

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA  
TAGLIATA DI CERVIA (RA)  
VIA PINARELLA/DEI COSMONAUTI/MAREMMA/PUGLIE  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Fase 2  
Area di trasformazione zona C2 residenziale semintensiva di espansione  
(art. 26.2 del PRG vigente)

DOC.urb 3  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - rev2

Giugno 2017

PROGETTO URBANISTICO E COORDINAMENTO

Arch. Teresa Chiauzzi

viale Principe Amedeo 11  
47921 Rimini  
T +39 0541 29751  
F +39 0541 448946  
teresa@chiauzziarchitetti.com  
studio@chiauzziarchitetti.com

**CHIAUZZI**|architetti&urbanisti

PROPRIETA'

Società GP s.r.l.

Amadei Enrica

Amadei Sante

Canini Luigi

Stella Magnani Livia

Canini Fabio

Canini Nada

Canini Giorgio

Piraccini Sergio

Severi Iolanda

Turrini Laura



## INDICE

ART. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
ART. 2	ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA	pag. 2
ART. 3	PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE ED EDILIZIE	pag. 4
ART. 4	UNITA' MINIME DI INTERVENTO	pag. 4
	ART. 4.1 ACCORPAMENTO E RICONFIGURAZIONE DEI LOTTI/U.M.I.	pag. 5
	ART. 4.2 CALCOLO DELLA SUL E DEFINIZIONE DEGLI USI	pag. 6
ART. 5	IL PROGETTO E LA REALIZZAZIONE DELLE OO.PP.	pag. 6
ART. 6	VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI, ISOLE ECOLOGICHE	pag. 6
ART. 7	PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	pag. 6
ART. 8	PRESCRIZIONI RELATIVE AL PTCP	pag. 7
	ART. 8.1 PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE	pag. 7
	ART. 8.2 PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ENERGETICO PROVINCIALE	pag. 7
	ART. 8.3 PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO DI INDIRIZZO PER IL CONTENIMENTO DEL CARICO INQUINANTE DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	pag. 7
ART. 9	PRESCRIZIONI RELATIVE AL REGOLAMENTO REGIONALE PER LA DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE DI ACQUA PUBBLICA	pag. 7
ART. 10	PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO	pag. 8
ART. 11	PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE	pag. 8
ART. 12	CONFORMITA' A NORME SPECIALI	pag. 9
ART. 13	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI	pag. 9
ART. 14	DISTANZE	pag. 9
ART. 15	SPECIFICHE TECNICHE VERDE E SPAZI PUBBLICI	pag. 10
ART. 16	SPECIFICHE TECNICHE INFRASTRUTTURE	pag. 10
ART. 17	STRADE E SPAZI PUBBLICI ESTERNI AL COMPARTO	pag. 10
ART. 18	SERVITU'	pag. 10
ART. 19	VINCOLI E ASSERVIMENTI AREE PRIVATE	pag. 11
ART. 20	CONFIGURAZIONE PROPRIETA'	pag. 11
ART. 21	ALTRE PRESCRIZIONI	pag. 11

# NORME DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

## ART.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ha per oggetto aree ubicate a CERVIA in LOCALITA' TAGLIATA in prossimità di via COSMONAUTI e PINARELLA.

La superficie del PUA è pari a mq 20.637 rilevata (catastale mq 20.436), come individuate negli elaborati di progetto.

Le aree sono individuate al Catasto come segue:

Identificativi Catastali dell'area		SUPERFICIE PARTICELLA MQ	SUPERFICIE UTILIZZATA MQ
FOGLIO	MAPPALE		
75	404	550	550
	410	480	480
	412	360	360
	877	262	262
	1.140	794	794
	1.142	1.023	1.023
	1.144	882	882
	1.148	1.512	1.512
	1.150	666	666
	1.153	36	36
	1.157	170	170
	1.159	143	143
	1.163	2.053	2.053
	1253	3.200	3.200
	1.254	4.745	4.681
	1.214	1.000	1.000
	1.215	983	983
	1.216	233	233
	1.217	268	268
	1.141	386	429
1.143	457	176	
1.145	197	145	
1.255	173	173	
863	223	214	
1.158	221	3	
TOTALE		21.017	20.436
SUPERFICIE (ST) COMPARTO RILEVATA + 1% circa (in tolleranza)			20.637

Le aree interessate sono individuate nel PRG come segue:

- il Piano viene redatto in conformità al PRG vigente approvato nel 1997 e successive varianti.

