

# COMUNE DI CORIANO

Provincia di Rimini

## SISTEMAZIONE DELLA EX AREA DEL CAMPO SPORTIVO DI VIA GIOVAGNOLI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DEL CAPOLUOGO. SCHEDA DEL PU: P.Z.1 - S.7 " AREA VECCHIO CAMPO DA CALCIO" A CORIANO

Rif. catastali: Foglio 29 - mappali nn. 36 - 58 - 1144.

### Committente

Marchetti Immobiliare  
Via del Carso n. 27  
61122 Pesaro (Pu)  
P.I. 02466610413



### Progettazione architettonica

Ing. Vincenzo Lascaro  
Via dei Tigli 12  
47841 Cattolica (RN)  
Tel. 0541 830799  
Cell. 338 8888951  
E-mail: vincenzo.lascaro@gmail.com

03					
02	30/03/2017	Revisione			
01	22/08/2016	Revisione			
00	03/02/2016	Emissione Iniziale			
Rev.	Data	Descrizione - Emisione	Redatto	Verificato	Approvato

Oggetto

Titolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Codifica Elaborato

Data: 30/03/2017

**PU - 27**

Nome File : **PU-2016-27-Norme di piano.doc**

Scala

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO (PU)**

### **Art. 1**

#### **Definizione di ambito**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano la realizzazione e gestione del piano **PU: P.Z.1.-S.7 "Area vecchio campo da calcio" a Coriano -**.

### **Art. 2**

#### **Disciplina del piano**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici costituiscono parte integrante alla Convenzione da stipularsi tra il Comune di Coriano e la proprietà dell'area oggetto del presente Piano.

Ogni intervento è subordinato alle prescrizioni delle seguenti norme, ed il rispetto delle stesse è condizione necessaria per ogni intervento edilizio ed urbanistico oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

Si precisa inoltre che:

- i parametri di misura degli interventi edilizi nonché gli usi urbani e le destinazioni d'uso sono quelli riportati nelle N.T.A. del P.R.G. vigente all'approvazione del piano.
- la durata e l'efficacia del Piano è di 10 anni decorrenti dalla data della stipula della Convenzione.
- Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano Unitario, questo diventa inefficace per la parte che non abbia avuto esecuzione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato, e fino all'approvazione di un nuovo Piano o di una variante al PRG, l'obbligo di osservare, negli interventi sugli edifici esistenti e nelle destinazioni d'uso, le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso, giusto l'art. 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150.

I soggetti attuatori, viste le ridotte dimensioni dell'area oggetto dell'intervento, non potranno procedere alla realizzazione del Piano per "stralci funzionali", ma lo dovranno dotare di tutte le opere di urbanizzazione collegate alle reti pubbliche.

La realizzazione completa delle citate opere di urbanizzazione è in capo ai citati proprietari.

In aggiunta a quanto previsto dalla Legge n.865 /1971, la Convenzione da stipularsi tra il Comune di Coriano e la proprietà dell'area dovrà essere integrata dagli elaborati tecnico/economici delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

### **Art. 3**

#### **Utilizzazione dell'area**

Il progetto per l'utilizzazione dell'area individua i seguenti elementi:

- a) perimetro delle aree da edificare (superficie fondiaria privata);
- b) perimetro delle aree a verde pubblico;
- c) strade di lottizzazione;
- d) superficie a parcheggio pubblico;
- e) superficie di verde privato.

L'area in oggetto è destinata dalla zonizzazione di P.R.G. vigente a:  
Scheda del PU P.Z.1.-S.7 "Area vecchio campo da calcio" a Coriano -.

Il lotto di intervento, nonché la Superficie Utile massima edificabile e la Superficie Fondiaria massima fruibile, e la ripartizione funzionale delle superfici ad uso pubblico (strade, parcheggi, verde) sono riportate nella Tav. PU-14 "CONTEGGI SUPERFICI", elaborato grafico allegato al progetto del Piano, dove sono riassunti i dati tecnici prescritti dal P.R.G. e quelli di progetto.

### **Art. 4**

#### **Progetti esecutivi per le Opere di Urbanizzazione**

L'urbanizzazione dell'area, funzionale all'insediamento della edificazione, verrà attuata attraverso progetti esecutivi delle opere e servizi, redatti dagli intestatari del Piano con il coordinamento e la supervisione degli Enti preposti e degli Uffici Tecnici comunali competenti.

