



COMUNE DI CATTOLICA
(PROVINCIA DI RIMINI)

PUA di R

Piano Urbanistico Attuativo di Recupero
(art. 31, comma 2°, lettera d) della LR 24-03-2000,
n. 20 e successive modif. ed integr.)

COMPARTO: "AR.9 - VIA ALLENDE

Proprieta': NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA

ALLEGATO

12

Relazione illustrativa

DATA

03/03/2022

SCALA

Destinazione urbanistica dell'area

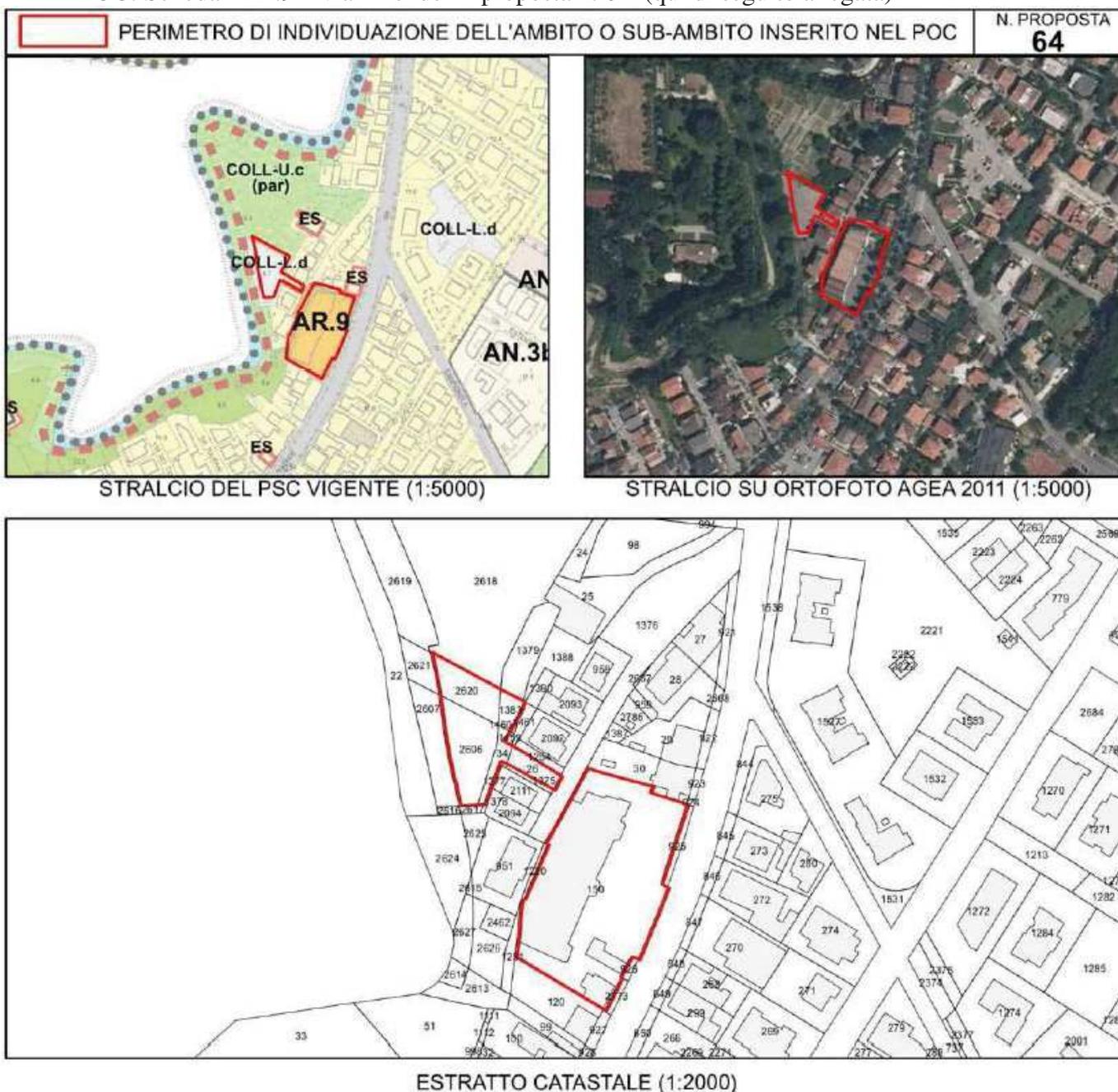
L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) di iniziativa privata è contraddistinta nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cattolica: PSC, RUE e POC con la destinazione urbanistica: COMPARTO – “AR.9 – VIA ALLENDE.