L'area è ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato ed è classificata nelle NTA fra le "aree

di trasformazione e/o di riqualificazione (Ci)" di cui all'art. 26, di tipo C2 "area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo" di cui all'art. 26.2 delle medesime NTA.

La previsione insediativa del PUA è di Gf IV, per una superficie generata da un indice UT assegnato dal PRG pari a 0,18 mq/mq e nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle norme. La proposta di PUA riguarda una superficie rilevata di mq 20.637 compatta e accessibile come previsto agli artt. 16.3 e 5.2 delle NTA, di dimensione funzionale non inferiore a mq 10.000 (limite indicato all'art. 16.4).

#### *Fascia di rispetto ferroviario*

Il comparto ricade nella zona territoriale omogenea C, pertanto si fa riferimento ai contenuti dell'art. 33 delle NTA. In tale fascia il progetto non prevede interventi di edificazione, ma opere pubbliche che non costituiscono standard.

Il PUA è conforme al PRG vigente, ed opera in attuazione al medesimo, e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 2 - ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA**

Il PUA si compone dei seguenti elaborati:

### *ELABORATI PROGETTO URBANISTICO*

#### DOCUMENTI.urb:

DOC.urb 1 Relazione illustrativa urbanistica e paesaggistica - rev2

DOC.urb 2 Relazione ambientale - energetica. Analisi del sito e recupero energetico in forma passiva ai sensi dell'art. 12.7 comma 2 del PTCP

DOC.urb 3 Norme tecniche di attuazione - rev2

DOC.urb 4 Documentazione fotografica

DOC.urb 5 Relazione geologico-tecnica e sismica

DOC.urb 6 Valutazione previsionale di clima acustico

DOC.urb 7 Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Vas e aggiornamento - rev2

DOC.urb 8 Relazione fattibilità tecnica-economica impianti produzione energia - rev1

DOC.urb 9 Schema di convenzione - rev2

DOC.urb 10 Pareri Enti - rev2

#### TAVOLE.urb:

TAV.urb 1 Individuazione dell'ambito di studio, scala 1.1000

TAV.urb 2 Stralcio del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - rev2, scala 1:25.000  
TAV.urb 3 Stralcio del P.R.G. vigente, scala 1:5.000  
TAV.urb 4 Estratto di mappa catastale - rev2, scala 1:2.000  
TAV.urb 5 Planimetria stato di fatto e analisi del verde, scala 1:1.000-1:500  
TAV.urb 6 Sovrapposizione del progetto su base catastale - rev1, scala 1:500  
TAV.urb 7 Planimetria di zonizzazione - rev1, scala 1:1.000  
TAV.urb 8 Planimetria di progetto - rev1, scala 1:500  
TAV.urb 9 Paesaggistica, viste d'insieme e sezioni di progetto, scala 1:1.000-1:250  
TAV.urb 10 Configurazione proprietà - rev1, scala 1:1.000

### *ELABORATI PROGETTO OPERE PUBBLICHE (URBANIZZAZIONI E VERDE)*

#### DOCUMENTI.op:

DOC.op 1-2 Relazione tecnica opere pubbliche, viabilità e parcheggi - rev1  
DOC.op 3.1-3.2 Relazione tecnica specialistica fognature e calcoli idraulici, applicazione principi invarianza idraulica - rev1  
DOC.op 4 Relazione tecnica specialistica rete idrica e gas  
DOC.op 5 Relazione tecnica specialistica pubblica illuminazione e calcoli illuminotecnici - rev1

