

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': GILMAR IMMOBILIARE SPA

47841 CATTOLICA - P.ZZA E. BERLINGUER 28/8
TELEFONO 0541/958890
E-mail: studiopr Primavera@libero.it

Dr. GIANCARLO PRIMAVERA
ARCHITETTO



13

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

DATA

10/06/2020

Art. 1

Ambito di applicazione delle norme del Piano Urbanistico Attuativo di Recupero

Le presenti norme disciplinano l'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR), relativo al comprensorio individuato all'interno del territorio del Comune di Cattolica, via Salvador Allende, edifici e terreni, in aree distinte a Catasto del Comune di Cattolica al F. 6: Catasto Fabbricati particelle 150; Catasto Terreni. particelle 26, 34, 1383, 2606, 2620. Il presente PUAdR 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; trovano applicazione inoltre le vigenti normative Nazionali e Regionali.

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

Art. 2

Elaborati costitutivi del piano (art. 25 della L.U.R e successive modifiche e/o integrazioni)

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUAdR) è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

- 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: 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: Soluzione 1 - 2 planimetria generale, sezioni e profili;
- 7) PROGETTO: planimetria generale quotata;
- 8) PROGETTO: schema plano-volumetrico – soluzioni "A1" e "A2";
- 9) PROGETTO: schema impianti: fognatura bianca, fognatura nera e acquedotto;
- 10) PROGETTO: schema impianti: gas-metano, telecomunicazioni, energia elettrica, illuminazione pubblica;
- 11.1) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "A1" ACE1 e ACE2
- 11.2) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "A1" ACE3 e ACE4
- 11.3) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "B1" ACE1 e ACE2
- 11.4) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "B1" ACE3 e ACE4
- 11.5) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "A2" ACE1
- 11.6) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "A2" ACE2
- 11.7) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "B2" ACE1
- 11.8) PROGETTO: schema planimetria generale: soluzioni "B2" ACE2
- 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

Art. 3

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.

Art. 4

Modalità d'intervento

Il rilascio dei titoli abilitativi per l'approvazione degli interventi edilizi previsti nel comparto è subordinato all'approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) ed alla stipula della relativa convenzione.

L'ACE (Area di Concentrazione dell'Edificazione), suddivisa in ACE1, ACE2, ACE3, ACE 4 – Soluzione A1, e in ACE 1, ACE2 – Soluzione A2, 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.

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

Art. 5

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

Art. 6

Indici e parametri dell'edificazione – standards urbanistici

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. 64
- Dati metrici = ST = 2.926 mq. SC esistente 3.453 mq

- Carichi insediativi massimi ammessi = SC = 2.165,4 mq
- Dotazioni territoriali:
- Parcheggi Pubblici: minimo 20 mq/100mq di SC
- Verde Pubblico: minimo 60 mq/100mq di SU
- Diritti edificatori assegnati = SC = $0,5 \times 3.453 \text{ mq} + 0,15 \times 2.926 \text{ mq} = 2.165,4 \text{ mq}$
- Parcheggi Pubblici = mq (minimo 20 mq/100mq di SC)
- Verde Pubblico = mq (minimo 60 mq/100mq di SU) 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 e previo accordo con i vicini confinante. In caso di mancato accordo verrà rispettata la distanza di ml 5,00; e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico.
- 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; e D3: non derogabili, salvo che per edifici e impianti di interesse pubblico;

Gli obiettivi dettati dal PSC sono la definizione di un progetto di ridisegno complessivo dell'area, con trasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventena (scheda di PSC – direttive al POC).

- Valutazione del clima acustico – requisiti classe acustica III
- 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, è da destinare a parco pubblico
- Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale) = 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. Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08 \text{ mq}$. La monetizzazione è pari a: $413,08 \text{ mq} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 92.943 \text{ €}$

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Valorizzazione: € 750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25%

VF Valore futuro: $2.165,4 \text{ mq} \times € 750 = € 1.624.050,00$

VA Valori attuale: $3.453 \text{ mq} \times 350 \text{ €} = € 1.208.550,00$

Contributo di sostenibilità: $0,25 \times (VF - VA) = € 103.875,00$

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Concorso alla realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città: € 103.875,00

- 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
- TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) € 103.875,00

Art. 8

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria afferenti il presente piano, identificate nelle tavole di progetto, sono le seguenti:

- a) strade veicolari, complete di marciapiedi e passi carrabili;
- b) parcheggi pubblici;
- c) aree per verde pubblico attrezzato;
- d) impianto di pubblica illuminazione;

e) reti fognarie di raccolta delle acque meteoriche (rete acque bianche) e dei rifiuti provenienti dagli insediamenti (rete acque nere);

f) reti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica / forza motrice, del gas e del telefono/dati;

Le predette opere di urbanizzazione sono realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori del piano, sulla base di progetti esecutivi recependo le prescrizioni tecniche del presente piano e quelle dei competenti uffici comunali. Le opere di urbanizzazione così realizzate saranno cedute gratuitamente, a cura e spese dei soggetti attuatori, al Comune di Cattolica.

Le quantità e la posizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione sono quelle risultanti dagli elaborati costituenti il piano; la loro forma e la loro posizione sono vincolanti, salvo quanto specificato al successivo comma.

In sede di presentazione dei singoli progetti per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal piano, oppure nella redazione dello stato di fatto ad opere eseguite, potranno essere previste lievi variazioni di confine e/o conformazione fra aree pubbliche e aree private nonché all'interno delle prime, ferme restando in ogni caso le quantità di aree pubbliche previste dalle leggi vigenti, che devono considerarsi come un insieme di valori minimi da rispettarsi nell'attuazione del piano.

La viabilità pubblica e i relativi impianti e verde complementari, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici, individuati nelle tavole di piano, costituiscono le opere di urbanizzazione primaria afferenti al comparto; tali elementi dovranno pertanto formare oggetto di progettazione unitaria.

Nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente, le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite anche per stralci funzionali, purché per ogni singolo edificio di cui si intende chiedere il titolo abitativo siano realizzate tutte le opere di urbanizzazione ad esso afferenti.

Art. 9

Incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi

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 le deroghe previste dalla L.R. 24/2017 artt. 7 e 1.”

Art. 10

Tipi di intervento ammessi

D = Demolizione

NC = Nuova Costruzione

Art. 11

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 direttore dell'intervento e l'ingombro plano-volumetrico è da considerarsi come estensione massima dei singoli 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 direttori 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;

Non sono ammesse costruzioni di tipo industriale, quali capannoni, tettoie e simili.

Art. 12

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. 1980,81, eventualmente maggiorate in caso di applicazione degli incentivi come stabilito dalle normative vigenti e precedentemente citate.

Art. 13

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 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 cedersi 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	

Art. 14

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.

Art. 15

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. Le strutture saranno realizzate in conformità alle attuali normative NTC del 17/01/2018.

Art. 16

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.

Art. 17

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.

Art. 18

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.

Art. 19

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.

Art. 20

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.

Art. 21

Conformazione piano volumetrica degli edifici

La conformazione piano - volumetrica degli edifici indicata negli elaborati del PUAdR è da ritenersi indicativa e 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.