Contenuto del Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR)

Il Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR), relativo al comprensorio individuato all'interno del territorio del Comune di Cattolica, via Salvador Allende, si conforma a quanto dettato dalla legislazione urbanistica vigente (legge 17-08-1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, legge regionale 7-12-1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, legge regionale 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni).

A norma di legge detto piano deve considerarsi strumento attuativo dei vigenti strumenti urbanistici comunali: PSC, RUE e POC, e ad essi pure si conforma secondo quanto disposto negli elaborati costitutivi degli stessi e in particolare:

- PSC: art. 50, 51, 52;
- RUE: art. 28;
- POC: Scheda “AR.9 – via Allende” – proposta n. 64 (qui di seguito allegata)



| | | |
|-----------------------|----------------------|------|
| Denominazione e sigla | VIA ALLENDE | AR.9 |
| Pr=osta n.64 | | |
| Localizzazione | Via Salvador Allende | |

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

| | |
|---|--|
| Oati metrici | ST = 2.926 ma. Se es stente 3.453 ma |
| Obiettivi del PSC | Definizione di un progetto di ridisegno complessivo dell'area, contrasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventena (scheda di PSC -direttive/ POC> |
| Funzioni ammesse | Residenza e terziari complementari |
| Carichi medi ammessi | se = 2.165,4 mq |
| Vincoli e prescrizioni presentinell'area | Vincok> di tutela definito dal PTCP (art.22: zone di tutela di lagh , bac ni e corsi d'acqua): l'intervento può avvenire attraverso demolizione e ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente. |
| Caratterizzazione geologica e sismica | Contesto geologico: coperture di conoidi alluvionali argillosi limosi e argillose o sabbiose. Microzonazione sismica: "zone stabili suscettibili di amplificazione" (ZONA 2). Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (2 Hz). Rischio liquefazione "molto basso" o "basso". Fattori di amplificazione "livello 2" (DAL 11212007): FA Pga = 0,5 FA SICI-0,5 = 2,8, S-0 = 2,8. Pericolosità idrica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità). |
| Condizioni di sostenibilità e mitigazioni | Valutazione del clima acustico - requisiti classe acustica II Nessun elemento geologico-sismico escudente omittativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani |

2 - INTERESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC RELATIVAMENTE ALLE

| | |
|-------------------------------------|---|
| Interestatari | Silvano Gerard, presidente CdA NUOVA MODA IMMOBILIARE SoA |
| Mappali | Foglio 6, mappali 150,26,34,1383,2606,2620,2067,2621 (aree espropriate per pubblica utilità) 2773 926 925 non citati nell'atto di espropriazione |
| Superficie territoriale interessata | ST = 2.926 mq |

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

| | |
|---|--|
| Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali | Valutazione del traffico lungo via Allende; studio di traffico per ottimizzare accessi/uscite. Sistemazione area retrostante e tratto del percorso pedonale lungo il Ventena. L'area indicata con sigla COLL-L-d nella tavola del PSC, essendo compresa all'interno delle aree esondabili del Ventena (tav. O del PTCP, art.2.3 NTA del PTCP) è da destinare a parco pubblico. |
| Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti | - Realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "porta di accesso" alla città: |

