



Provincia di RIMINI



COMUNE DI  
SANTARCANGELO  
DI ROMAGNA

Proponente:

**ADRIASCAVI di Pozzi Raffaele & c. SAS**

Gruppo di lavoro:



ARCHITECTURE | ENGINEERING | DESIGN  
Strada di Paderna, 2 - 47895 Domagnano (RSM)  
C.O.E. SM 29681 - t. 0549 962811  
info@aedworks.com - www.aedworks.com

Disegnatore: Geom. Remo Giancecchi

Oggetto:

**PUA**

*Scheda 28 POC1*

**Ambito AVN - SAN MARTINO DEI MULINI  
via Trasversale Marecchia**

Tipo:

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Progettista:

Ing. Secondo Bernardi

Elaborato:

**R4**

Scala:

---

Data:

Giugno 2023



Piazza Maini 25 - 47822 Santarcangelo di R. (RN)  
Tel. 0541/624073 - geologica.2022@gmail.com

**Dr. Daniele Bronzetti**  
*tecnico in sistemi informativi territoriali  
consulente ambientale*

**Dr. Geol. Arianna Lazzerini**  
*tecnico in Valutazione di Impatto Ambientale*



Elaborato: R5	Disegnatore: D.B.	Data disegno: 15/06/2023	Versione: REV.1	Firma:

## Sommario

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME .....	2
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO.....	3
ART. 3 – NORMATIVA ATTUATIVA .....	3
ART. 4 – OPERE PREVISTE DAL PUA ED IMPEGNI ASSUNTI DAGLI ATTUATORI .....	4
ART. 5 – PARAMETRI E QUANTITA’ DI PROGETTO .....	4
ART. 6 – ARTICOLAZIONE DELLE AREE E LOTTI EDIFICABILI .....	5
ART. 7 – DISCIPLINA RIGUARDANTE LA PROGETTAZIONE DEL VERDE .....	5
ART. 8 – MITIGAZIONE PAESAGGISTICA .....	6
ART. 9 – USI E FUNZIONI.....	6
ART. 10 – LIMITI DI EDIFICABILITA’, VISUALI ED ALTEZZE DEI FABBRICATI.....	7
ART. 11 – TIPOLOGIE EDILIZIE .....	8
ART. 12 – ALTRE MITIGAZIONI AMBIENTALI.....	9
ART. 13 – PERMEABILITA’ DEI SUOLI E INDICI DI IMPERMEABILIZZAZIONE .....	11
ART. 14 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICO-GEOTECNICI E SISMICI .....	11
ART. 15 – PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PUA E VARIANTI.....	11
ART. 16 – RICHIAMO A NORME VIGENTI.....	12
ART. 17 – ALTRE PRESCRIZIONI.....	12

## **ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

1. Le presenti norme di attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per l'ambito denominato AVN SAN MARTINO DEI MULINI VIA SAVINA-VIA CALATOIO SAVINA SCHEDE 30 relativo ad un'area di trasformazione urbanistica inserita nel POC1. Il PUA ha per oggetto:

*riqualificazione e valorizzazione delle aree poste lungo il Marecchia, in particolare riguarda il recupero del lago Azzurro per realizzare un'area dedicata allo sport e al tempo libero*

2. Il presente PUA di iniziativa privata è elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e, nel caso di contrasto tra elaborati cartografici e corpo tecnico normativo, per quanto non in contrasto con la pianificazione comunale vigente e con la vigente legislazione urbanistica, prevalgono ai fini attuativi le presenti Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

3. Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area del Lago Azzurro, utilizzata per anni come area estrattiva con impianto per la lavorazione degli inerti destinandola ad "area per sport e tempo libero" attraverso la valorizzazione delle sue caratteristiche naturalistiche e dotandola di strutture di supporto alle attività previste.

4. L'obiettivo è far sì che la fruizione dell'area sia più agevole e sicura, in modo da valorizzarne le funzioni che tuttora vi vengono svolte ed arricchirla di altre compatibili con la natura e la collocazione del sito stesso. L'accesso principale al sito resterà quello esistente tuttora, il quale venne realizzato con l'insediamento dell'attività estrattiva, dotandolo di parcheggi a servizio dell'area.

