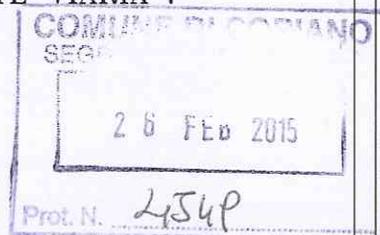


COMUNE di CORIANO

Provincia di Rimini

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

Elaborato 8: NORME DI ATTUAZIONE DEL PU



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>FIRME PROPRIETÀ</p> <p>SOC. AGRICOLA BESANIGO s.n.c. di Rossi Graziella e C. Via Leoncavallo, 3 - 47858 CORIANO (RN) P. IVA 03 181 380 407 Tel. Fax. 0541 656890 - Tel. Fax. 0541 658723</p>	<p>FIRMA E TIMBRO PROGETTISTA</p> 	<p>FIRMA E TIMBRO DIRETTORE LAVORI</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>	

NORME DI ATTUAZIONE DEL PU DENOMINATO "PZ2-S11 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DELL'URBANIZZAZIONE VIGNA DEL SOLE E VARIANTE VIARIA " SITO IN COMUNE DI CORIANO, LOCALITA' SANT'ANDREA IN BESANIGO.

ART. 1 APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

1. La presente Norma Tecnica di Attuazione (NTA) costituisce parte integrante del Piano di Utilizzo, denominato "**PU PZ2-S11 completamento residenziale dell'urbanizzazione vigna del sole e variante viaria**" sito in **Via Bellini , località Sant'Andrea In Besanigo**; che prevede la realizzazione di 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

ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI UTILIZZO

1. Gli elaborati costituenti il Piano di Utilizzo sono quelli allegati alla delibera di approvazione e in particolare:
 - le presenti Norme
 - la tavola di Zonizzazione.

ART. 3 TERMINI DI VALIDITA' E ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO

1. Il termine di validità del Piano di Utilizzo è fissato in anni 10 (dieci) a partire dalla data di stipula della Convenzione, salvo diverse disposizioni del PRG vigente .

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO

1. Il Piano di Utilizzo (PU) si attua tramite Permessi di Costruire. Gli interventi edilizi previsti al PU dovranno rispettare le Norme di Attuazione (NTA) del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti al momento dell'approvazione del Piano, le prescrizioni della presente normativa e degli elaborati costituenti il Piano di Utilizzo.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI DEL PIANO UTILIZZO

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	

ART. 5 COMPARTI DI ATTUAZIONE – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

1. I comparti di attuazione del PU sono le unità minime di intervento (lotti) indicati sulla tavola 5 e contraddistinti dai numeri :

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	

2. Le superfici edificabili vanno computate secondo le modalità prescritte dall'art 10 delle Nda del PRG vigente al momento dell'approvazione. 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 s.m.i.
(Si da atto Sul di PRG è stata adeguata ai sensi dell'articolo 10 del PRG come segue : $SUL\ 1420,00 * 0.81 = 1150,00\ mq\ SU\ art\ 18\ DAL\ 279/2010$).

3. L'edificazione non è subordinata ad un indice di utilizzazione fondiaria, ad ogni lotto edificabile corrisponde una superficie utile massima, così come indicato nella tabella sopra riportata e nella Tavola 5 (Planimetria Generale). Questo valore determina la capacità edificatoria massima consentita per ogni singolo lotto.
4. Il permesso di costruire viene rilasciato per ciascun lotto di attuazione che in tal modo è inteso come unità minima di intervento per il rilascio del Permesso di Costruire e deve prevedere l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano di Utilizzo.

ART. 6 ELABORATI COSTITUENTI I PROGETTI EDILIZI

1. I progetti edilizi devono essere costituiti da tutti gli elaborati previsti dai regolamenti del Comune di Coriano, dalle normative regionali e nazionali ed in evidenziare in particolar modo:
 - a. Morfologia superficiale del terreno, positura dell'edificio e spostamenti necessari di terreno;
 - b. Sistemazione dell'area di pertinenza, comprendendo tutte le opere edilizie accessorie quali rampe di accesso all'eventuale piano seminterrato ecc. e le piantumazioni;
 - c. La recinzione può essere inserita nel progetto edilizi o presentata a parte.

ART. 7 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

1. Le destinazioni d'uso degli edifici ammessi nel rispetto di quanto prescritto, sono quelle della scheda "PU PZ2-S11 completamento residenziale dell'urbanizzazione vigna del sole e variante viaria" sito in Via Bellini , località Sant'Andrea In Besanigo.

ART. 8 PREVISIONI DEL PIANO DI UTILIZZO E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Le previsioni piano volumetriche del Piano di Utilizzo sono redatte in conformità a quanto previsto dalle Norme di Attuazione dle PRG e del Regolamento Edilizio vigenti al momento della approvazione del Piano.