| | |
|---|--|
| infrastrutturati | <ul style="list-style-type: none"> - Opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena) - Opere di sistemazione del tratto di via Emilia-Romagna ad est della rotonda su via Allende |
| Prescrizioni della ValsAT – VAS del POC | <p>Mitigazione rumore stradale</p> <p><i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.64</p> <p>Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo</p> <p>Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.</p> <p>Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione in adempimento dell'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTC.</p> |
| Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi | <p>$SC = 0,5 \times 3.453 \text{ mq} + 0,15 \times 2.926 \text{ mq} = 2.165,4 \text{ mq.}$</p> <p>Da realizzare sul sedime dell'edificio attuale da demolire (1.160 mq.) su tre livelli, oltre ad un piano interrato o seminterrato (superficie che rientra nel calcolo della SC, conteggiata al 60%).</p> <p>Alle condizioni previste dagli artt. 20, 22 e 23 del RUE sono applicabili gli incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi, da calcolare in sede di PUA.</p> <p><i>Usi ammessi</i> Residenza, usi terziari oom</p> |
| Idoneità urbanistica usi commerciali | Esercizi di vicinato |
| Dotazioni territoriali | <p>Parcheggi Pubblici: minimo 20 mq/100mq di SC</p> <p>Verde Pubblico: minimo 60 mq/100mq di SU</p> |
| Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale) | <p>In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.</p> <p>Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08 \text{ mq.}$</p> <p>L'eventuale monetizzazione è pari a: $413,08 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 92.943 \text{ €}$</p> |
| Impegni unilaterali sottoscritti | Atto unilaterale d'obbligo |
| Modalità di attuazione | PUA – Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dal POC |

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI ARI: E REZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|----------------|
| Valorizzazione: € 750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25% | |
| VF Valore futuro: 2.165,4 mq x € 750 | € 1.624.050,00 |
| VA Valori attuale: 3.453 mq x 350 € | € 1.208.550,00 |
| Contributo di sostenibilità: 0,25 x (VF – VA) | € 103.875,00 |

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

| | | |
|--|---|---------------------|
| 1) | Concorso alla realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città: - Opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena) - Opere di sistemazione del tratto di via Emilia-Romagna ad est della rotatoria su via Allende | € 103.875,00 |
| TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) | | € 103.875,00 |

Dati catastali

Le aree risultano censite al Catasto del Comune di Cattolica al F. 6: Catasto Fabbricati particelle, 150; Catasto Terreni. particelle, 26, 34, 1383, 2606, 2620.

Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) -EVIDENZIATE TAVOLE E DOC. INTEGRATI:

- 1) Stralcio PSC e RUE vigenti: planimetria e NTA; POC 2015;
- 2) Stralcio estratto di planimetria catastale con indicazione della proprietà e relative superfici;
- 3.1) STATO DI FATTO: planimetrico e altimetrico - delimitazione del comparto;
- 3.2) STATO DI FATTO rilievo edificio esistente;;
- 3.3) RAPPORTO STATO DI FATTO/AREE IN CESSIONE : planimetrico e altimetrico – rilievo edificio esistente;
- 4) STATO DI FATTO: Documentazione fotografica con indicazione delle viste;
- 5) PROGETTO: planimetria generale e particolari costruttivi;
- 6) PROGETTO: planimetria generale, sezioni e profili;
- 7) PROGETTO: planimetria generale quotata;
- 8) PROGETTO: schema plano-volumetrico;
- 9) PROGETTO: HERA schema impianti: fognatura bianca, fognatura nera e acquedotto;
- 9.1) PROGETTO: HERA schema impianti: fognatura bianca AGGIUNTIVA
- 10) PROGETTO: schema impianti: gas-metano, telecomunicazioni, energia elettrica, schema impianto allarme esondazione;
- 11.1) PROGETTO: schema planimetria generale: ACE1 e ACE2
- 11.2) PROGETTO: schema planimetria generale: ACE3 e ACE4
- 11.3) PROGETTO DEL VERDE- planimetria stato di fatto -planimetria stato di progetto – schema irrigazione
- 11.4) PROGETTO VIABILITA'- planimetria stato di fatto – planimetria di progetto;
- 11.5) ELABORATO DISTANZE ANTENNE TELEFONIA;
- 12) Relazione illustrativa;
- 13) Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- 14) Relazione sulla previsione di spesa
- 15) Relazione geologica e geomorfologica
- 16) Schema di convenzione
- 18) Dichiarazione del Sindaco
- 19) Valutazione previsionale del clima acustico
- 20) Relazione Tecnica di VALSAT
- 21) HERA Relazione idraulica
- **Documenti integrati**
- 22) Modelli Hera richieste
- 23) VVFF Dichiarazione antincendio .- autorimesse
- 24) ARPAE dich. Eletrodotti Telefonia

Validità del Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR)

La realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) deve avvenire nel periodo di 10 anni dalla data della sua esecutività ed eventuali proroghe potranno essere concesse e concordate con l'Amministrazione Comunale.

