con la vicina area produttiva.²³

PREVISIONI DI PROGETTO

Per meglio descrivere il progetto allegato alla presente relazione, la narrativa si dividerà in due descrizioni distinte, in quanto gli interventi prescritti dal PU PZ2-S11 sono ben distinti ed autonomi l'uno dall'altro.

INTERVENTO 1

"COMPARTO"

Il perimetro del comparto proposto con il piano in oggetto, replica quello del PRG, apportando i minimi aggiustamenti derivanti dalla situazione di fatto e dai confini catastali.

L'intero comparto verrà edificato su i mappali di proprietà della Soc. Agricola Taverna Snc.

Il nuovo progetto farà sue tutte le considerazioni e le condizioni poste dai Pareri Preventivi n. 109/2011 del 04/05/2011, n. 453/2011 del 02/02/2012, dal parere dell' Ufficio LL PP del Comune di Coriano Prot. 17886 del 22/10/213 le cui modalità di attuazione sono state concordate durante l'incontro avvenuto in data 14/11/2013 con il responsabile dell' Area Gestione del Patrimonio Arch. Bascucci Paolo, dalla Autorizzazione Paesaggistica Prot. 11874 del 19/09/2012 oltrechè dalle varie comunicazioni rilasciate dal Comune di Coriano e dai vari Enti gestori delle reti di servizio; comunque ogni variazione verrà debitamente relazionata nei successivi punti.

All' interno della superficie territoriale, il piano prevede :

- ◆ la realizzazione di un nuovo asse viario che prolunghi Via Bellini . Il progetto prevede una nuova strada con posizione pressoché centrale rispetto all'asse del PU, più specificatamente sarà composta da un tratto di collegamento tra il parcheggio posto in Via Bellini (sito tra l'edificato ed il parco pubblico) ed il braccio a servizio della nuova

lottizzazione a fondo cieco. Sul tratto di collegamento, lungo 30 ml circa e largo 6,50 ml saranno presenti marciapiedi su ambo i lati. Sul tratto a servizio della nuova lottizzazione a fondo cieco, lungo 135 ml circa a largo 6,50 ml, saranno presenti marciapiedi su ambo i lati e un parcheggio ad esso perpendicolare posto su di un lato solo. La pavimentazione del nuovo asse viario sarà in conglomerato bituminoso. Complessivamente, la strada pubblica occuperà 1.081 mq circa della superficie territoriale. Volendo dare un carattere prettamente residenziale al PU, la strada sarà a fondo cieco.

- ◆ La realizzazione di marciapiedi pubblici con pavimentazione in conglomerato bituminoso e perimetrazione in cordoli in csl. Il progetto prevede il mantenimento del camminamento esistente su porzione dei mappali 673-659 e 633. Verrà costituito un anello di marciapiede attorno ai lotti in progetto con una larghezza di 1,50 ml; esso permetterà un agevole collegamento tra i parcheggi esistenti e quelli in progetto, il verde pubblico ed i fabbricati esistenti. La superficie complessiva dei marciapiedi in progetto è di 552,00 mq circa.
- ◆ La realizzazione delle nuove quote di parcheggi pubblici avverrà su un solo lato del nuovo tratto della Via Bellini a servizio dei nuovi lotti. Essi saranno posizionati perpendicolarmente all'asse stradale e saranno pavimentati, come da prescrizioni Hera, con materiale semipermeabile. La grandezza degli stalli sarà a norma di legge. L'area destinata a nuove quote di parcheggi è pari a 823 mq circa. In tale area è ricompresa anche quella per spazi di manovra e la stazione ecologica. Gli stalli saranno definiti con segnaletica orizzontale in vernice.
- ◆ La realizzazione della zona destinata a verde pubblico sarà sviluppata principalmente a ridosso dell'edificato esistente, ma soprattutto in corrispondenza dei vincoli di impermeabilità. Tale area ha una estensione di 2.195 mq circa. Parte della sua superficie sarà destinata a vasca di laminazione in terra, il tutto verrà meglio specificato nel punto seguente. Il verde pubblico sarà attrezzato, piantumato ed inerbito come da prescrizioni del vigente PRG.
- ◆ La realizzazione di una vasca di laminazione in terra a basso impatto ambientale e paesaggistico. La vasca verrà posizionata nel perimetro del verde pubblico, e occuperà 480 mq circa, avrà un'altezza massima di 150 cm, avrà un'altezza media di 75 cm e laminerà 215 mc di acqua bianca. Essa sarà completamente costituita in terra e adeguatamente inerbita e le sponde avranno una pendenza massima del 35%.
Data la sua minima altezza non sarà necessario recintarla e non impedirà la fruizione del verde pubblico. Le acque laminate verranno fatte confluire nella tubazione pubblica esistente con diametro Ø 600, posta sul confine Est del PU e che termina nel Rio Melo. La vasca di laminazione avrà carattere provvisorio, ossia la sua esistenza e funzione all'interno del PU terminerà con la costruzione della vasca di laminazione del Comparto