## **DATI DI RIFERIMENTO**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio nr. 39, particella 24

### **SUPERFICIE TERRITORIALE (da scheda POC1)**

Superficie di progetto (ST) 28.097 mq

Superficie utile (SU) esistente circa 650 mq

Superficie utile (SU) in ampliamento 325 mq

Sono ammesse strutture rialzate amovibili con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

I dati territoriali per il comparto risultano i seguenti:

*Sup. terreni in proprietà: 28.097,00 mq*

***Sup. terreni interessati da PUA: 28.097,00 mq***

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO**

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

### **Tavole:**

- TAV. 1 PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO
- TAV. 2 PLANIMETRIA CATASTALE CON AREE, LIMITI , VINCOLI E TUTELE
- TAV. 3 STATO DI FATTO LEGITTIMATO – SUPERFICI ED EDIFICI ZONA EX IMPIANTO DI LAVORAZIONE
- TAV. 4 PLANIMETRIA GENERALE INQUADRAMENTO PUA ED INTERVENTI
- TAV. 5 PIANTE PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. 6 LINEE INTERRATE PER IMPIANTI
- TAV. 7 PLANIMETRIA CON AREE DA CEDERE E PARTICOLARI
- TAV. 8 PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI E SISTEMA DI TRATTAMENTO DEI REFLUI

### **Relazioni:**

- RELAZIONE GENERALE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (R1)
- RELAZIONE GEOLOGICA (R2)
- VALSAT (R3)
- NTA (R4)
- QUADRO ECONOMICO (R5)
- COMPUTO METRICO OPERE PUBBLICHE (R6)
- VINCA (R7)
- SCHEDE TECNICHE SISTEMA FOGNARIO E DIMENSIONAMENTO (R8)
- TITOLI DI DISPONIBILITA' E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (R9)

## **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 30 del POC1. Tale PUA possiede un intrinseco interesse pubblico, soprattutto considerate le importanti opere di riqualificazione ambientale previste per l'attuazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale ed i proprietari/attuatori.
2. Il Piano Urbanistico Attuativo avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni.
3. Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del PUA e negli allegati tematici, nonché nelle prescrizioni specifiche contenute in pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati.

4. 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 di interesse pubblico individuate, ma funzionali all'attuazione del presente PUA
- Permesso di Costruire per i singoli fabbricati di progetto, ricompresi all'interno dei singoli lotti funzionali, per come individuati nelle tavole di piano.

5. Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere rilasciato prima di quelli relativi ai fabbricati. L'attuazione del PUA avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti.

6. Tutti gli interventi su aree del Demanio Regionale, dovranno essere preceduti da atti di assenso da parte degli Enti competenti (fattibilità) e gli attuatori dovranno disporre delle adeguate ed opportune concessioni.

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

1. Opere di sistemazione connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopeditoni, parcheggio con finalità pubbliche da realizzare su terreno in concessione dal Demanio regionale.

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

3. Realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopeditoni,

#### **ART. 5 – PARAMETRI E QUANTITA' DI PROGETTO**

1. Per quanto specificato nella scheda di POC1 relativa all'ambito, vengono assegnate le seguenti superfici utili (SU):

Superficie utile (SU) esistente circa 650 mq

Superficie utile (SU) in ampliamento 325 mq

##### *DOTAZIONI TERRITORIALI*

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

##### *USI*

Funzioni compatibili con l'ambito agricolo.

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.

## **ART. 6 – ARTICOLAZIONE DELLE AREE E LOTTI EDIFICABILI**

1. Gli interventi vengono suddivisi in più lotti ricadenti ciascuno all'interno di parte delle originali proprietà private appartenute ai lottizzanti, lotti compiutamente identificati nelle planimetrie di progetto del 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.

3. Sono sommariamente individuati i seguenti lotti esecutivi:

- a) Interventi legati alla ristorazione
- b) Interventi legati alla ricettività
- c) Interventi legati alla fruizione collettiva naturalistica e sportivo-ricreativa
- d) Interventi legati alla riqualificazione vegetazionale ed ambientale
- e) Interventi legati al recupero di edifici esistenti ovvero alla loro demolizione

Le successive fasi autorizzative (permessi di costruire o altro titolo) potranno riguardare uno o più dei lotti funzionali precedenti.

## **ART. 7 – 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 approvato con DCC n. 3 del 30/01/2017. Il progetto delle aree verdi private sarà definito in sede di rilascio del Permesso di Costruire dei singoli lotti.

## **ART. 8 – 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.

2. Dovranno essere valutate in maniera consona alle principali vedute panoramiche da e verso il contesto fluviale tutelato, 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 interventi, dovranno essere accompagnate da simulazioni fotorealistiche in grado di esplicitare, nella condizione diurna e notturna, le interferenze visuali e rappresentare la situazione nelle varie viste prospettiche.