I progetti, eseguiti in conformità delle direttive derivanti dal progetto del PU e dalle presenti norme, riguarderanno:

- a) strade veicolari, pedonali e parcheggi;
- b) spazi di verde pubblico e di uso pubblico;
- c) rete delle fognature;
- d) rete acquedotto;
- e) rete di alimentazione dell'energia elettrica;
- f) rete di distribuzione di gas metano;
- g) rete telefonica;
- h) rete di illuminazione pubblica.

I succitati progetti esecutivi con i relativi oneri finanziari, le spese di progettazione dei medesimi, come pure la loro realizzazione sono posti a carico dei proponenti il Piano.

## Art. 5

### Lotti privati - prescrizioni urbanistico-edilizie

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare i dettami delle seguenti norme, nonchè, relativamente a quanto non specificatamente indicato dalle stesse, quanto prescritto dalla normativa sovraordinata (N.T.A. del P.R.G., Regolamento Edilizio comunale, altre leggi in materia) vigenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico.

Nell'area interessata dal piano sono consentite tutte le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie previste dalla relativa scheda del PU.

Le aree edificabili sono costituite da n. 6 lotti contraddistinti con la numerazione da 1 a 6 (vedi Tav. PU-14 "CONTEGGI SUPERFICI") caratterizzati dalle Su e dalle Sf riportate nella seguente tabella:

			<b>Su Scheda PU</b>	<b>Su(*) DAL 279/2010</b>	<b>Sf</b>
<i>Lotto</i>	<b>1</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	481,51
<i>Lotto</i>	<b>2</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	479,88
<i>Lotto</i>	<b>3</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	500,04
<i>Lotto</i>	<b>4</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	496,44
<i>Lotto</i>	<b>5</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	511,90
<i>Lotto</i>	<b>6</b>	<i>mq</i>	256,66	207,89	513,05
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>1540,00</b>	<b>1247,40</b>	<b>2982,82</b>

(\*) Su determinata con l'applicazione dei parametri correttivi di cui all'art. 10 del PRG per effetto dell'adeguamento alle definizioni di cui alla DAL n.279/2010 Regione Emilia Romagna.

Le superfici utili edificabili vanno computate secondo le modalità prescritte dalle Norme tecniche di attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti al momento dell'approvazione del presente piano.

L'edificazione non è subordinata all'indice di utilizzazione fondiaria, ma ad ogni lotto edificabile corrisponde una superficie utile massima relativa, come indicato nella precedente tabella; questo valore determina la capacità edificatoria massima consentita per ogni singolo lotto.

La distanza minima tra gli edifici è fissata pari a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche nel caso di edifici con altezze del fronte superiore a m 10,00.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà (D1) è fissata pari a m 5,00 anche nel caso di edifici con altezze del fronte superiore a m 10,00.

La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D4) non potrà essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada anche per strade di larghezza superiore a m 8,00.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato per ciascun lotto di attuazione che in tal modo è inteso come entità minima per il rilascio del Permesso di Costruire e deve prevedere l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano per tale entità.

E' ammesso l'accorpamento di due o più lotti. In tal caso la Superficie utile edificabile sarà quella derivante dalla somma delle Superfici utili relative a ciascun lotto accorpato. In tal caso il Permesso di Costruire deve essere unico.

La recinzione può essere inserita nel progetto edilizio o presentata a parte con apposita pratica edilizia con l'esatta indicazione degli accessi e dei varchi carrabili e pedonali nonchè la tipologia dei materiali impiegati.

Gli indici di permeabilità e le densità arboree ed arbustive saranno quelli previsti dalla relativa scheda del PU.

## **Art. 6**

### **Prescrizioni ed indicazioni nelle tavole di progetto**

#### **Sono prescrittivi:**

1. Posizione, dimensione e forma delle superfici fondiarie (lotti edificabili); è fatta salva la possibilità di accorpamento di due o più lotti come già indicato al precedente art. 5.

2. Distribuzione, localizzazione e dimensione delle opere di urbanizzazione fuori terra (strade veicolari, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, verde, area giochi).

**Sono indicativi:**

1. Ingombro planivolumetrico degli edifici;
2. Punti di allaccio degli impianti per servizi a rete;
3. Numero di alloggi per ciascun lotto e numero di alloggi complessivo del comparto;
4. Le tipologie edilizie

**Art. 7**

**Prescrizioni per la redazione dei progetti edilizi**

I progetti edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle norme del regolamento Edilizio e della Regolamentazione Urbanistico-Edilizia del PRG : in particolare il rispetto delle norme tecniche nazionali e regionali per le costruzioni in zone sismiche, opere in c.a., opere in laterizio, abbattimento delle barriere architettoniche e delle norme sul posizionamento degli edifici.

