

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AN.C.16 SUB COMPARTO "A" , DENOMINATO "EX CORDERIE " SITO IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, LOCALITA' CAPOLUOGO , VIA PIAVE, VIA DELLA RESISTENZA (SCHEDA D'AMBITO N.6-6BIS DELLA VARIANTE SPECIFICA AL POC.1).

Proprietà:

ARCA Commerciale srl
ARCA Immobiliare srl
Baroni Roberto
Immobiliare la corderia di
Baroni Roberto & C Snc

Firma

Progettisti e D.L. :

Arch. Claudio Lazzarini

Firma

STUDIO DI ARCHITETTURA

LAPIS

Arch. Mauro Ioli

Firma

Studio di architettura - urbanistica - tecnologia
Dott. Arch. Mauro Ioli
[E-mail : info@studioarchioli.it]
[E-mail : mauro.ioli@archiworldpcc.it]
via Ugo Braschi n. 67 - 47822 Santarcangelo di R.
telefono 0541/625166 (2 linee) - 0541/622612
c.f. LIO MRA 55C06 1304B - Partita IVA 01268260401

Tavola: N. R5

Oggetto:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.°	DATA	MOTIVAZIONE / DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	ARCHIVIAZIONE FILE:
0	01.08.2021	Richiesta Approvazione P.U.A.		
1	15.06.2023	Richiesta Approvazione P.U.A.		
2				

Questo lavoro è stato sviluppato con AutoCAD® L1 2008 concesso in licenza all'Arch. Mauro Ioli Autodesk®. NUMERO DI SERIE: 343-0094812

Su questo disegno grava il nostro diritto di proprietà per cui ne è vietata la riproduzione, nonché, tra l'altro, la comunicazione a terzi o l'uso comunque da parte di questi. Ciò ai sensi di legge, salvo nostra autorizzazione concordata e scritta.

Sommario

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	3
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO.....	4
ART. 3 – NORMATIVA ATTUATIVA	5
ART. 4 – OPERE PREVISTE DAL PUA ED IMPEGNI ASSUNTI DAGLI ATTUATORI	6
ART. 5 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’	7
ART. 6 – PARAMETRI E QUANTITA’ DI PROGETTO	7
ART. 7 – ARTICOLAZIONE DELLE AREE E LOTTI EDIFICABILI.....	7
ART. 8 – DISCIPLINA RIGUARDANTE LA PROGETTAZIONE DEL VERDE	7
ART. 9 – MITIGAZIONE PAESAGGISTICA	8
ART. 10 – USI E FUNZIONI.....	8
ART. 11 – LIMITI DI EDIFICABILITA’, VISUALI ED ALTEZZE DEI FABBRICATI.....	9
ART. 12 – TIPOLOGIE EDILIZIE	10
ART. 13 – ALTRE MITIGAZIONI AMBIENTALI.....	10
ART. 14 – PERMEABILITA’ DEI SUOLI E INDICI DI IMPERMEABILIZZAZIONE	14
ART. 15 – CONTROLLO ARCHEOLOGICO	15
ART. 16 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICO-GEOTECNICI E SISMICI	15
ART. 17 – PUA CON EFFETTO DI VARIANTE AL POC1	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 18 – AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE	16
ART. 19 – PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PUA E VARIANTI.....	16
ART. 20 – RICHIAMO A NORME VIGENTI.....	16

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

Tavole:

- Tav. N. 00.01 Sovrapposizione planimetria e sez. di stato di fatto e progetto –scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.02 Planimetria di progetto, vincoli e tutele –scala 1:1000, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.03 Planimetria di progetto, dati urbanistici e render –scala 1:500 data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.04 Pl. di prog., individuazione aree cedute all’uso pubblico–scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.05 Pl. di prog., verifica dotazioni territoriali –scala 1:500 , data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.06 Pl. di prog., piano particellare di esproprio –scala 1:500 , data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.07 Tipologia Edilizia lotto 1 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.08 Tipologia Edilizia lotto 2 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.09 Tipologia Edilizia lotto 3 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.11 Analisi della percezione del progetto dal centro storico – scala 1:500, data 15.06.2023
- Tav. N. 00.12 Sezione territoriale cono visivo centro storico – scal 1:500; data 15.06.2023
- Tav. N. 00.13 Circolazione e fruizione parcheggio supermercato – scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.14 Barriere acustiche – scala 1:500; 1:50, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.10 Individuazione area carico e scarico –scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.01 Planimetria opere stradali sovrapposta al rilievo – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.01 Bis Planimetria opere stradali – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.02 Opere stradali - Sezioni tipo parch. pubblici, particolari sovrastruttura – scala 1:100, 1:50, 1:20, data 01.06.2023;
- Tav. S.03 Opere stradali - Sezioni tipo strada di collegamento, particolari sovrastruttura – scala 1:50, 1:20, data 01.06.2023;
- Tav. S.04.1 Opere stradali – Sezioni tipo intersezione, particolari – scala 1:50; 1:100; 1:10, data 22.10.2021;
- Tav. S.04.2 Opere stradali – Sezioni tipo futura rotatoria, particolari – scala 1:50; 1:100; 1:10, data 20.10.2021;
- Tav. S.05 Segnaletica stradale – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.06 bis Planimetria abbattimento barriere architettoniche – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.07.1 Opere stradali – Veicoli pesanti di riferimento, verifica manovra in rotatoria – scala 1:250; 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.07.2 Opere stradali – Veicoli pesanti di riferimento, verifiche manovra intersezione via della Resistenza – scala 1:250; 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.08A Sezioni stradali dalla 1 alla 16– scala 1:100, data 01.06.2023;
- Tav. S.08B Sezioni dalla 1s alla 4s sezioni dalla R1 alla R6 – scala 1:100, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-01 bis Planimetria schema fognature – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-02 Profili fognature aree pubbliche, acque bianche e nere – scala 1:500 1:50, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-03 Profilo fogna mista centrale – scala 1:500 1:50, data 01.06.2023;
- Tav. I-Ec-01 bis Posizione isole ecologiche – scala 1:2000 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Gas-01 bis Planimetria schema gasdotto – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Idr-01 bis Planimetria schema acquedotto – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.01 Planimetria Verde Pubblico – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.02 Individuazione Standard Verde Pubblico complessivo ANC.16, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.03 Schema impianto di irrigazione – scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. EL-PL-01 Prog. ill. pubb. urbanizzazione primaria Sub ambito “A” - scala 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. EL-PL-02 Progetto distribuzione Rete E – Distribuzione BT – MT pubblica urbanizzazione Sub ambito “A” – scala 1:200, data 15.06.2023;