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 posizionate nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e della presenza di zone classificate come habitat e dell'area SIC.

6. L'area a verde pubblico attrezzato da cedere al Comune viene individuata nelle tavole di piano ed assomma a 1125 mq circa; il verde attrezzato prevede la realizzazione di spazi di fruizione collettiva con arredo funzionale alla sosta.

## **ART. 9 – USI E FUNZIONI**

1. Per gli edifici identificati nel presente PUA, vengono individuate le seguenti funzioni:

- Funzioni sportive, ricreative e turistico-ricettive compatibili con il contesto naturalistico.
- Funzioni compatibili con l'ambito agricolo.

Funzioni compatibili con l'articolo 48 del RUE vigente e con l'articolo 5.4 del PTCP Rimini comma 8 lettera h):

### *b.11 – pubblici esercizi*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande

### *e.41 – Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

*e.42 – Campeggi e villaggi turistici*  
come definiti dalla legislazione in materia

2. Ulteriori funzioni potranno essere valutate nel rispetto delle norme vigenti per gli ambiti classificati all'articolo 5.4 delle NTA del PTCP Rimini, comma 8 lettera h).
3. Tutte le funzioni di cui al comma 1 del presente articolo dovranno rispettare le norme specifiche sia del RUE comunale, sia regionali e provinciali, nonché le norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di valutazione di impatto ambientale, di tutela naturalistica, dei requisiti igienico sanitari, di pubblica sicurezza.

#### **ART. 10 – 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 della richiesta dei rispettivi P.d.C.
2. Le dimensioni e le posizioni degli edifici dovranno rientrare nelle indicazioni plano volumetriche individuate negli elaborati del PUA, coerentemente alle prescrizioni contenute nel PSC e nel POC1, scheda monografica. In particolare dovrà essere prestata particolare cura nella individuazione delle principali visuali sul contesto tutelato e di vincolo paesaggistico, 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 due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per gli edifici esistenti aventi volumetrie superiori sviluppate su più piani e regolarmente autorizzati. Per tali edifici il loro utilizzo è subordinato alla verifica dei requisiti strutturali e statici, nonché alla verifica dello stato di consistenza delle strutture.
4. Distanza minima di 5,00 m dai confini di proprietà e dalle strade, precisando che sono fatte salve le seguenti eccezioni:
  - a) caso di fabbricati esistenti costruiti sul confine del PUA, per i quali sarà consentita anche la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
  - b) caso di 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 della richiesta di autorizzazione. Le recinzioni potranno anche essere costituite, o adornate e integrate, da siepi vive di varia essenza, con



sceita delle essenze da effettuare nel rispetto delle prescrizioni del nuovo regolamento del verde comunale.

7. Il PUA rappresenta nella tavola dei vincoli tutte le fasce di rispetto, tutela, vincolo e salvaguardia desunti da piani e norme vigenti ad ogni livello. Gli interventi previsti sono conformati ai vincoli esistenti e gravanti sull'area e pertanto si intendono assentibili in termini generali, fatte salve prescrizioni particolari e/o specifiche contenute in provvedimenti, pareri, nulla osta.

## **ART. 11 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

1. Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole del PUA si intendono indicative di una rappresentazione piani – volumetrica che fissa i limiti della edificabilità prevista dal piano stesso. Sono rinviati alla fase della richiesta di PdC la definizione di maggiori dettagli e particolari costruttivi. Le eventuali varianti tipologiche presentate in fase di richiesta di PdC saranno valutate senza che ciò comporti variante al piano, purchè siano effettuate nel rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione, del numero e perimetro dei lotti e della rete dei percorsi pedonali.

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 del lotto. L'area a parcheggio individuata dal presente PUA nella tavole di piano assomma a complessivi 710 mq (P1+P2).