Valutazioni ambientali e scelte progettuali

La progettazione del PUAdR è stata effettuata nel pieno rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici comunale e, in particolare dalla documentazione sulle valutazioni ambientali della VALSAT, documento ufficiale integrato del PSC, che programma gli interventi di “recupero urbano”, caratteristica specifica dell'intervento programmato nel PUAdR, e garantisce il rispetto delle valutazioni e prescrizioni della VALSAT.

Il progetto di PUAdR prevede una disposizione dei nuovi edifici leggermente differente dal “sedime”, come erroneamente specificato dalla scheda POC (si veda quanto specificato al paragrafo seguente sulla non sussistenza dei vincoli di PTCP e PAI) e, in ogni caso con lo scopo di allontanarsi ulteriormente dalle aree esondabili sia per ottemperare alla prescrizione delle schede POC e PSC di creare una via di collegamento tra via Allende e la via Magnolie.

Inoltre si intende sottolineare che la viabilità viene migliorata sia perché il traffico generato dal nuovo insediamento è sensibilmente ridotto rispetto all'attuale destinazione d'uso produttiva, sia perché la circolazione non graverà più interamente sulla via Allende ma verrà diluita anche sulla via Magnolie

Rispetto dei vincoli di PTCP e PAI

I vincoli stabiliti dai vigenti PTCP: art. 2.3, 2.4, 5.3 e 5.4 e PAI: art. 9, in parte in “fascia con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione pre-interventi e parte in fascia con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione post-interventi, 1VE-R2”, riguardano esclusivamente la porzione delle aree all'interno del comparto individuate nella parte “a bassa quota” in adiacenza del Torrente Ventena ed escludono completamente l'ACE individuata in adiacenza alla via S. Allende, nella quale sono concentrati gli interventi programmati di ristrutturazione urbanistica, contemplati e regolamentati dal PUAdR.

Gli Enti preposti hanno confermato che negli anni scorsi sono stati eseguiti nell'area interessata dai citati vincoli, compresa all'interno del Comparto, i lavori di risanamento e pertanto si deve ritenere che l'area sia sottoposta ai vincoli di cui al citato art. 9 “nella situazione post-interventi” e possano essere attuati gli interventi per la realizzazione delle aree di “verde pubblico”, come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Ad ogni modo sarà installato un sistema di monitoraggio ed allarme in caso di esondazione del fiume come previsto dall'elaborato grafico TAV.10.

Nell'area individuata quale ACE in adiacenza alla via S. Allende, risultando esclusa dai citati vincoli, si interverrà con il previsto intervento di Ristrutturazione Urbanistica, in ottemperanza alle normative vigenti in materia.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono regolamentate dalle normative urbanistiche vigenti relative al COMPARTO – “AR.9 – VIA ALLENDE”:

FUNZIONE RESIDENZIALE:

U1 – Residenza

U2 – Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U11 - Pubblici esercizi

2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d Attività di servizio

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Delimitazione del comparto

L'ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione), risulta nella conformazione riportata negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR), lievemente modificata nel perimetro rispetto alle indicazioni delle planimetrie di PSC, RUE e POC in adeguamento alle effettive risultanze dimensionali dei rilievi rapportati alla perimetrazione delle proprietà del lottizzante.

Lievi modifiche alla perimetrazione dell'ACE potranno essere apportate in sede di progettazione esecutiva delle opere d'urbanizzazione e progettazione degli edifici, senza che ciò costituisca variante essenziale al presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR).