- Tav. EL-PL-03 Progetto distribuzione rete Telecom Italia urbanizzazione primaria Sub ambito "A" scala 1.200, data 15.06.2023;

Altri allegati:

- R1 - Relazione illustrativa, data marzo 2019
- R2 – Relazione geologica geomorfologica, Idrogeologica e geotecnica delle indagini, data agosto 2020 (sostituisce la precedente R2 Relazione geologica con data marzo 2019)
- R3 - VALSAT, Rapporto ambientale preliminare, data agosto 2020 (sostituisce la precedente R3 VALSAT con data marzo 2019)
 - o Allegati alla VALSAT, data agosto 2020
 - 1. *Relazione sulla movimentazione terra e caratterizzazione TRS*
 - 2. *scheda e cartografia del POC1 – modifiche e testo comparato*
- R4 – Documentazione fotografica, data marzo 2019
- R5 – Norme Tecniche di Attuazione, data giugno 2023
- Valutazione previsionale di clima e impatto acustico, data 05.09.19;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, data 22.07.20;
- EL-RL-01 Relazione Tecnica Pubblica illuminazione, data 22.07.20 - Certificati IPEA-IPEI;
- EL-RL-02 Calcoli Illuminotecnici e Schede Tecniche Apparecchi illuminanti , data 22.07.20;
- All. Fo- R. Id Relazione idraulica, data 29.10.19;
- copia del N.O. di Hera Num. Prot. 0114236 del 04.12.19;
- copia del N.O. di Adrigas del 08.05.2019;
- copia di comunicazione della Soprintendenza Prot. n. 3492 del 16.03.20 Class. 34.43.04 fasc. 65.1 Archeologia;
- Computo metrico – Opere urbanizzazione comparto – data 14.06.2023;
- Computo metrico – Opere strada comparto – data 14.06.2023;
- Computo metrico – Opere Contributo sostenibilità – data 14.06.2023;
- Quadro economico – Opere urbanizzazione comparto;
- Quadro economico – Opere strada comparto;
- Quadro economico – Opere Contributo di sostenibilità.

ART. 3 – NORMATIVA ATTUATIVA

1. Lo strumento attuativo previsto è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA), la cui attuazione è contemplata dalla pianificazione comunale e dalla scheda comparto AN.C.16 del POC1. Tale PUA possiede un intrinseco interesse pubblico, soprattutto considerate le importanti opere di urbanizzazione previste per l'attuazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale ed i proprietari/attuatori.

2. Il Piano Urbanistico Attuativo viene approvato dalla Giunta Comunale e avrà validità di 10 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.

3. Il sub-ambito A prevede la presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata che potrà attuarsi anche per stralci funzionali autonomi coincidenti con i singoli assetti proprietari dei vari lotti.

Sarà ammesso unire le aree da destinare a parcheggio pubblico con quelle da destinare a parcheggio pertinenziale in aree con accesso comune, fermo restando la distinta individuazione delle aree pubbliche e private e la verifica degli standard minimi , pubblici e privati, richiesti dalle Nta del RUE vigente. L'individuazione delle aree a parcheggio sopracitate sarà puntualmente evidenziata negli specifici elaborati di progetto e sarà materializzata , nella esecuzione delle opere, con elementi

materiali atti ad individuare i confini di riferimento, elementi che saranno meglio precisati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

4. Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del PUA e negli allegati tematici.

5. Il sub-ambito A comprende n.3 lotti sui quali sarà possibile realizzare gli interventi edificatori privati nel rispetto dei limiti e delle funzioni ammissibili prescritti dalla variata al POC 1 stessa. Gli interventi edilizi nei lotti privati del sub-ambito A in oggetto, saranno da autorizzare con Permesso di Costruire.