#### TAVOLE.op:

TAV.op 1 Planimetria di progetto opere pubbliche e segnaletica - rev1, scala 1:500-1:50  
TAV.op 2 Rete fognaria bianca e nera - rev1, scala 1:500  
TAV.op 3.1 Profili fognature bianca e nera, sezioni strade e particolari - rev1, scala 1:100-1:50-1:20-1:10  
TAV.op 3.2 Schemi funzionali e dimensionamento laminazione - rev1, scala 1:1.000-1:50  
TAV.op 4 Rete idrica e gas - rev1, scala 1:500  
TAV.op 5 Rete di pubblica illuminazione - rev1, scala 1:500  
TAV.op 6 Rete telefonica, energia elettrica e fibre ottiche - rev1, scala 1:500  
TAV.op 7 Sovrapposizione reti impiantistiche - rev1, scala 1:500-1:200  
TAV.op 8 Planimetria generale verde, spazi aperti e profili - rev1, scala 1:500-1:200-1:100  
TAV.op 9 Schema irrigazione - rev1, scala 1:1.000  
TAV.op 10 Movimenti terra - scavi e riporti - rev1, scala 1:1.000-1:200

#### DOCUMENTI.amm:

DOC.amm 1 Disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere  
DOC.amm 2 Elenco prezzi unitari - rev1  
DOC.amm 3 Computo metrico estimativo - rev1  
DOC.amm 4 Quadro economico  
DOC.amm 5 Documento preliminare piano di sicurezza

### **ART. 3 – PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Gli elaborati costitutivi di piano definiscono l'impostazione urbanistica, la disposizione degli spazi pubblici e di quelli privati.

Costituisce variante al PUA approvato:

- la modifica sostanziale delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione, ove questo modifichi l'assetto generale degli spazi aperti;
- modifica sostanziale dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità, ove questo modifichi l'assetto generale dell'insediamento;
- modifica sostanziale all'assetto complessivo dei lotti.

Ai fini dell'attuazione del piano risultano pertanto vincolanti:

- la potenzialità edificatoria massima;
- la collocazione planimetrica dei lotti privati e delle aree pubbliche;
- l'altezza max degli edifici;
- il rispetto degli standard minimi di legge;
- la sagoma di massimo ingombro;
- le distanze dai confini.

Non sono da intendersi vincolanti:

- la distribuzione interna delle aree private e pubbliche;
- le distanze fra fabbricati interni al comparto, purchè sia garantita la distanza minima prevista dalle norme vigenti.

### **ART. 4 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

La superficie fondiaria (SF) residenziale edificabile è costituita da n. 9 lotti. La superficie fondiaria complessiva del comparto è indicata nelle tavole di progetto (Tav.urb7-Planimetria di zonizzazione e Tav.urb8-Planimetria di progetto), e comprende anche le aree verdi e di accesso private su cui non è prevista l'edificazione in quanto trasferita nei lotti. Il lotto può contenere uno o più unità edilizie distinte, che possono avere accessi comuni o autonomi. Le aree verdi costituiscono corti condominiali e/o giardini privati.

Le U.M.I. sono costituite dai lotti a cui associare un unico permesso di costruire.

L'individuazione dei lotti è riportata negli elaborati Tav.urb7-Planimetria di zonizzazione, e nella Tav.urb8-Planimetria di progetto. Negli elaborati grafici, la posizione e dimensione dei nuovi edifici è puramente indicativa. La dimensione, il numero e forma degli stessi deve essere contenuta all'interno della "sagoma di massimo ingombro" che ha valore prescrittivo (Tav.urb8/8.2-Planimetria di progetto). Gli indici ed i parametri relativi ai lotti sono stabiliti nella tabella riassuntiva della medesima tavola e qui sotto riportata, come segue:

INDIVIDUAZIONE PARAMETRI DI PROGETTO															
Comparto PUA (area catastale) mq	Sul UT 0,18 mq/mq	Nr. Lotto coincidente con U.M.I.	SF (mq)	SF (verde e accessi privati) (mq)	UF 0,53/1,00 (g) mq/mq	Sul (mq)	Sul esistente (mq)	Sul Totale (mq)	H (ml)	Nr. Alloggi 1 alloggio / 57,6 mq	Q Rapporto copertura % 25/20 (h)	Ro Rapporto occupazione sottosuolo % 30	Ip Indice di permeabilità %	Pp 1mqx3,50 (mq)	Sd Sul/35 mq x 30 mq (mq)
		1	1.300		0,331	430			8,60	7	25-20	30	40		122,83
		2	1.175		0,331	389			8,60	7	25-20	30	40		111,02
		3	1.082		0,479	518			8,60	9	25-20	30	40		148,00
		4	824		0,529	436			8,60	8	25-20	30	40		124,57
		5	510		0,161	82			8,60	1	25-20	30	40		23,43
		6	712		0,331	235			8,60	4	25-20	30	40		67,27
		7	918		0,331	304			8,60	5	25-21	30	40		86,73
		8	2.209		0,331	730			8,60	13	25-20	30	40		208,71
		9	1.736		0,331	574			8,60	10	25-20	30	40		163,93
		*		429											
		**		268											
		***		1.140			17								
20.637	3.715		10.466	1.837	0,53/1,00	3.698	17	3.715	8,60	64	25-20 (h)	30	40	1.056	3.184
* potenzialità edificatoria trasferita nei lotti della medesima proprietà (accesso privato)															
** potenzialità edificatoria trasferita nei lotti della medesima proprietà (lotto privo di edificabilità)															
*** potenzialità edificatoria ceduta e trasferita nei lotti di altra proprietà (lotti privi di edificabilità e lotto con edificio esistente)															

#### ART. 4.1 - ACCORPAMENTO E RICONFIGURAZIONE DEI LOTTI/U.M.I.

- Ove nel piano approvato, in un lotto ricadano più edifici, è consentita la possibilità di suddividere il lotto in più unità minime di intervento, a ciascuna delle quali deve essere associato un singolo Permesso di costruire. Qualora siano previste eventuali parti comuni, il progetto da autorizzare dovrà essere accompagnato da uno schema unitario sul lotto, che definisca il programma di intervento sulle stesse ed i singoli progetti dovranno comunque risultare autonomi relativamente alla dotazione dei parcheggi pertinenziali;
- E' consentito l'accorpamento dei lotti a due a due: in tal caso il lotto accorpato costituirà una unità minima di intervento, cui associare un unico permesso di costruire.
- E' ammessa la possibilità di variare la configurazione planimetrica di due lotti contigui nella misura massima del 20% della Sf di origine del lotto di superficie maggiore, a condizione che non venga modificato l'assetto urbanistico generale, gli standard urbanistici di progetto, la dimensione complessiva e l'ubicazione della Superficie Fondiaria individuata nel piano approvato. Nell'ambito della suddetta riconfigurazione è ammesso l'adeguamento della potenzialità edificatoria, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici indicati nella tabella sopra riportata (Ufmax, H, Q, Ro, Ip, Pp) e della potenzialità edificatoria complessiva dei due lotti oggetto di variazione.
- Gli indici fondiari indicati nella tabella riassuntiva, in corrispondenza dei singoli lotti, sono indicativi.

Eventuali diverse modifiche al PUA, che non costituiscono variante al piano, sono ammesse in accordo con il servizio Urbanistica e previa acquisizione di eventuali pareri di enti coinvolti ove necessario.



#### **ART. 4.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA E DEFINIZIONE DEGLI USI**

La superficie utile lorda (Sul) viene quantificata sulla base delle norme del PRG vigente, in particolare si fa riferimento all'art. 5 Parametri urbanistici. Gli usi sono definiti all'art. 6.1.4 Gf IV (residenza).