Dati caratteristici e dimensionali del comparto

I dati caratteristici e dimensionali del comparto sono riportati nella tabella seguente.

| AR9 - via S. Allende | | | | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| PLANO VOLUMETRICO SOL 1 | | | | |
| Aree Concentrazione Edificazione ACE | SF | Incid. % | SC comp. | SUL max |
| N. | | | | |
| 1 | 442,18 | 23,03 | 498,70 | 176,87 |
| 2 | 490,80 | 25,56 | 553,54 | 196,32 |
| 3 | 495,86 | 25,83 | 559,24 | 176,87 |
| 4 | 491,14 | 25,58 | 553,92 | 196,45 |
| TOTALE Aree private | 1.919,98 | 100,00 | 2.165,40 | 746,51 |
| Aree per gli standards urbanistici da cedere al Comune | | | | |
| SUPERFICIE STRADE pubbliche | 242,46 | | | |
| SUPERFICIE PARCHEGGI P1 | 482,90 | | | |
| SUPERFICIE MARCIAPIEDI pubblici e SPAZIO CASSONETTI | 154,05 | | | |
| SUPERFICIE VERDE pubblico | 1.101,40 | | | |
| TOTALE Aree da cedere al Comune | 1.980,81 | | | |
| TOTALE COMPARTO | 3.900,79 | | | |

Indici e parametri dell'edificazione

Gli indici e parametri dell'edificazione sono quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti:

- PSC: art. 50, 51, 52;

- RUE: art. 28;
- POC: Scheda “AR.9 – via Allende” – proposta n. 84 64 (di seguito allegata)

Q max = 40%

H max = 10,50 ml.

Dc (art.86.c NTA RUE): ml. 5,00, riducibile a ml. 3,00 per i nuovi edifici all'interno delle ACE del Comparto, previo accordo con i vicini confinante (come previsto dall'Art. 86.c comma 6).

Ds (art.86.d NTA RUE): ml. 5,00

De (art.86.e NTA RUE): ml. 10,00 riducibile a ml. 6,00, per i nuovi edifici all'interno delle ACE del Comparto;

Lievi modifiche alla perimetrazione dell'ACE potranno essere apportate in sede di progettazione esecutiva delle opere d'urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante essenziale al presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR).

Incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi

Gli indici e parametri di misura sono quelli stabiliti dai vigenti strumenti urbanistici comunali vigenti, come modificati ed integrati dalle recenti disposizioni regionali in materia.

Alle condizioni previste dagli artt. 20, 22 e 23 del RUE (di seguito riassunti) sono applicabili gli incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi, calcolati come segue:

“3.3 Fatti salvi gli obblighi di cui ai commi 1, e 2 e 3, negli interventi edilizi, nel rispetto dei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento, è ammesso un incremento della SC assegnata nella misura del:

- 5% della SC al conseguimento di almeno cinque dei requisiti di cui alle lettere da f) a p) ...,

SC ammessa mq. 2.165,40 + 5% mq. 108,25 = mq. 2.273,25

incrementabile fino al 10% in caso di integrale demolizione e ricostruzione:

SC ammessa mq. 2.165,40 + 10% mq. 216,54 = mq. 2.381,94

- 10% della SC al conseguimento di almeno dieci dei requisiti di cui alle lettere da f) a p),

SC ammessa mq. 2.165,40 + 10% mq. 216,54 = mq. 2.381,94

incrementabile fino al 15% in caso di integrale demolizione e ricostruzione.

SC ammessa mq. 2.165,40 + 15% mq. 324,81 = mq. 2.490,21.

3.4 Gli incentivi di cui al presente articolo si sommano all'eventuale utilizzo delle ordinarie opportunità previste dalla normativa del RUE (ad es. premialità per interventi di ristrutturazione urbanistica con fusione di lotti e accorpamenti di edifici, ecc.), nella misura massima complessivamente non superiore al 25% della SC preesistente.

SC ammessa mq. 2.165,40 + 25% mq. 541,35 = mq. 2.706,75.

3.5 Sono applicabili, in base all'art. 7ter comma 3bis della L.R. n. 20/2000, le deroghe agli art. 7, 8 e 9 del DM n. 1444 del 1968, relative ad altezza degli edifici, densità e distanze, fino al limite massimo di 21 m. per le altezze.