6. Gli strumenti attuativi del piano, nella successione temporale di seguito indicata, sono costituiti da:

- stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PUA in argomento;
- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria, comprensivo delle opere stradali individuate in altro sub-ambito, ma funzionali all'attuazione del presente PUA . Permesso di Costruire per i singoli fabbricati di progetto, ricompresi all'interno dei singoli lotti funzionali.

7. L'inizio dei lavori del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima del rilascio dei permessi relativi ai fabbricati. L'attuazione del PUA avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

ART. 4 – OPERE PREVISTE DAL PUA ED IMPEGNI ASSUNTI DAGLI ATTUATORI

A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 624.910,95 (euro 153,90/mq SU mq. 4.060,50).

Detto obbligo verrà assolto integralmente mediante la realizzazione delle seguenti opere pubbliche e versamento del contributo economico,, fino alla concorrenza ad esaurimento del suddetto complessivo importo del contributo pari ad euro 624.910,95, secondo quanto previsto nella scheda d'ambito n. 6-6bis di POC1, integrate e/o modificate con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 18/05/2023:

- 1) Cedere gratuitamente parte dell'area individuata dal mappale n. 2620 del F. 20 contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione attuativa;
- 2) sostenere parte dell'indennità di esproprio delle aree per tali opere, nei limiti dell'importo di €. 26.040,00 (10,00 €/mq.);
- 3) realizzazione della strada extra sub-ambito A che collega Via della Resistenza con Via Piave;
- 4) realizzazione della strada interna al su-ambito A che collega Via della Resistenza con Via Piave nella quota del 50% tra le opere del contributo di sostenibilità e per la restante quota parte nelle opere di urbanizzazione strettamente funzionali al sub-ambito.

Si precisa, inoltre, che le spese documentate per gli scavi e le relazioni specialistiche conseguenti alle indagini di archeologia preventiva, prescritte ai sensi dell' art. 30 del vigente PSC, saranno incluse nei capitoli di spesa per la realizzazione delle opere indicate ai precedenti punti e , quindi, concorreranno all'assolvimento dell'obbligo di corrispondere il contributo di sostenibilità sopracitato.

Le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli standard di parcheggio pubblico, sono a carico dei privati e si intendono escluse dal contributo di sostenibilità.

ART. 5 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’

1. Gli Attuatori del sub-ambito A si impegnano a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in €. 624.910,95 e verrà prodotta:

- al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA inerente il Sub-ambito A.

2. Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA inerente il sub-ambito A.

ART. 6 – PARAMETRI E QUANTITA’ DI PROGETTO

1. Per quanto specificato nella scheda di POC1 relativa al comparto AN.C.16 sub-ambito A, vengono assegnate le seguenti superfici utili (SU):

Superficie utile (SU) sub-ambito A	4.060,50 mq (oltre a quanto previsto stabilito dal successivo art. 11
H max sub-ambito A:	Hmax fabbricati residenziali-commerciale 3 piani; Hmax fabbricato di medio-piccola struttura di vendita = 9 mt, comprensiva di impianti tecnologici ed eventuali schermature e/o barriere acustiche degli stessi; Per il rispetto del cono di visuale libera come riportato nello schema allegato alla scheda di POC1 “Individuazione cono visuale libera centro storico”, si rimanda alla tavola n. 00.12.

2. Per quanto attiene agli indici edificatori urbanistici, compresi standard, e per quanto non direttamente specificato nelle presenti norme, si rimanda all’applicazione delle NTA del PSC e RUE, nonché dei regolamenti settoriali comunali, vigenti al momento dell’approvazione del PUA.

ART. 7 – ARTICOLAZIONE DELLE AREE E LOTTI EDIFICABILI

1. Le aree edificabili del sub-ambito A vengono suddivise in n.3 lotti ricadenti ciascuno all’interno di parte delle originali proprietà private appartenute ai lottizzanti, lotti compiutamente identificati nelle planimetrie di progetto del PUA. Le parti delle originali proprietà utilizzate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, vengono quantificate e definite nel presente PUA.

2. Per i lotti edificabili il presente PUA definisce linee generali plano-volumetriche di carattere indicativo, demandando la progettazione esecutiva ad una fase successiva all’approvazione dello stesso PUA, con la presentazione dei Pdc per i singoli fabbricati garantendo comunque il rispetto della SU massima e dell’altezza massima dei fabbricati.

ART. 8 – DISCIPLINA RIGUARDANTE LA PROGETTAZIONE DEL VERDE

La progettazione del verde pubblico verrà effettuata nel rispetto del nuovo Regolamento del verde comunale approvato con DCC n. 3 del 30/01/2017.

Nelle superfici a verde privato saranno messe a dimora piantumazioni nel numero , nelle essenze e nelle condizioni prescritte dal nuovo Regolamento del verde comunale soprarichiamato. Il progetto delle aree verdi private sarà definito in sede di rilascio del Permesso di Costruire dei singoli lotti.

ART. 9 – MITIGAZIONE PAESAGGISTICA

1. Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, le modalità operative e realizzative delle opere dovranno perseguire il generale obiettivo della mitigazione degli effetti sul paesaggio e sul contesto territoriale, provvedendo alla creazione di opportune schermature visuali, integrate, come ovvio, con le esigenze di visibilità e fruizione dei luoghi, in particolare quelli a destinazione commerciale.