#### **ART. 5 – IL PROGETTO E LA REALIZZAZIONE DELLE OO.PP.**

I progetti delle opere pubbliche o ad uso pubblico sono relativi alle opere di urbanizzazione e alle eventuali altre opere aggiuntive previste nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

I progetti delle opere pubbliche sono redatti in conformità alla normativa di settore e illustrano le specifiche tecniche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprensive della viabilità, delle opere a verde, degli spazi e dei percorsi pedonali pubblici, delle reti ed impianti infrastrutturali, nonché dei lavori necessarie all'allaccio ai servizi a rete (fogne bianche e nere, telefonia, energia elettrica, acquedotto, gas, illuminazione pubblica).

Relativamente agli incarichi per la progettazione, l'appalto e la realizzazione delle opere pubbliche si dovrà operare in conformità al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 50/2016), nonché a quanto stabilito dallo Schema di Convenzione relativo al Piano Urbanistico Attuativo.

L'esecuzione delle opere pubbliche o di uso pubblico, compreso ogni onere finanziario che ne derivi, è a carico dei soggetti attuatori.

#### **ART. 6 - VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI, ISOLE ECOLOGICHE**

Una diversa localizzazione dei passi carrai rispetto a quanto stabilito dal presente piano sono ammesse con le procedure normali per l'apertura dei passi carrai purchè non riducano la quantificazione e qualità degli standard pubblici.

Nelle tavole sono indicati gli accessi/passi carrai alle case esistenti affacciate sullo stradello collegato a via Pinarella, che sarà ceduto al Comune; qui insistono tre accessi carrabili sul lato dx, ed uno sul lato sx, che vengono confermati; inoltre un nuovo accesso carrabile viene previsto per dare accesso all'edificio esistente di proprietà Turrini, che viene mantenuto.

La configurazione esatta dell'area dedicata all'isola ecologica è da definirsi in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'attuale collocazione di progetto.

#### **ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 3,50 mq di Sul, e con le modalità fissate dalle Norme di Attuazione del PRG e del REC per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse. Il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso. Gli ulteriori posti auto pertinenziali possono essere realizzati su suolo scoperto e devono essere funzionali e agevolmente utilizzabili.

## **ART. 8 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PTCP**

### **ART. 8.1 - PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE**

In sede di titolo abilitativo dovrà essere osservato e dato evidenza di quanto prescritto, relativamente alle zone di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero, dall'art. 5.7 punto 1 lettera b delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di cui alla variante specifica approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 22.03.2011 relativa al Piano di Tutela delle acque). Per le estrazioni di acque freatiche in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica dovrà pertanto essere limitato l'impiego di pompe well-point ad esclusione delle attività finalizzate a bonifiche e simili; lo scavo dovrà essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l'afflusso delle acque freatiche. L'allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione.

In ogni caso, qualora siano previsti scavi che incidono sulla falda e in generale nei casi previsti dall'art. 17 del Regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica, è necessario adempiere a quanto prescritto al successivo art. 10 delle presenti norme.

### **ART. 8.2 - PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ENERGETICO PROVINCIALE**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di cui alla variante specifica approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 22.03.2011 relativa al Piano Energetico Provinciale).

### **ART. 8.3 PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO DI INDIRIZZO PER IL CONTENIMENTO DEL CARICO INQUINANTE DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

A favore della tutela delle acque, di cui al Piano d'Indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia, della D.G.R. n. 286/2005 e dell' art. 5.13 "Disposizioni relative allo smaltimento delle acque" del P.T.C.P., quale strumento attuativo del PTA, in sede attuativa, potranno essere valutate le migliori soluzioni tecniche mirate al recupero e reimpiego delle acque meteoriche.