La progettazione degli edifici deve ispirarsi ai criteri di sobrietà architettonica, evidenziando il rapporto tra forma degli edifici e funzioni insediate.

Pertanto le soluzioni edilizie ed i particolari architettonici debbono prioritariamente essere studiate in rapporto alla funzionalità dell'edificio e della relativa area di pertinenza ed alla rispondenza dei manufatti e dei materiali con le prescrizioni di leggi e regolamenti nazionali e regionali.

**Art. 8**

**Sistemazioni delle aree di pertinenza**

La sistemazione delle aree di pertinenza è regolata dalle Norme di Attuazione del PRG.

A specificazione ed integrazione di suddetta normativa:

- a) Il progetto delle aree di pertinenza deve essere compreso e dettagliato nel progetto edilizio;

- b) Le aree di pertinenza devono essere sistemate a verde privato, limitando l'impermeabilizzazione del suolo a quanto necessario e prescritto per la realizzazione e l'accesso degli alloggi nonché alla impermeabilizzazione perimetrale degli edifici.
- c) La morfologia superficiale dei terreni deve essere tenuta il più possibile allo stato originario, e comunque armonizzata con quella dei terreni confinanti. Eventuali modifiche alla morfologia superficiale che dovesse rendersi necessaria per l'armonizzazione con le quote del terreno e che comportano la realizzazione di opere di sostegno, dovranno essere studiate in modo da limitare il più possibile le dimensioni di tale opere preferibilmente individuando soluzioni tecniche che ne limitino l'impatto visivo.
- d) E' prescritta la piantumazione con piante ad alto fusto di essenze tipiche e ricorrenti nella zona, in ragione di almeno 1 pianta ogni 100 mq di superficie scoperta.
- e) E' consentita la realizzazione di pergolati in struttura leggera a copertura dei posti auto scoperti in ciascun lotto fino a confine di proprietà verso le altre aree private adiacenti.

## **Art. 9**

### **Recinzioni – accessi carrabili e pedonali**

La tipologia e le caratteristiche tecniche delle recinzioni sono normate dal Regolamento Edilizio. In ogni caso le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere caratteristiche di omogeneità e continuità sia per quanto riguarda la scelta dei materiali che le caratteristiche delle finiture.

Il progetto delle recinzioni può essere contenuto e dettagliato nel progetto edilizio degli edifici oppure essere oggetto di specifica pratica edilizia.

Per ogni lotto è consentita al massimo la realizzazione di n.2 passi carrabili, ciascuno di larghezza pari a ml 5,00.

La posizione ed il numero degli accessi pedonali non è soggetta a limitazioni.

## **Art. 10**

### **Impianti di illuminazione esterna privata**

L'area di intervento ricade in zona di "Particolare protezione dall'inquinamento luminoso Osservatorio Astronomico associazione gruppo astrofili N. Copernico ubicato in comune di Saludecio"; gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati

secondo le disposizioni di cui alla "TERZA DIRETTIVA PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.2 DELLA L.R. 29 SETTEMBRE 2003 N.19 RECANTE "NORME IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DI RISPARMIO ENERGETICO DGR 1732/2015".

## **Art. 11**

### **Rispetto di altre disposizioni e prescrizioni**

Con riferimento al parere rilasciato dalla Provincia di Rimini Ufficio Difesa del Suolo con nota del 22/12/2016 prot. 25351/C1907 acquisito dal Comune di Coriano con prot. 32159 del 22/12/2016, durante la fase attuativa del piano dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. i movimenti terra di sterro e riporto necessari per le opere infrastrutturali e per la realizzazione del piano di imposta degli edifici che superano il metro di altezza dovranno essere contenuti da opere di sostegno;
2. sono come da considerarsi come prescrittive tutte le indicazioni progettuali contenute al par. 6.2 della relazione geologica e richiamate al successivo art. 12;
3. l'opera di presidio idraulico prevista all'interno del PU dovrà avere un volume di invaso di 129 mc con portata dal corpo idrico ricettore che non dovrà superare 7,1 l/sec;
4. preliminarmente al rilascio del permesso a costruire dei fabbricati deve essere ottenuta l'autorizzazione per lo scarico delle acque provenienti dal previsto sistema di presidio idraulico da parte dell'autorità idraulica competente;
5. dovrà essere rispettato quanto disposto dalle normative sismiche di riferimento per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.