2. Dovranno essere valutate in maniera consona alle principali vedute panoramiche da e verso il centro storico, le colorazioni e il posizionamento di macchinari, impianti, apparati per illuminazione, insegne e dovrà preferirsi l'impiego di materiali con tipologie, forme e tinte che provvedano a soddisfare l'esigenza di un impatto mitigato delle nuove costruzioni sul paesaggio esistente.

3. Le definitive valutazioni, rimandate alla fase di approvazione delle richieste di PdC dei singoli lotti, dovranno essere accompagnate da simulazioni fotorealistiche in grado di esplicitare, nella condizione diurna e notturna, le interferenze visuali con il centro storico e rappresentare la situazione nelle varie viste prospettiche in particolare da Est e da Sud.

4. L'inserimento paesaggistico delle nuove opere dovrà inoltre soddisfare le esigenze di mitigazione dell'impatto luminoso, con accorgimenti, apparati e disposizione dei punti luce in linea con le indicazioni regionali (LR 19/2003 e direttiva tecnica DGR 1732/2015 – norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso), dove questo interagisca con gli aspetti paesaggistici.

5. L'impatto paesaggistico delle nuove opere e costruzioni di progetto potrà essere ulteriormente mitigato con la creazione di cortine vegetazionali opportunamente previste nell'area del futuro parco; l'efficacia di mitigazione di cortine e schermature potrà essere compiutamente valutata nella successiva progettazione esecutiva del futuro parco pubblico da realizzare nell'area di 12000 mq sopracitata.

ART. 10 – USI E FUNZIONI

1. Per i lotti edificabili del Sub-Ambito A, identificati nel presente PUA, vengono individuate le seguenti funzioni:

Funzioni residenziali, terziarie, commerciali, pubblici esercizi, direzionali ricettive ed usi urbani compatibili. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio - piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere realizzate in conformità alle previsioni del RUE. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale; sono ammesse le funzioni b5 (esercizi commerciali di vicinato) .

2. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme richiamate nel presente comma.

ART. 11 – LIMITI DI EDIFICABILITA', VISUALI ED ALTEZZE DEI FABBRICATI

1. Per quanto attiene agli elementi progettuali dell'intervento, l'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle presenti norme, alla normativa tecnica di settore e al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del PUA.

2. Le dimensioni e le posizioni degli edifici dovranno rientrare nelle indicazioni di massimo ingombro dei fabbricati individuate negli elaborati del PUA, coerentemente alle prescrizioni contenute nel PSC e nel POC1, scheda monografica, quest'ultima come modificata dalla variante al POC1. In particolare dovrà essere prestata particolare cura nella individuazione delle principali visuali sul centro storico sia da Est che da Sud, adottando le migliori tecniche costruttive e le migliori misure di mitigazione per il contenimento dei possibili effetti sul pregevole e caratteristico paesaggio.

3. Gli edifici potranno avere un massimo di tre piani fuori terra, con altezza massima di metri 10.50 misurati dall'estremità inferiore, a quota del terreno, posta in aderenza all'edificio, all'estremità superiore della linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati e le coperture a padiglione, ovvero alla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

4. Distanza minima di 5,00 m dai confini di proprietà e dalle strade, precisando che sono fatte salve le seguenti eccezioni:

- . fabbricati esistenti costruiti sul confine del PUA, per i quali sarà consentita anche la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- . fabbricati progettati in lotti con confine interno alla lottizzazione per i quali il planivolumetrico prevede la possibilità di costruire fino al confine interno stesso, in aderenza ad altri eventuali fabbricati di progetto del piano, o in aderenza a strade di lottizzazione.

5. La posizione e la dimensione dei passi carrai e degli accessi pedonali dei lotti, potrà essere modificata in sede di progettazione esecutiva senza che ciò comporti variante al piano, purchè sia effettuata nel rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali, oltre che, per i passi carrai, nel rispetto delle norme del nuovo Codice della Strada (C.d.S.).

6. Sarà consentita la costruzione di recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili, nel rispetto delle altezze massime prescritte dal RUE vigente al momento dell'approvazione del PUA. Le recinzioni potranno anche essere costituite, o adornate e integrate, da siepi vive di varia essenza, con scelta delle essenze da effettuare nel rispetto delle prescrizioni del nuovo regolamento del verde comunale.

7. Per i limiti dimensionali (S_Umax, H_{max}, massimo ingombro) dei singoli fabbricati e lotti si rimanda all'elaborato di progetto tavv. n. 00.07 – 00.008 – 00.09

8. La Sa è sempre ammessa e non può superare il 50% della S_Umax;

9. Alla SU max prevista nei singoli lotti con funzioni residenziali-commerciali (è esclusa la struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola) potrà essere aggiunta la seguente superficie:

- i volumi interrati possono essere sempre realizzati in aggiunta alle superfici di SU max e Sa qualora abbiano altezza utile minore di 2,50 m e siano contenuti all'interno della sagoma dell'edificio;
- è consentita la creazione di soppalchi secondo la definizione e nel rispetto dei parametri della disposizione regionale, in aggiunta agli indici del precedente comma 7, con la specifica che i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a 5 m sono computati come superfici per il doppio della loro superficie (utile o accessoria);
- è possibile applicare per i fabbricati in oggetto "le misure per la rigenerazione urbana diffusa" di cui al Titolo 6 del vigente RUE, in particolare il punto 2.1 per nuovi edifici in lotti liberi o in alternativa il punto 4.1 nuova costruzione – casa passiva certificata.