## **ART. 9 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL REGOLAMENTO REGIONALE PER LA DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE DI ACQUA PUBBLICA**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà osservare quanto prescritto dall'art. 17 del Regolamento Regionale n. 41 del 20.11.2001 – Regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica, assolvendo gli adempimenti previsti in caso di perforazioni finalizzate a sondaggi per il controllo del livello piezometrico della falda e della qualità dell'acqua oppure funzionali all'abbassamento della falda freatica per l'esecuzione di opere. Ai sensi del sopracitato art. 17, è necessario:

- l'invio da parte dell'interessato di una comunicazione al Servizio Tecnico di Bacino, corredata da:

a) relazione tecnica generale;

b) progetto di massima delle perforazioni da realizzare;

c) cartografia idonea ad individuare la localizzazione della perforazione (corografia su carta tecnica regionale in scala 1:10000 e planimetria catastale).

- Decorsi quindici giorni dal ricevimento della comunicazione senza che il Servizio Tecnico di Bacino abbia comunicato parere contrario o richiesto ulteriori adempimenti, l'interessato può dare inizio ai lavori adottando le cautele necessarie a prevenire effetti negativi derivanti dall'eventuale messa in comunicazione di falde diverse. Nel termine dei 15 giorni dalla comunicazione iniziale, il Servizio Tecnico di Bacino può prescrivere l'adozione di particolari modalità di esecuzione delle opere ai fini della tutela dell'acquifero sotterraneo.

- Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori di perforazione, l'interessato deve trasmettere al Servizio Tecnico di Bacino la stratigrafia dei terreni attraversati.

#### **ART. 10 - PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n°2/2 del 16 novembre 2011 e approvato con D.G. R n° 1877 del 19 dicembre 2011, è stato poi aggiornato, come segue:

Piano Stralcio dei Bacini Regionali Romagnoli - Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il rischio idrogeologico

Con la Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, approvata (DGR 2112/2016), l'area in esame, ricade tra le "Aree di potenziale allagamento", normate dall'art. 6, ovvero come area a media probabilità (P2) di allagamento da parte della rete idrografica secondaria. La tavola relativa ai Tiranti idrici di riferimento, riporta un tirante idrico variabile da 0 fino a un massimo di 50 cm, comunque già affrontato e soddisfatto con le soluzioni progettuali di modellamento del terreno.

In sede attuativa, occorre trovare soluzioni per garantire che non vi siano aperture dei vani utilizzati al di sotto del tirante idrico di riferimento (per esempio evitando aperture degli scantinati, scannafossi, rampe di rimesse interrate sprovviste di protezioni idonee, e ogni altra situazione in cui possa verificarsi ingresso d'acqua in locali abitabili o comunque frequentabili dalle persone).

#### **ART. 11 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti all'articolo 24 delle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), adottato con delibera di G.R. n. 1180 del 12.07.2014).

Il comparto si inserisce in una zona in cui, in base al Piano regionale, non vi sono superamenti delle concentrazioni di PM10. L'intervento inoltre è situato in un contesto adeguatamente servito da piste ciclabili che favoriscono l'utilizzo di mezzi alternativi all'auto.

Il PUA prevede molte delle azioni che il PAIR detta per il miglioramento della qualità dell'aria, come il potenziamento delle piste ciclabili, con la creazione di nuovi percorsi sia nelle aree verdi sia nelle nuove urbanizzazioni, l'aumento del verde per abitante con la creazione del parco, l'efficientamento energetico degli edifici. Dal punto di vista energetico, in considerazione della valenza turistica dell'area e dell'utilizzo quindi in periodo estivo, i consumi saranno molto limitati.

Verranno comunque rispettate le norme in materia che richiedono una riduzione dei consumi con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

In riferimento all'articolo 24, nelle NTA del PUA si specifica che, nella progettazione degli edifici saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) obbligo di installazione dei conta calorie negli impianti centralizzati se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi al fine di rilevare il consumo effettivo e la contabilizzazione del fabbisogno energetico per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria in recepimento dell'articolo 9, paragrafo 3, della DIR 2012/27/UE;

b) divieto di climatizzazione invernale e/o estiva di spazi di pertinenza dell'organismo edilizio (quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi), degli spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari (quali, ad esempio, androni, scale, rampe), di vani e locali tecnici e divieto di utilizzo di quelli esistenti.