## **Art. 12**

### **Richiamo del par. 6.2 della relazione geologica "Problematiche legate all'edificazione nell'area di intervento"**



Il piano particolareggiato prevede la edificazione di una serie di unità edilizie ad uso residenziale disposte lungo la direttrice di massima pendenza dell'area nonché di una strada privata di viabilità interna e di parcheggi. Per lo smaltimento delle acque di pioggia all'interno dell'area edificata andrà creata una idonea rete fognaria in grado di integrarsi con quella urbana già esistente. Un diffuso inerbimento ed una messa a dimora di piante sulle superfici non edificate forniranno una protezione al suolo da eventuali fenomeni di ruscellamento e degradazione superficiale.

Per la realizzazione degli sbancamenti necessari alla messa in opera dei piani interrati si avrà cura di non creare situazioni sfavorevoli al versante e utilizzare angoli di scarpa provvisoria con inclinazioni non superiori a 50°-60°.

Poiché l'autosostentamento del fronte di sbanco, in situazione a breve termine, risulta ottenuto affidandosi alle capacità di tenuta del terreno condizionate localmente dalla presenza di acqua (in funzione del periodo in cui si effettua l'intervento e della litologia locale) dallo stato fessurativo, dalla stratigrafia dei litotipi e dalle caratteristiche geotecniche del terreno, per situazione con dislivelli di scavo contenuto, a breve termine la stabilità viene garantita mantenendo angoli di scarpa non superiori a quelli suindicati se in assenza di falda o di circolazioni idriche localizzate. Per quanto riguarda invece i lotti posti a quote più basse si dovranno necessariamente contenere gli eventuali limitati riporti di terreno con opere di sostegno adeguatamente fondate nel substrato compatto e dimensionate alle spinte attive.

Nel caso di un protrarsi dei lavori sarà importante verificare la possibilità di adottare opere di sostegno provvisoria per contenere i fronti di sbanco. Al proposito sarà opportuno valutare la situazione geomeccanica locale con uno scavo preventivo allo sbancamento.

Vista l'occasionalità della presenza idrica nel primo sottosuolo e la sostanziale stabilità dell'area di edificazione si ritiene opportuno realizzare drenaggi unicamente a tergo di fabbricati e di eventuali muri di contenimento del terreno onde evitare spinte supplementari di terreno saturo a monte dei manufatti.

Pertanto in corso e ad opere ultimate sarà inoltre opportuno rispettare le seguenti cautele:

- raccogliere e regimare le acque di ruscellamento superficiale per proteggere la zona di imposta dei fabbricati realizzando dei fossetti di guardia a monte prima di procedere alle opere di scavo e mantenere detti fossetti o canalette a tergo dei muri previsti;

- proteggere i terreni delle scarpate di sbanco e di posa delle fondazioni, in caso di soste prolungate nei lavori, onde evitare che copiose infiltrazioni di acqua possano deteriorare le caratteristiche geomeccaniche di tali terreni;
- intercettare eventuali acque di infiltrazione nel sottosuolo a ridosso dei fabbricati inserendo un piccolo drenaggio (larghezza/altezza pari a 50cm/100 cm di ghiaietto D=20-40 mm ) avvolto da non tessuto e dotata di tubo di fondo forato, sul lato sopra pendio e convogliarle in minimo morfologico verso la rete idrografica esistente.

Per i piani interrati e per le opere di contenimento qualora trattasi di opere con altezza consistente, in fase esecutiva e su richiesta del progettista delle strutture, verranno definite le spinte del terreno (teorie di Rankine, Coulomb, Muller-Breslau) che consentiranno un corretto dimensionamento.

Per le opere di urbanizzazione e viarie nella costruzione di rilevati si dovrà osservare le seguenti cautele:

- decorticazione del cotico vegetale e/o agrario ed accantonamento provvisorio nell'area non soggetta ad intervento;
- preparazione del terreno di fondazione del riporto di terreno mediante gradonatura in leggera contropendenza
- costituzione del terrapieno, con idoneo ammorsamento ai terreni di fondazione del substrato, utilizzando terreni naturali idonei reperiti in sito o reperiti da scavi edili e simili e sbancamenti di altra natura, depurati del cotico agrario, privi sia di macerie e laterizi che di sostanze inquinanti o inquinanti di qualsiasi natura;
- stesura del terreno in strati successivi dello spessore non eccedente i 20-30 cm, compattazione allo stato plasto-consistente con mezzi idonei (es. rulli gommati o a zampa di pecora per terre a grana fine coerenti oppure ruspe per terre a grana grossa) fino a raggiungere una densità ottimale;
- recupero del terreno vegetale precedentemente accantonato e suo riutilizzo;
- inerbimento e/o piantumazione dei tratti nudi con specie vegetali autoctone allo scopo di proteggerli dai fenomeni di degradazione superficiale.