ART. 12 – TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Le tipologie edilizie dei tre lotti rappresentate nelle tavole del PUA si intendono indicative di una rappresentazione plani – volumetrica che fissa i limiti della edificabilità prevista dal piano stesso. Sono rinviati alla fase della richiesta di PdC la definizione delle singole tipologie edilizie e di maggiori dettagli e particolari costruttivi. Le tipologie edilizie presentate in fase di richiesta di PdC saranno valutate senza che ciò comporti variante al piano, purchè siano effettuate nel rispetto dei limiti dimensionali massimi di cui al precedente articolo 11, del massimo ingombro, dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione, del numero e perimetro dei lotti e della rete dei percorsi pedonali e saranno soggette al parere vincolante dell'Amministrazione Comunale e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2. Tutta l'area oggetto del presente PUA e l'accesso ai fabbricati devono essere serviti da camminamenti pedonali e marciapiedi con soluzioni adeguate all'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, così come i collegamenti verticali di disimpegno degli edifici.

3. Pur nella ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori, i fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica nonché nell'uso dei materiali.

4. Lo standard di parcheggi privati sarà quello definito dai regolamenti comunali vigenti al momento della richiesta di PdC e dovrà essere reperito, preferibilmente, all'interno di ogni lotto. I parcheggi pertinenziali, rispondenti alle dimensioni e alle norme di settore, potranno essere collocati in aree libere all'esterno dei fabbricati, al piano terreno degli stessi o in autorimesse interrate.

ART. 13 – ALTRE MITIGAZIONI AMBIENTALI

1. Indicazioni generali

La progettazione delle opere previste nel presente PUA, nonché quelle relative ai lotti edificabili dovrà considerare primariamente le migliori tecniche per il contenimento dei consumi e la riduzione degli impatti ambientali, in particolare provvedendo a mitigazioni ambientali per le componenti più significative individuate nel bilancio di sostenibilità della Valsat allegata al PUA.

L'intero complesso edilizio dovrà prestare attenzione a principi di eco-compatibilità e al rispetto dell'uso delle risorse, quali:

- Efficienza energetica, ovvero classificazione energetica minima degli edifici di nuova costruzione .
- Confort estivo,
- Risparmio idrico
- Consumi energetici ridotti

2. Emissioni in atmosfera

Le indicazioni generali per il contenimento delle emissioni in atmosfera e per la qualità dell'aria sono contenute nel PAIR 2020 della Regione Emilia Romagna.

Le seguenti disposizioni, in modo particolare, si applicano a tutti i Comuni che si trovano ad un'altitudine inferiore ai 300 metri sul livello del mare e riguardano l'installazione di nuovi impianti e l'utilizzo di pellet certificato, che sono valide tutto l'anno.

- Potranno essere accesi solo camini chiusi, stufe a pellet, ecc. che siano certificati maggiore o uguale a 2 stelle. La certificazione deve essere fatta dal rivenditore. Questo obbligo vale già dal 1 ottobre 2018 per quelle case che sono dotate di un impianto alternativo di riscaldamento.
- Il pellet da utilizzare deve essere sempre certificato in classe A1.
- Dal 1 ottobre 2019 gli impianti che potranno essere accesi dovranno essere dotati di almeno 3 stelle.
- I nuovi impianti da installare dovranno essere dotati di almeno 3 stelle.

Nella progettazione esecutiva dei fabbricati sarà applicato e rispettato anche il Regolamento regionale 3 aprile 2017, n.1 "Regolamento regionale di attuazione delle disposizioni in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'art.25-quater della Legge regionale 23 dicembre 2004, n.26 e S.M."

Si dovranno rispettare i limiti ed i divieti stabiliti dalla DGR 1412/2017 "Misure per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione del PAIR2020".

3. Inquinamento luminoso

Si ritengono sostenibili gli interventi e gli apparati che soddisfino i requisiti contenuti nei seguenti regolamenti e direttive:

- legge regionale n. 19/2003 e direttive tecniche applicative (quella attualmente in vigore è la "Terza Direttiva" approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 1732/2015 che promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, nonché la riduzione delle emissioni climalteranti); la norma stabilisce i requisiti tecnici e di gestione degli impianti di illuminazione pubblica e privata;
- legislazione nazionale: Criteri Ambientali Minimi (CAM) Ministeriali validi per l'illuminazione pubblica. In particolare ci si riferisce al **DM 27/9/2017** "Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per la pubblica illuminazione, per l'acquisizione di apparecchi per l'illuminazione pubblica e per l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per l'illuminazione pubblica" e al **DM 28/3/2018** "Criteri Ambientali Minimi per il servizio di illuminazione pubblica".