#### **ART. 12 - CONFORMITA' A NORME SPECIALI**

Gli interventi si devono attenere alle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti competenti.

In sede di presentazione del titolo edilizio ed in sede di attuazione degli interventi, ci si deve attenere alle prescrizioni evidenziate nel fascicolo dei pareri (DOC.urb 10 Pareri Enti - rev2).

#### **ART. 13 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI**

I progetti edilizi dovranno rispettare l'art. 9.1.4 delle NTA del PRG vigente. I parametri e indici urbanistici da applicare al PUA sono quelli indicati nelle tavole Tav.urb7-Planimetria di zonizzazione e Tav.urb8-planimetria di progetto.

#### **ART. 14 - DISTANZE**

Le distanze dei nuovi fabbricati rispetto ai fabbricati esistenti esterni all'area di intervento dovranno essere conformi al D.M. 1444/68. Pertanto il perimetro di massimo ingombro indicato nelle tavole di progetto potrà subire riduzioni per consentire il rispetto della norma sopra citata. Tale valutazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione in essere al momento della richiesta

di permesso di costruire. La distanza dai confini dei lotti delle nuove costruzioni, indicata nelle tavole progettuali, non deve comunque essere inferiore alla metà della altezza regolamentare del corpo più elevato. Dovrà comunque essere sempre garantito il rispetto delle disposizioni di cui alla DAL 279/2010 e ss.mm. e ii., nonché delle norme del Codice Civile.

#### **ART. 15 - SPECIFICHE TECNICHE VERDE E SPAZI PUBBLICI**

Le caratteristiche delle aree verdi, degli spazi aperti e degli spazi pubblici sono descritti nella Relazione Illustrativa urbanistica e paesaggistica (Doc.urb1) e negli elaborati di progetto urbanistico e opere pubbliche, in particolare (Tav.urb7, Tav.urb8, Tav.urb9, Tav.op8, Tav.op9, Tav.op10), così come la segnaletica e le caratteristiche delle strade (Tav.op1, Tav.op3.1).

Il verde e gli spazi a prato, che costituiscono il verde urbano e che caratterizzano in particolare gli spazi pubblici e privati, in sede esecutiva, devono seguire quanto previsto nel regolamento del verde e nel capitolato in uso presso il Comune.

Nella zona urbanizzata saranno evitate le interferenze tra alberi/aree verdi e reti tecnologiche. Le caratteristiche minime progettuali per le fasi successive saranno concordate con il Servizio competente.

#### **ART. 16 - SPECIFICHE TECNICHE INFRASTRUTTURE**

Negli elaborati di progetto sono indicate le specifiche tecniche per la realizzazione della viabilità, delle opere a verde, degli spazi e dei percorsi pedonali ciclabili pubblici, dell'illuminazione e di tutte le reti tecnologiche ed impianti infrastrutturali e idraulici (Doc.urb1, Doc.op1-2, Doc.op3.1-3.2, Doc.op4, Doc.op5, Tav.op1, Tav.op2, Tav.op3.1, Tav.op3.2, Tav.op4, Tav.op5, Tav.op6, Tav.op7, Tav.op8, Tav.op9, Tav.op10).

#### **ART. 17 - STRADE E SPAZI PUBBLICI ESTERNI AL COMPARTO**

A carico dei soggetti attuatori devono essere realizzate:

le opere di sistemazione per raccordare l'intersezione fra la nuova strada principale dell'insediamento con via Cosmonauti, per una dimensione pari a circa mq 50;

le opere relative alla rete gas, e alla conseguente sistemazione stradale da realizzare in via Puglie.

#### **ART. 18 - SERVITU'**

Gli accessi da via Pinarella e da via Cosmonauti (strada a nord-est e porzione di area a sud-ovest) presentano delle servitù di passaggio in favore dei proprietari delle case adiacenti. Gli accessi a tali abitazioni devono essere garantiti dagli spazi pubblici rappresentati dalle aree attrezzate (viabilità e parcheggi) cedute al Comune.