Raibano, che dovrà tenere conto nella sua volumetria anche delle acque derivanti dal PU PZ2-S11. Tale condizione dovrà essere riportata anche nel atto pubblico di convenzione o unilaterale d'obbligo, essendo condizione prescrittiva nel parre delle reti di Hera.

- ◆ la perimetrazione di undici unità d'intervento (lotti) sulle quali è concentrata l'edificazione in progetto. Essi avranno una superficie ricompresa tra 506 mq e 528 mq; la somma dei quali da un area di 5.724 mq circa. A livello tipologico è stata prevista la realizzazione di casa singola unifamiliare o casa abbinata, tenendo conto che tali tipologie non sono prescrittive. Tali edifici saranno dotati di parcheggi pertinenziali, nelle quantità prescritte dal PRG, la cui forma e posizione sarà indicata all'atto della presentazione dei singoli progetti.

I dettagli di dette opere sono descritti nel proseguo della presente relazione.

A livello dimensionale, le superfici e gli indici di progetto sono i seguenti :

| RIPARTIZIONE FUNZIONALE E SUPERFICI. | | | | |
|---|----------------------|-------------|---|-------------|
| Legenda | Standard | PRG | Sup. di progetto | Verifica |
|  | Verde Pubblico. | 2.100 mq | 2.195,79 mq | + 95,79 mq |
|  | Parcheggi pubblici | 800 mq | 823,73 mq | + 23,73 mq |
|  | Strade e marciapiedi | 1.500 mq | 1.633,08 mq | + 133,08 mq |
| | | | di cui marciapiedi 552,04 mq | |
| | Allargamento | 840 mq | 865,42 mq | + 25,42 mq |
| | Sup. fondiaria | 6.000 mq | 5.724,71 mq | - 275,29 mq |
| | Totale superfici. | 11.240 mq | 11.242,79 mq | + 2,79 mq |
| | Sup. utile | 1.150,20 mq | 1.150,20 mq | 0 mq |
| | A (alberi) | 80/Ha | su area pubblica 44 su area privata 45 | |
| | Ar (arbusti) | 120/Ha | su area pubblica 66 su area privata 68 | |

Il calcolo della superficie edificabile in ogni singolo lotto sarà eseguito secondo le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002) s.m.i. per cui la Su di PRG è stata adeguata ai sensi dell'articolo 10 del PRG come segue $SUL\ 1420,00 \cdot 0,81 = 1150,00\ mq\ SU\ art\ 18\ DAL\ 279/2010$.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli contenuti all'art 10 del PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano di utilizzo

Come si può dedurre dal confronto con i dati di PRG, il piano in oggetto è redatto in conformità agli indici, previsioni e standards prescritti dallo strumento urbanistico generale ed alle prescrizioni e dalle varie comunicazioni rilasciate dal Comune di Coriano.

Nella pianificazione particolareggiata sono state previste le superfici di ciascun lotto e le relative superfici massime edificabili.

INTERVENTO 2

"AMPLIAMENTO VIA RIO MELO"

La scheda di PRG prevede la ridefinizione ed l'ampliamento del tratto di Via Rio Melo che dal ponte sul torrente Rio Melo si allunga sin al paese di Sant'Andrea in Besanigo. Come precedentemente descritto, il tratto preso in esame dal progetto, a cui la presente relazione si riferisce, è caratterizzato da un punto fisso costituito dal ponte sul torrente ed una doppia curva in salita.

L'intero intervento di allargamento verrà eseguito su terreni di proprietà della Soc. Agricola Besanigo Snc.

Il progetto prevede l'ampliamento di tale zona di 840 mq su terreno privato attualmente destinato alla coltivazione e la ridefinizione della doppia curva; tale doppia curva verrà tramutata in una curva singola a raggio singolo che si raccorda dal punto fisso del ponte sino all'incrocio con Via Rossini.. Il nuovo ciglio, posto sul mappale 19, verrà perimetrato con una scapata naturale e su di esso verrà riposizionata la rete di pubblica illuminazione esistente, oltre alla segnaletica verticale. Tra la carreggiata ed il ciglio saranno posizionati una banchina da 100 cm in materiale arido ed fosso di scolo delle acque meteoriche.