La progettazione delle opere di urbanizzazione oggetto del PUA dovrà rispettare i requisiti delle norme precedenti; la progettazione esecutiva dei singoli lotti dovrà rispettare i requisiti di sostenibilità delle direttive tecniche sopra riportate (ove applicabili), al fine di operare le opportune mitigazioni agli impatti diretti e/o potenziali.

4. Mitigazione della componente acustica

La VALSAT del presente PUA è corredata di uno studio specifico per la caratterizzazione dell'impatto acustico (allegato 1), suddiviso in clima acustico per la parte residenziale e previsionale di impatto acustico per la parte a destinazione commerciale.

In entrambe le valutazioni sono stati inseriti scenari di traffico sulle strade esistenti e su quelle di progetto.

Per quanto attiene al rispetto delle norme e delle tutele specifiche si sottolinea che, in base alle risultanze dello studio, è emersa la necessità di installare barriere fono assorbenti in due posizioni:

1. sul retro dell'edificio commerciale (supermercato) quale schermatura in direzione della zona residenziale su via Maroncelli (zona di carico e scarico del supermercato);
2. lungo il margine NO della rotatoria su via della Resistenza a protezione dell'edificio residenziale di nuova costruzione.

Oltre alle soluzioni progettuali dovranno comunque adottarsi ulteriori accorgimenti di tipo logistico e funzionale sia in fase di cantiere per la realizzazione delle opere, sia in fase di esercizio.

In particolare dovrà essere valutato, negli aspetti progettuali esecutivi dei singoli lotti, il posizionamento definitivo di macchinari e/o funzioni logistiche adottando, oltre a quanto qui indicato, eventuali ulteriori migliorie e mitigazioni ove necessarie. Si ritiene quindi che il progetto esecutivo del supermercato, nel caso preveda una diversa disposizione di macchinari e zona di scarico, debba essere corredata da un aggiornamento della VPIA, Allegato 1 alla Valsat del PUA sub-ambito A.

5. Rifiuti e raccolta differenziata

Le dotazioni specifiche per la raccolta dei rifiuti, concentrate in punti unificati di conferimento posti su strada ed accessibili ai mezzi del servizio di raccolta, rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ai sensi dell'articolo 52, comma 7 lett. a) del RUE.

La tipologia ed il numero di cassonetti, quale dotazione minima dell'urbanizzazione, sono stabiliti dal Piano d'Ambito Rimini di Atersir, approvato nel 2018, il quale prevede il modello del servizio di raccolta tipologia "IEB tipo A".

In particolare si precisa che le utenze di tipo domestico o ad esse assimilabili, utilizzeranno piazzole per la raccolta dei rifiuti adeguatamente collocate lungo la viabilità pubblica. La distribuzione e la dimensione delle suddette piazzole di raccolta rifiuti, sarà concordata con l'ente gestore del servizio, verificando la distanza di conferimento, il percorso di raccolta, e le seguenti distanze:

- distanza della piazzola dalle aree di intersezione: min. 5m;
- distanza della piazzola dagli attraversamenti pedonali rispetto al senso di marcia : min. 1m oltre l'attraversamento, o min.5m se prima dell'attraversamento ;
- distanza della piazzola dagli arbusti: min 1m .

Le utenze non domestiche (supermercato e bar) dovranno dotarsi di un punto di conferimento rifiuti esclusivo (anche per differenziata), da ritrovare all'interno all'area di pertinenza.

6. Qualità delle acque

Per quanto riguarda l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia, l'intervento in progetto rientra nei casi disciplinati all'art. 8.1.1 comma I della DGR n. 286/05, ovvero:

8.1.1 – Aree esterne dotate di fognatura di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento o di lavaggio;

I – Recapito in rete fognaria unitaria.

*Nei casi in cui le aree esterne siano dotate di proprie fognature di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento o di lavaggio con recapito nella rete fognaria di tipo unitario esterna agli insediamenti, valgono le norme e prescrizioni regolamentari stabilite dal gestore del servizio idrico integrato o da altro soggetto gestore titolare del servizio. In questo ambito si avranno a riferimento i seguenti criteri di indirizzo....**garantire che le acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne siano convogliate nella rete fognaria unitaria...***

Pertanto non saranno previsti dispositivi per l'accumulo ed il trattamento delle acque di prima pioggia essendo verificata la condizione della DGR 286/05 relativamente alla possibilità di poter collettare le acque di prima pioggia ad un sistema fognario destinato a depurazione.