Tipi di intervento ammessi

Gli interventi ammessi sono:

D Demolizione.

NC Nuova Costruzione.

Caratteristiche tipologiche degli edifici

Negli elaborati del PUAdR sono riportati lo schema plano-volumetrico con la indicazione degli ingombri massimi dei fabbricati, entro la cui sagoma devono essere contenuti gli edifici che saranno definiti in sede di progettazione esecutiva.

Le modifiche alla conformazione plano-volumetrica degli edifici ed alle tipologie non costituiscono variante al presente PUA in quanto le previsioni del piano sono da considerarsi quale schema indicativo dell'intervento e l'ingombro plano-volumetrico è da considerarsi come estensione massima degli edifici. La conformazione plano-volumetrica e architettonica degli edifici verrà a determinarsi in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei singoli Titoli edilizi abilitativi, nel rispetto della massima SC prevista dal PUA.

Le tipologie edilizie previste nella tavola n. 11 non sono vincolanti agli effetti della presentazione del progetto esecutivo, in quanto sono da considerarsi unicamente come degli schemi di piano per la conformazione plano volumetrica dei fabbricati, che solo in sede di progettazione esecutiva verranno esattamente definiti, ovviamente entro i limiti e parametri stabiliti dalle NTA e dalle normative vigenti in materia.

Non sono ammesse costruzioni accessorie staccate dall'edificio di pertinenza, costruzioni di tipo industriale, quali capannoni, tettoie e simili.

Aree per gli standards urbanistici comprese nell'ambito di piano

Le aree da destinare agli standards urbanistici sono quelle indicate negli elaborati di PSC, RUE e POC e riportati in quelli del presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR), pari a mq. 1.980,81, eventualmente maggiorate in caso di applicazione degli incentivi come stabilito dalle normative vigenti e precedentemente citate.

Spazi da cedere per il verde pubblico ed i parcheggi

Gli spazi per servizi pubblici e sociali, previsti dai vigenti strumenti urbanistici sono destinati a verde pubblico con percorsi pedonali, sono stati individuati in misura di mq. 60 ogni 100 mq. di SC [mq. $2165,4/100 \times 60 =$ mq. 1.299,24 (mq. 1.497,91 effettivi disponibili)] e sono ubicati variamente distribuiti e conformati al centro dell'ACE su via Allende e nell'area allo scopo destinata nelle adiacenze del torrente Ventena. In prossimità del torrente Tavollo sarà predisposto un impianto di allertamento in caso di esondazione come riportato nell'elaborato grafico TAV.10 .

Inoltre la per la realizzazione del parco ci si atterrà alle indicazioni di massima permeabilità dei terreni e vialetti oltre ad un attento progetto del verde che sarà approfondito in fase esecutiva e che creerà aree ombreggiate all'interno dell'area con utilizzo di piante autoctone ed una fascia di filtro tra fiume e parco al fine di dare continuità alla flora presente lungo l'argine.

In sede di realizzazione, potranno subire variazioni anche di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, fermo restando che la quantità complessiva non potrà essere inferiore a quella prevista dalle leggi vigenti, eventualmente maggiorata in caso di applicazione degli incentivi come stabilito dalle normative vigenti e precedentemente citate.

I parcheggi pubblici P1 relativi agli edifici di nuova realizzazione sono stati individuati in misura di mq. 20 ogni 100 mq. di SC [mq. $2165,4/100 \times 20 =$ mq. 433,08 (mq. 482,90 effettivi disponibili)] e sono ubicati nell'area con accesso diretto dalla via S. Allende.