Sul lato opposto della curva appena descritto, lato che interseca le Via Rossini, Bellini e Verdi, per migliorare l'accesso e l'uscita della autovetture dai Viali, verrà creato un ciglio stradale ampio, almeno 1,50 ml e debitamente pavimentato con asfalto. Tra la Via Bellini ed la Via Verdi, a confine con le recinzioni delle proprietà private, verrà realizzato un marciapiede, largo 1,50 ml, con pavimentazione come da prescrizione della autorizzazione Pesaggistica n. 239/2012 del 19/09/2012 e cordoli in cls. Per proteggere l'ingresso di Viale Bellini verrà creata una piccola isola di verde pubblico. La rettifica dell'attuale tracciato della Via Rio Melo, prevede che la carreggiata abbia sempre una larghezza di almeno 7,00 ml oltre a banchina da 100 cm e fosso di scolo delle acque meteoriche. Si prevede di modificare minimamente le pendenze esistenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

DATI GENERALI

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano sono le seguenti :

- strade, compresa la relativa segnaletica orizzontale e verticale,

- spazi di sosta e di parcheggio, compresa la relativa segnaletica orizzontale e verticale,
- fognature bianche e nere, comprensive degli allacciamenti ai lotti e vasca di laminazione,
- rete di distribuzione dell' energia elettrica, comprensiva degli allacciamenti ai lotti,
- rete di distribuzione dell' acqua potabile, comprensiva degli allacciamenti ai lotti,
- rete di distribuzione del gas metano, comprensiva degli allacciamenti ai lotti,
- rete fonia e dati, comprensiva degli allacciamenti ai lotti,
- pubblica illuminazione, compreso il quadro contatori e l' allacciamento dell' impianto alla rete di distribuzione dell' energia elettrica,
- attrezzature e verde d' uso pubblico.

Nella progettazione e dimensionamento di dette opere si è tenuto conto della massima probabile utenza e gli impianti a rete (Forza motrice, Telecom, Gas, Acquedotto, Pubblica illuminazione) sono progettati sulla base delle indicazioni degli enti erogatori dei servizi.

Sono inoltre previsti, per detti servizi a rete, gli allacciamenti fino all' interno delle proprietà private, in maniera tale da escludere futuri interventi su spazi pubblici, al fine di evitare il loro danneggiamento.

Trattandosi di progettazione di livello urbanistico, tali impianti, nonché le altre opere di urbanizzazione, saranno illustrate nelle tavole grafiche.

STRADE, PARCHEGGI E RELATIVI SPAZI DI MANOVRA

Per il dimensionamento dello spessore della fondazione della strada di lottizzazione è stato adottato il metodo di progetto della "ROAD NOTE 29", questo metodo, elaborato in Inghilterra sulle basi di prove sperimentali, consente di calcolare lo spessore dei vari strati noti la portanza C.B.R. di progetto del sottofondo e l' entità del traffico espresso in numero di assi standard di cui si prevede il passaggio nella vita utile della strada.

Pertanto la fondazione stradale viene dimensionata, come segue :

- sottofondo di sabbia anticapillare con strato di spessore minimo di cm 15/20, appartenente alla classe A_{2/4} CNR-UNI 10006 ;
- fondazione in inerti di rifiuti di demolizione con strato di spessore minimo di cm 40 ;
- fondazione in misto granulometrico stabilizzato dello spessore minimo di cm 10/15, appartenente alla classe A₃ CNR-UNI 10006 ;
- strato di base in conglomerato bituminoso tipo "bynder" semi aperto – granulometria 0/18, spessore cm 7/8;
- strato di usura in conglomerato bituminoso tipo "tappeto" – granulometria 0/9, spessore cm 3.

Tali spessori sono da intendersi misurati in opera finiti e quindi a costipazione avvenuta.

La strada a doppio senso di circolazione, si sviluppa in conformità a quanto previsto dal PRG ed in maniera tale da assicurare il collegamento con i servizi pubblici.

La carreggiata, della larghezza complessiva di ml 6,50 è provvista di marciapiede della larghezza di ml 1,50 separato dalla prima con l' utilizzo di cordoli a barriera che saranno ribassati sulle testate ed in corrispondenza degli accessi alle abitazioni per consentire il transito anche da parte di persone con ridotta od impossibilitata capacità motoria.