7. Recupero della risorsa idrica

- a) All'interno dei lotti edificabili del PUA e a servizio dei rispettivi fabbricati, saranno realizzate adeguate vasche di accumulo di acqua piovana per il recupero della risorsa idrica. Le vasche saranno realizzate e dimensionate conformemente a quanto prescritto dal RUE e dal Regolamento del Verde comunale al momento della presentazione delle richieste dei PdC.
- b) Per il verde pubblico, l'eventuale necessità di realizzare vasche di accumulo sarà valutata in funzione della progettazione esecutiva nella fase di richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione e definita in accordo con l'Ufficio del Verde comunale.
- c) La verifica delle condizioni stabilite nei regolamenti comunali per il recupero della risorsa idrica non può prescindere dalla verifica preventiva sul dimensionamento del verde pubblico e privato. Tale dimensionamento viene demandato alla fase esecutiva dei singoli lotti interni al sub-ambito A, nel rispetto degli standards urbanistici definiti nel RUE comunale.
- d) Per quanto attiene ai criteri generali delle aree verdi private, fatta salva la possibilità di monetizzare gli standard a verde, in base alle indicazioni del regolamento del verde comunale, le cisterne di utilità installabili dovranno avere le seguenti dimensioni e parametri:
 1. *superficie a verde privato inferiore a 300 mq: nessuna installazione*
 2. *superficie a verde privato superiore a 300 mq e fino a 1500 mq: una o più vasche di raccolta per un totale di 15 mc*
 3. *superfici superiori a 1500 mq fino a 3000 mq: una o più vasche di raccolta per un totale di 25 mc.*

8 – mitigazione del rischio idraulico

1. L'articolo 2.5 del PTCP Rimini impone, per ogni trasformazione urbanistica che incrementi le superfici impermeabilizzate, la realizzazione di presidi di mitigazione del rischio idraulico, con applicazione del criterio dell'invarianza idraulica.
2. Il PUA in esame è soggetto ad invarianza idraulica. Per le acque meteoriche, quindi, in ottemperanza all'articolo sopracitato, saranno previsti invasi di laminazione tali da garantire un rilascio al corpo idrico ricettore di 10 l/s per ettaro di superficie drenata interessata

dall'intervento e, in ogni caso, con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie effettivamente impermeabilizzata.

3. Con riferimento al progetto del PUA sub-ambito A e allo schema delle fognature di progetto, si sono convenientemente individuati due ricettori utilizzabili per lo scarico delle acque meteoriche, ricettori rappresentati da due linee esistenti di fognatura mista. I calcoli dei volumi di laminazione sono stati effettuati distintamente per aree pubbliche ed aree private, pervenendo alla definizione dei volumi minimi di laminazione da realizzare nella lottizzazione, volumi specificati per ciascuna delle aree pubbliche e per ciascuno dei lotti privati di progetto, come riportato sinteticamente nella tabella seguente:

AREA	SUP. SCOLANTE	PROGETTO INVASI DI -LAMINAZIONE
Aree pubblica Ap1	4015 mq	107.82 mc
Area pubblica Ap2	2919mq	85.90 mc
Lotto 1 commerciale	7286 mq	243.05 mc
Lotto 2 residenziale	1473 mq	37.26 mc
Lotto 3 residenziale	1544 mq	47.24 mc
TOTALE	17267 mq	521.27 mc

4. Per le aree pubbliche si prevede la realizzazione dei prescritti volumi di laminazione con sovradimensionamento dei collettori di fognatura pubblica posti lungo la viabilità di progetto (maxitubo). Lo scarico nel ricettore avverrà in questi casi a gravità attraverso un tratto finale di sezione ridotta, adeguatamente dimensionata per garantire il rispetto dei valori citati al punto 2.
5. Per le aree private la modalità di realizzazione dei singoli volumi di laminazione viene rinviata alla fase di richiesta di PdC: essi potranno essere del tipo maxitubo funzionanti a gravità o realizzati mediante vasche interrato dotate di adeguato impianto di sollevamento, secondo le effettive possibilità di sviluppo dei progetti. I volumi di laminazione di ciascuna area dovranno comunque rispettare i minimi risultanti dai calcoli dell'apposita Relazione Idraulica allegata al PUA e sinteticamente riportati nella sopracitata tabella.
6. Eventuali varianti dello schema di fognatura non connessi a modifiche della collocazione e configurazione dei lotti, delle strade e delle aree pubbliche in genere, non costituiranno variante essenziale al PUA e potranno essere realizzati previo ottenimento di nuovo n. o. dell'ente gestore e approvazione degli enti competenti.

ART. 14 – PERMEABILITA' DEI SUOLI E INDICI DI IMPERMEABILIZZAZIONE

1. In base alle prescrizioni e alle modalità specifiche contenute negli art. 10, 14.3 e 56 comma 3 del PSC il criterio per la determinazione della superficie impermeabile totale per un ambito, tipo AN, ricadente in aree ARD, nel quale sia prevista una trasformazione urbanistica con edificazione deve rispettare i seguenti parametri e criteri:

- A. in aree ARD la superficie di nuova impermeabilizzazione realizzabile, cioè ulteriore rispetto a quanto esistente, viene ad essere pari ad 1/3 della superficie libera (intesa come superficie che può garantire ripascimento della falda). Ciò deriva dall'applicazione dell'art. 3.5 del PTCP e Art. 14.3 del PSC che impongono la realizzazione di 2mq di superficie permeabile per ogni mq di superficie di nuova impermeabilizzazione ;

B. la superficie permeabile in un ambito o in un sub-ambito AN (art. 56 comma 3 del PSC) non può essere inferiore al 30% della St (sup. territoriale), secondo l'art. 2.5, comma 3 del PTCP e l'art. 10 del PSC;

C. la superficie di nuova impermeabilizzazione interna ad ogni sub-ambito deve essere determinata valutando la condizione complessiva di tutto l'ambito ex-corderie per come individuato nelle tavole del PSC (considerando quindi il totale delle aree verdi e "libere" esistenti e di progetto).