ART. 9 PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI DELLE TAVOLE PROGETTUALI

Sono prescrittive:

- 1) Posizione, dimensione e forma della superficie fondiaria;
- 2) Suddivisione della superficie fondiaria in 11 lotti;
- 3) Opere di urbanizzazione primaria fuori terra: strade, marciapiedi, parcheggi, verde pubblico;
- 4) Distribuzione, localizzazione e dimensione delle opere di primaria urbanizzazione fuori terra: strade, marciapiedi, parcheggi, verde pubblico;
- 5) Numero di alberi ed arbusti previsti su aiuole e verde pubblico;
- 6) Superfici utili edificabili dei singoli lotti:

Sono indicative:

- 1) Ingombro planovolumetrico e modularità degli edifici;
- 2) Punti di allaccio degli impianti per sevizi di rete;

- 3) Numero degli alloggi per ciascun lotto e numero di alloggi complessivo;

ART. 10 PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Le disposizioni fondamentali sono le seguenti:

- 1) La possibilità di costruire in aderenza, previo presentazione di un unico progetto edilizio con medesime caratteristiche architettoniche , con rilascio di un unico Permesso di Costruire ed edificazione contestuale, fino ad un massimo di due lotti;
- 2) La disposizione di scale o rampe esterne a servizio degli alloggi previsti ai piani abitabili, sempre ne rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà;
- 3) È ammessa un'altezza massima di ml 10,50, gli edifici si sviluppano su di uno o più piani abitativi, più un piano per garage ed accessori interrato o seminterrato;
- 4) Gli accessi veicolari devono essere preferibilmente previsti nel rispetto delle previsioni di Piano di Utilizzo;
- 5) La sistemazione delle aree di pertinenza è regolata dalle Norme di Attuazione del PRG;
- 6) È prescrittiva la piantumazione con piante ad alto fusto di essenze tipiche e ricorrenti nella zona, nella misura pari prescritta nelle Norme di Attuazione del PRG;
- 7) Per quanto non prescritto si fa riferimento alle norme di PRG vigenti al momento della approvazione del PU ed in particolare alla scheda PU PZ2-S11 "completamento residenziale dell'urbanizzazione vigna del sole e variante viaria" sito in Via Bellini , località Sant'Andrea In Besanigo e al Regolamento Edilizio in particolare Artt. 2 e 2bis .

ART. 11 PIANTUMAZIONI

La tavola 5 individua gli spazi a verde pubblico dove dovranno essere messe a dimora le piantumazioni arbustive e ad alto fusto prescritte.

Le piante debbono essere sistemate con opportuno spazio circostante a terreno libero o ad aiuola, finalizzati ad una buona vegetativa e crescita delle piante stesse.

Il numero di alberi ed arbusti complessivi nel aree pubbliche del comparto è determinato dalle prescrizioni di PRG, ed in particolare dalla scheda del PU, e più precisamente:

80 A/ha e 120 ar/ha

Ne deriva che dovranno essere messi a dimora complessivamente:

- N. 44 piante ad alto fusto nelle aree pubbliche
- N. 45 piante ad alto fusto nelle aree private
- N. 66 arbusti nelle aree pubbliche
- N. 68 arbusti nelle aree private.

ART. 12 RECINZIONI-PASSI CARRAI

1. RECINZIONI

- 1) A specificazione ed integrazione della suddetta normativa, il progetto delle recinzioni può essere compreso e dettagliato nel progetto edilizio o può essere presentato con pratica edilizia separata.

2. PASSI CARRAI

- 1) La tavola 5 individua la posizione dove è prevista la costruzione dei passi carrai di ogni singolo lotto , della larghezza di 5,00 ml.
- 2) Gli accessi pedonali non sono né prescrittivi né indicati ma possono essere aperti senza limitazione di numero e posizione.

ART. 13 PRESCRIZIONI DI PRG, SCHEDA PU PZ2-S11 COMMA 7 PUNTO f)

Dovrà essere adottato come valore del coefficiente sismico di fondazione il valore si 1,3 in accordo alle considerazioni espresse nella relazione geologica appositamente predisposta.

ART. 14 PRESCRIZIONI DISPOSTE NEL PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/08 RILASCIATO DAL SERVIZIO PROGETTI DI AREA VASTA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA' UFFICIO DIFESA DEL SUOLO PROVINCIA DI RIMINI PROT 3711/C1907 del 19/19/2013.

- 1) 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 per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. "Norme tecniche per le costruzioni". Le indagini dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all'Art. 59 del DPR n. 380/2001, come stabilito al paragrafo 6.2.2 comma 6 del medesimo T.U.;
- 2) Dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda, posta nella sua massima risalita ipotizzabile a quota superiore la profondità di imposta della fondazione (agottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani scantinato, sottospinta idrostatica, ecc...) tali che non interferiscano negativamente con fondazioni di fabbricati e infrastrutture limitrofe;
- 3) Dovrà essere rispettato quanto disposto nelle normative sismiche di riferimento per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza stradale;
- 4) L'opera di presidio idraulico indicata nella Tavola 1 datata 2013 degli elaborati di P.U. dovrà avere un volume di capacità di invaso pari a 210 mc e lo scarico massimo del collettore principale dovrà essere pari a 10,4 l/sec.;
- 5) Preliminarmente al rilascio del permesso a costruire di ogni singolo fabbricato deve essere ottenuta l'autorizzazione per lo scarico delle acque provenienti dalla prevista opera di presidio idraulico da parte dell'Autorità Idraulica competente.

ART. 15 PRESCRIZIONI FINALI

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme di Attuazione del PU si fa espresso riferimento alle Norme di Attuazione del PRG, al Regolamento Edilizio vigenti al momento della approvazione del Piano e alle norme di Legge e alle prescrizioni degli Enti.

Coriano lì, 05/02/15