Le aree da cedere al Comune per gli standards sono:

| Aree per gli standards urbanistici da cedere al Comune | |
|---|-----------------|
| SUPERFICIE STRADE pubbliche | 242,46 |
| SUPERFICIE PARCHEGGI P1 | 482,90 |
| SUPERFICIE MARCIAPIEDI pubblici e SPAZIO CASSONETTI | 154,05 |
| SUPERFICIE VERDE pubblico | 1.101,40 |
| TOTALE Aree da cedere al Comune | 1.980,81 |
| | |
| TOTALE COMPARTO | 3.866,59 |

Disposizione dei parcheggi pertinenziali di tipo P2 e P3

I parcheggi pertinenziali P2 e P3 sono previsti, in locali interrati di tipo condominiale, nelle quantità stabilite dalle normative urbanistiche comunali vigenti e l'esatto dimensionamento degli spazi necessari sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

Costruzioni in zone classificate sismiche

Le costruzioni che saranno realizzate in attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAd R) saranno nel rispetto delle norme per le costruzioni in zone classificate sismiche, in particolare della legge n. 64/'74 e relativi decreti d'attuazione e, nel caso di costruzioni con strutture intelaiate, nel rispetto della legge n. 1086/'71 e relativi decreti attuativi e successive modifiche e/o integrazioni.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Le costruzioni realizzate, i marciapiedi e le strade saranno senza barriere architettoniche, nel rispetto delle prescrizioni della legge n. 13/'89 e relativi decreti d'attuazione e successive modifiche e/o integrazioni.

Fognature, gas, acquedotto, impianti di rete

Il nuovo insediamento dovrà essere dotato di tutti i servizi di rete necessari all'interno, che saranno poi collegati alle reti di servizi esistenti nelle immediate vicinanze, secondo le indicazioni impartite dagli Enti competenti in materia.

Recinzioni

Nella realizzazione delle recinzioni, in corrispondenza degli eventuali incroci stradali ad angolo retto, dovrà essere effettuato uno smusso avente il raggio di curvatura di ml. 3,00 ovvero con raccordo lineare con le stesse dimensioni.

Prescrizioni rispetto piano Classificazione Acustica

Nel raggiungimento dei limiti di classificazione acustica stabiliti dalle norme Comunali saranno predisposte barriere acustiche lungo via S. Allende al limite del confine di proprietà dei lotti edificabili, interrotte dagli accessi pedonali e dall'ingresso stradale, inoltre sempre lungo la via principale le facciate del fabbricato ACE2 ACE 3 non avranno finestrate apribili ed i balconi dovranno raggiungere un'altezza di 1.30 m il tutto come da indicazioni della relazione acustica in allegato.

Sistemazione delle aree private edificabili (lotti all'interno dell'ACE)

Le aree private edificabili (lotti all'interno dell'ACE), dovranno essere sistemate con pavimentazioni idonee; in particolare potranno essere usati il porfido, gli elementi di cemento autobloccanti, il manto bituminoso o altra pavimentazione su opportuni sottofondi.

Le parti non pavimentate, dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente piantumate con almeno 1 arbusto ed 1 pianta d'alto fusto ogni 50 mq. di superficie scoperta.

Le essenze dovranno essere scelte tra quelle indicate come associazioni vegetali tipiche della pianura e della collina romagnola.

Scarichi

Gli scarichi dovranno essere conformi alla normativa vigente ed alle disposizioni degli organi competenti in materia.

Nel caso di realizzazione degli impianti di trattamento da parte dei privati, la loro realizzazione dovrà avvenire sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale o dell'Ente gestore delle reti, che dovrà rilasciare il certificato di regolare esecuzione delle opere.

Conformazione piano volumetrica degli edifici

La conformazione piano - volumetrica degli edifici indicata negli elaborati del PUAdR è da ritenersi indicativa e relative modifiche potranno essere apportate in sede di progettazione esecutiva, purché nel rispetto degli indici e parametri sopraindicati, senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

Proprietà dell'area

Le aree comprese nel Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) sono di proprietà della Società "NUOVA MODA IMMOBILIARE SpA", con sede in Via Malpasso 723/725 a San Giovanni in Marignano (RN), P.I. e C.F.: 03886820400 (PEC nuovamoda@legalmail.it), il cui Legale Rappresentante è il Sig. Gerani Silvano residente in Via Renzi, 6 a Cattolica (RN), C.F.:GRNSVN32A14F244G

Il Progettista
Dr. Arch. Eva Tintoni