2. La Tabella seguente riporta la ripartizione delle superfici di nuova impermeabilizzazione e l'impermeabilizzazione totale massima realizzabile per ciascun sub ambito:

Sub-ambito	Sup. "non libera" stato di fatto	Nuova impermeabilizzazione	Impermeabilizzazione totale
Sub. A	6.408,60 mq	2.341,40 mq. max	8.750,00 mq. max
Sub. B	4.840,00 mq	17,30 mq. max	4.857,30 mq. max
Sub. C	0,00 mq	11.429,00 mq. max	11.429,00 mq. max
TOTALE AN.C.16	11.248,60 mq.	13.787,70 mq. max	25.036,30 mq. max

Le superfici destinate a ripascimento della falda per il sub-ambito A dovranno essere pertanto non inferiori a mq. 6.000,00:

ART. 15 – CONTROLLO ARCHEOLOGICO

1. La presenza di un'area archeologica (art. 30, c.11 del PSC e art. 5.5 del PTCP) e l'appartenenza dell'ambito alle aree con potenzialità archeologica media (art. 30 del PSC) impone il rispetto del comma 9 dell'art. 30 del PSC che cita: "prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere un'attività di controllo archeologico preventivo".

2. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di interesse archeologico ex articolo 5.5 del PTC, ove queste sono interessate da opere di scavo previste nel PUA, compreso il lotto ricadente sulla part. 795 privato, su richiesta della Soprintendenza Archeologica, sono state eseguite trincee esplorative preventivamente alla adozione del presente PUA.

3. Le indagini esplorative ed il controllo archeologico per i restanti lotti, non ricadenti nella zona di vincolo archeologico ex art. 5.5 del PTCP, potranno essere demandate alla fase esecutiva della progettazione e comunque dovranno essere svolte preventivamente alla richiesta di Permesso di Costruire, nel rispetto dell'articolo 30 delle NTA del PSC.

ART. 16 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICO-GEOTECNICI E SISMICI

Gli approfondimenti geologico - geotecnici e sismici allegati al presente PUA costituiscono elemento di riferimento per la caratterizzazione complessiva dell'intero sub-ambito. Ogni singolo lotto esecutivo dovrà necessariamente essere caratterizzato in maniera specifica in funzione della tipologia costruttiva e delle dimensioni dell'edificio, perseguendo le indicazioni generali contenute nell'elaborato R2 (relazione geologica) del PUA. Le ulteriori indagini e le caratterizzazioni saranno

quelle richieste dalle normative vigenti (NTC2018 in particolare) e dalle normative e regolamenti regionali, provinciali e comunali.

ART. 17 – AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

1. Le opere pubbliche previste dal presente PUA, costituite da :

- opere di urbanizzazione,
- Realizzazione della strada che collega via della Resistenza con via Piave;

saranno realizzate con richiesta di Permesso di Costruire presentata successivamente all'approvazione del PUA. Successivamente alla loro costruzione, realizzazione e collaudo, si provvederà alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle suddette opere e delle aree in cui ricadono, secondo le modalità riportate in convenzione. In particolare si precisa che l'area a parco (esclusa dal presente piano) e la strada di collegamento tra Via Piave e Via Della Resistenza, ricadenti nel sub-ambito C, sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio a seguito dell'approvazione della variante specifica al POC1 con D.C.C. n. 47 del 29/06/2022. L'approvazione del presente PUA costituisce dichiarazione di pubblica utilità sulle aree interessate dalla nuova strada per il tratto extra sub-ambito.

2. Tutti gli atti di assenso propedeutici e necessari alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel PUA saranno acquisiti nella fase istruttoria del PUA e comunque preventivamente alla presentazione della richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione primaria

3. Sono escluse dall'applicazione del comma 2 precedente le verifiche archeologiche preventive ai sensi dell'articolo 30 del PSC per i lotti 1 (ARCA) e 2 (Vinciana) demandate alla fase esecutiva (preventivamente alla presentazione del permesso di costruire). Per le aree interessate dalle opere di urbanizzazione e per il lotto 3 (Baroni-La corderia), ricadenti nelle zone di interesse archeologico ex articolo 5.5 del PTCP, valgono le disposizioni dell'articolo 17 delle presenti norme.

ART. 18 – PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PUA E VARIANTI

Per quanto attiene alla disciplina di approvazione del PUA e di eventuali varianti, si rimanda all'applicazione degli articoli da 68 a 74 del RUE vigente, nonché all'art. 34 della L.R. 20/2000 e all'art. 4 della L.R. 247/2017 e s.m.i.

ART. 19 – RICHIAMO A NORME VIGENTI

1. Per quanto non direttamente specificato nelle presenti norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici del PUA, si rimanda all'applicazione delle normative e dei regolamenti vigenti nazionali. Regionali, provinciali e comunali, in particolare per quanto attiene alle discipline specialistiche.

2. La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli elaborati del PUA, documenti costituenti parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa al PUA, le presenti norme ed i relativi documenti, dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti eventuali di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione, alle opere pubbliche e alle opere a verde previsti dal PUA.