## **ART. 19 - VINCOLI E ASSERVIMENTI AREE PRIVATE**

Le porzioni di proprietà dei Sig.ri Canini, Stella Magnani, Piraccini, Severi, Turrini (fascia lineare di aree poste a nord-est), vengono destinate dal PUA ad "aree a verde privato", in quanto le proprietà hanno ceduto - mediante atti notarili - le potenzialità edificatorie alla proprietà G.P. Srl, ricompresa nel comparto (Tav.urb8), fatto salvo l'edificio esistente come legittimato da titoli edilizi.

In tali porzioni si costituiscono quindi vincoli e asservimenti perpetui ai fini urbanistici ed edificatori. Lo stesso dicasi, per le porzioni di proprietà dei Sig.ri Amadei che vengono destinate dal PUA ad "aree a verde e accessi privati", in quanto gli stessi realizzano le potenzialità edificatorie nei lotti seppur di propria competenza.

## **ART. 20 - CONFIGURAZIONE PROPRIETA'**

Fra le proprietà Amadei e G.P. Srl, qualora valutato necessario, in virtù degli accordi assunti fra le parti, si potrà operare mediante atto di riconfigurazione dell'assetto proprietario (Tav.urb8, Tav.urb10) con la redistribuzione dei lotti e dei diritti edificatori, da riportare nella Convenzione attuativa.

## **ART. 21 – ALTRE PRESCRIZIONI**

### Geologia e sismica

Le analisi svolte in sede di PUA, confermano la fattibilità del progetto in esame. Le verifiche geotecniche e sismiche effettuate suggeriscono di definire alcune condizioni:

Poiché l'area è ascrivibile alla categoria di sottosuolo "S2" (cfr. NTC 2008, par. 3.2.2), in funzione della progettazione esecutiva di ogni singolo lotto, si indicano ulteriori approfondimenti sismici e geotecnici; gli approfondimenti sismici dovranno consentire la verifica delle condizioni sito specifiche di liquefacibilità e quantificare i cedimenti post sisma dei sedimenti granulari e fini poco coesivi. Lo studio geologico propedeutico alla progettazione esecutiva valuterà il rischio di liquefazione in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da costruire. In ogni lotto edificabile si effettuerà l'esecuzione di prove penetrometriche elettriche con piezocono (CPTU), spinte fino alla profondità di -20 metri dall'attuale p.c..

Si consiglia di effettuare le verifiche di liquefacibilità speditive basate sugli esiti delle penetrometrie elettriche, utilizzando approcci standard (es.: NCEER 2001; Idriss & Boulanger 2008; P.K. Robertson 2009). Per quanto riguarda gli input sismici, si indica di considerare magnitudo  $M = 6.14$  e falda cautelativa a -1 m dall'attuale p.c.; la  $P_{ga}$  è da calcolare con modellazione numerica di RSL, mediante l'impiego di accelerogrammi scalati alla pericolosità di base definita nelle NTC 2008. Qualora gli esiti delle ulteriori analisi sismiche dovessero evidenziare condizioni di liquefacibilità significative, si consiglia di procedere con ulteriori indagini "in situ" e di laboratorio, finalizzate alla determinazione della resistenza alla liquefazione (CRR) degli intervalli più critici ai

fini dell'edificazione (es. prove triassiali cicliche). La caratterizzazione e le verifiche geotecniche, e la conseguente progettazione consentiranno di considerare gli aspetti di criticità sismica sito specifiche (liquefacibilità; cedimenti post sisma).

Gli approfondimenti geotecnici da eseguirsi in ogni lotto edificabile potranno consentire la scelta e il dimensionamento dei sistemi di fondazione più adeguati e meno vulnerabili e/o definire gli eventuali interventi di consolidamento dei sedimenti potenzialmente liquefacibili, compresi nel "volume significativo" di sottosuolo.