La struttura dei marciapiedi è così conformata:

- strato di fondazione in misto granulometrico stabilizzato dello spessore minimo di cm 15/20, appartenente alla classe A₃ CNR-UNI 10006;
- strato di base in conglomerato cementizio con interposta rete elettrosaldata, spessore cm 10;
- strato di usura in conglomerato bituminoso tipo "tappeto" – granulometria 0/9, spessore cm 2/3.

I parcheggi sono distribuiti nella lottizzazione come prima descritto, le dimensioni dei posti auto sono di 5,00 x 2,00 ml, e sono inoltre previsti posti auto di dimensione maggiori per consentire l' utilizzo anche da parte di persone con ridotta od impossibilitata capacità motoria.

Le opere stradale si completano con la necessità segnaletica orizzontale e verticale, realizzata conformemente alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e secondo le indicazioni date, all'atto pratico, dal Ufficio Tecnico Comunale .

FOGNATURE

Il sistema di smaltimento delle acque è previsto di tipo separato, ossia di rete di smaltimento delle acque bianche (meteoriche) e di acque nere (reflui civili) . Per lo smaltimento delle acque meteoriche è prevista la formazione di vasca di laminazione presso il verde pubblico, così come da prescrizioni di Hera s.p.a.. La descrizione del sistema fognario nonché i calcoli idraulici per il suo dimensionamento, si trovano nella **Tavola 12**.

VERDE PUBBLICO

La progettazione del verde è stata effettuata tenendo presente sia le prescrizioni del PRG e sia l' esigenza di armonizzazione e filtro tra l' area progetto e la zona residenziale esistente, nonché la viabilità in progetto.

È prevista la piantumazione di essenze arboree di alto fusto del tipo autoctono, di manto erboso del tipo classico. La quantità di alberature e arbusti è determinata a norma di PRG nelle seguenti quantità: A 17 Ar 26.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La pubblica illuminazione è alimentata con rete interrata entro cunicolo in PVC corrugato rivestito di calcestruzzo, le canalizzazioni sono ubicate alla profondità di 60 cm. circa e

derivate dall' armadietto di misura, controllo e protezione della linea, quest'ultimo alimentato dalla rete di distribuzione dell' ENEL .

I corpi illuminanti previsti sono del tipo a tutta altezza per strade e parcheggi.

La descrizione del sistema di illuminazione pubblica ed i relativi particolari, nonché i calcoli illuminotecnici per il suo dimensionamento, si trovano nella **Tavola 15 a e b**.

RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Trattasi di rete che sarà gestita dall' ENEL S.p.A. e che dovrà quindi essere realizzata secondo le sue prescrizioni tecniche.

Pertanto si fa integrale riferimento alla corrispondenza intercorsa con tale Società, facente parte degli elaborati del presente piano, dalla quale si evincono i contenuti e la tipologia dell' impianto necessario per dotare la lottizzazione di questo servizio, che sarà costruito contestualmente alle opere di urbanizzazione sopra illustrate ; il tutto come meglio rilevabile nella **Tavola 13**. Si fa notare che non è stato presentato il parere di Enel, in quanto l'ente rilascia tale documentazione a fronte della esibizione di titolo abilitativo agli interventi; tutta via il progetto della rete Enel è stato eseguito in conformità del regolamento tecnico dell'ente stesso. Nel qual caso di variazioni del progetto a richiesta di Enel, verrà eseguita opportuna variante.

RETE IDRICA

Trattasi di rete che sarà gestita dal HERA. e che dovrà quindi essere realizzata secondo le sue prescrizioni tecniche.

Pertanto si fa integrale riferimento alla corrispondenza intercorsa con tale Società, facente parte degli elaborati del presente piano, dalla quale si evincono i contenuti e la tipologia dell' impianto necessario per dotare la lottizzazione di questo servizio, che sarà costruito contestualmente alle opere di urbanizzazione sopra illustrate.

Si tratta comunque di tubazione in G.S. DN 80 ed allacci ai lotti in PEAD PE 100 PN 16 DE 63, costituente la chiusura dell' anello idrico già parzialmente realizzato nelle adiacenti strade, da realizzarsi unicamente all' interno del comparto urbanistico, il tutto come meglio rappresentato nella **Tavola 11**.

RETE GAS

Trattasi di rete che sarà gestita dalla Società Gas Rimini e che sarà realizzata secondo le sue prescrizioni tecniche e a cura dell'ente stesso.