Qualora non risultasse possibile realizzare la dotazione richiesta di parcheggi nel lotto di intervento, i parcheggi privati e privati di uso comune, potranno essere compensati con le seguenti modalità:

- a) potranno essere reperiti su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, mediante acquisto di spazi e box e/o cessione del diritto di superficie e stipula di una convenzione, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, con le modalità di cui al c4 art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.;
- b) potranno essere reperiti in aree limitrofe private entro un raggio indicativo di 300 m e purchè risultino realisticamente fruibili e facilmente individuabili e i relativi percorsi di collegamento siano privi di barriere architettoniche; tale utilizzo dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa;
- c) attraverso la realizzazione di lavori su suolo pubblico (individuabile) a favore della mobilità (intesa in senso ampio, comprensivo di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri e/o incrementata la sosta anche per veicoli a due ruote), di pari valore dei parcheggi non realizzabili, da definire sulla base degli stessi parametri utilizzati per la monetizzazione

dei parcheggi pubblici. In alternativa è ammessa la monetizzazione degli stessi secondo modalità e parametri da definirsi dal preposto Servizio tecnico comunale, sulla base dei costi reali di realizzazione delle opere e la stima del valore di mercato delle aree.

## **ART. 12 – 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.
- 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".

Prediligere l'installazione di apparati per la produzione di energia da fonti rinnovabili, quali pannelli fotovoltaici integrati sulle coperture di edifici e pensiline a terra, nel rispetto delle norme regionali sulle aree e sulle tipologie idonee al fotovoltaico.

### 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. 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.

### 5. Tutela della risorsa idrica

La presenza di aree di tutela della falda impone la realizzazione di collettori fognari a perfetta tenuta, l'impiego di sistemi di depurazione in grado di trattare le acque nei limiti stabiliti dalle norme regionali prima della immissione in corpo idrico ricettore, di utilizzare materiali e terreni idonei. I rispettivi riferimenti di norma sono contenuti nel documento di Valsat e si intendono prescrittivi per le fasi esecutive ed autorizzative successive.

## **ART. 13 – PERMEABILITA' DEI SUOLI E INDICI DI IMPERMEABILIZZAZIONE**

1. Tutti gli interventi di edificazione dovranno essere localizzati in zone ove gli strumenti di pianificazione, vincoli e tutele consentano l'impermeabilizzazione dei suoli.

Le tavole del PUA individuano un'area già impermeabilizzata alla data del 15/12/2004 di adozione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico PAI Bacino Marecchia Conca. Tale area di circa 14.290 mq identificata come "*area ex impianto di lavorazione*" regolarmente concessionata ed autorizzata, è esclusa dall'applicazione delle limitazioni di cui all'articolo 9 del PAI e articolo 3.3 del PTCP RN.

Su tale area sono consentite edificazioni con accorpamenti ed ampliamenti, conformemente alle indicazioni ed ai limiti stabiliti dal POC1 e dal RUE comunali.

2. Nella porzione di ambito ricadente nell'applicazione dell'articolo 3.5 del PTCP RN (ARI), il criterio dell'invarianza idraulica, potrà essere soddisfatto utilizzando l'ampio bacino di ritenuta alla stregua di vasca di laminazione delle piene per piogge intense.

3. Dati gli ampi spazi verdi e le superfici naturali intonse tutti gli interventi di edificazione e di impermeabilizzazione previsti vedono già soddisfatti i criteri di ripascimento della falda e di infiltrazione efficace, nel rispetto dei criteri e dei requisiti di cui all'articolo 3.5 del PTCP.

## **ART. 14 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICO-GEOTECNICI E SISMICI**

1. 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'edificato, 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.

2. In merito alla pericolosità idraulica (P3), fermo restando il divieto di realizzare vani interrati e semi-interrati accessibili e non dotati di soluzioni di protezione, il progetto delle opere potrà contenere un apposito elaborato con lo studio di dettaglio per la specifica zona d'intervento che porti a sintesi tutte le informazioni disponibili e le stime possibili (anche sulla scorta delle indicazioni degli enti competenti - quali il Consorzio di Bonifica della Romagna e/o HERA e/o Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale - di tipo storico-inventariale e/o modellistico, di studi similari effettuati da altri tecnici nelle vicinanze, di analisi di dettaglio della morfologia sito specifica dei luoghi supportate da rilievi topografici ad hoc), sulla scorta del quale l'Amministrazione comunale verificherà in sede di rilascio del titolo edilizio la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità (come postulato anche dalla DGR 1300/2016).

## **ART. 15 – 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 comunale approvata con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 30 settembre 2021.

## **ART. 16 – 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.

## **ART. 17 – ALTRE PRESCRIZIONI**

Per quanto non direttamente specificato nelle presenti norme, si intendono integralmente richiamate le prescrizioni contenute nei seguenti documenti:

1. POC1 e Valsat del POC 1
2. VINCA del POC1
3. Relazione geologica del presente PUA elaborato R2
4. Valsat del presente PUA elaborato R3