Pertanto si fa integrale riferimento alla corrispondenza intercorsa con tale Società, facente parte degli elaborati del presente piano, dalla quale si evincono i contenuti e la tipologia

dell'impianto necessario per dotare la lottizzazione di questo servizio, che sarà costruito contestualmente alle opere di urbanizzazione sopra illustrate.

Si tratta comunque di tubazione in ghisa BP DN 65, da realizzare sulle strade di lottizzazione, il tutto come meglio rappresentato nella **Tavola 10**.

RETE TELEFONIA E DATI

Trattasi di rete che sarà gestita dalla Telecom S.p.A. o da altro gestore pubblico e che dovrà quindi essere realizzata secondo le sue prescrizioni tecniche.

Pertanto si fa integrale riferimento alla corrispondenza intercorsa con tale Società, facente parte degli elaborati del presente piano, dalla quale si evincono i contenuti e la tipologia dell'impianto necessario per dotare la lottizzazione di questo servizio, che sarà costruito contestualmente alle opere di urbanizzazione sopra illustrate .

Si tratta comunque di rete da realizzare in tubazioni corrugate DN 125/106 e DN 63/51, con relativi pozzetti di ispezione 90x70 e 125x80, alla profondità di circa 100 cm dal piano di campagna, oltre che naturalmente ai relativi allacciamenti, il tutto come meglio rappresentato nella **Tavola 14**.

Il piano è costituito dagli elaborati allegati alla delibera di approvazione.

Le previsioni degli elaborati di progetto hanno carattere cogente per ciò che attiene a :

- indici e parametri di intervento edilizio ;

Le previsioni degli elaborati di progetto hanno invece carattere indicativo, e quindi sono assoggettabili a modifiche in sede di presentazione dei singoli permessi di costruire, per ciò che attiene a :

- ingombri massimi degli edifici ;
- tipologie edilizie ;
- distanze dai confini ;
- posizione dei parcheggi privati ;

UNITÀ D'INTERVENTO

Le unità d'intervento (lotti), individuate nella **Tavola 5-6-7** del piano costituiscono unità minime assoggettabili a Permesso di Costruire, in sede di presentazione dei singoli progetti.

L'edificazione all'interno delle unità d' intervento dovrà rispettare le distanze minime previste dal Vigente e Piano Regolatore Vigente al momento dell'approvazione del Piano di Utilizzo .

Le superfici massime edificabili all'interno delle singole unità d'intervento sono quelle di cui alla **Tavola 5-6-7** del presente piano, e dovranno comunque rispettare gli indici ed i parametri d' intervento previsti.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici massime edificabili per ciascun lotto previsto dal piano.

| TABELLA SUPERFICI LOTTI | | | |
|-------------------------|----------------|-------------|----------|
| Lotto | Sup. fondiaria | Sup. utile | H max |
| lotto 1 | 528,30 mq | 108 mq | 10.50 ml |
| lotto 2 | 526,35 mq | 108 mq | 10.50 ml |
| lotto 3 | 526,35 mq | 108 mq | 10.50 ml |
| lotto 4 | 526,35 mq | 108 mq | 10.50 ml |
| lotto 5 | 497,33 mq | 97,20 mq | 10.50 ml |
| lotto 6 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| lotto 7 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| lotto 8 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| lotto 9 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| lotto 10 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| lotto 11 | 520,00 mq | 103,50 mq | 10.50 ml |
| TOTALE | 5.724,68 mq | 1.150,20 mq | |

La superficie assegnata ad ogni lotto è quella di cui all'art 18 DAL 279/2010 già adeguata con il parametro di 0.81 di cui all'art 10 PRG.

Gli ingombri degli edifici possono essere contenuti entro quelli massimi previsti dal piano, **Tavola 7**, fermo restando che la quantità complessiva di edificazione nell' intero piano e/o nei singoli lotti non potrà superare gli indici e parametri d' intervento di cui al presente articolo.

La Proprietà

SOC. AGRICOLA TAVERNA
di Rossi e Lilla s.n.c.
Via Saffi, 9 - 47900 RIMINI (RN)
Tel./Fax 0541 658723
P. IVA 02 235 030 406

SOC. AGRICOLA BESANIGO s.n.c
di Rossi Graziella e C.
Via Leoncavallo, 3 - 47853 CORIANO (RN)
P. IVA 02 201 388/407
Tel. Fax.0541 656890 - Tel Fax 0541 658723

Il Tecnico

