

Comune di Acqualagna

**PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/78
IN LOCALITA' FURLO ALL'INTERNO DELLA "ZONA DI RECUPERO
URBANO SOGGETTA A P.R. PRIVATO CONVENZIONATO A2" MEDIANTE
LA DEMOLIZIONE DELL'ALBERGO ESISTENTE
E RISCOSTRUZIONE DI UN RESORT ECOCOMPATIBILE
E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX DISTRIBUTORE "TOTAL"**

Progetto architettonico



ARCHISTUDIO PODRINI
a s s o c i a t i

Podrini Arch. Leone e Podrini Arch. Luca
Via Manzoni 15/a 61100 Pesaro Italy CF/PI 02335930414
Tel. +39072132994 Fax. +390721376588 E-Mail studiopodriniassociati@gmail.com

Project Management

Effecta società cooperativa

con sede in viale Cesare Battisti, 24 61121 Pesaro, Partita IVA 01061570410
Project Manager Davide Marchini

DITTA PROPRIETARIA: NAME s.r.l.

Via Flaminia n.15, frazione Furlo
61041 Acqualagna
C.F. e P.I. 00906190418

TIPO PRATICA: **Piano di recupero ai sensi della L. 457/78**

**OGGETTO: PROGETTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAV.:
03

SCALA:

REVISIONE:
Progetto finale
con recepimento delle
prescrizioni degli Enti
preposti tra cui quello della
Soprintendenza del 12.12.13
e dell'Autorità di Bacino del
12.11.15

DATA:
28 MAGGIO 2016

COMUNE DI ACQUALAGNA (PU)

**PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/78 IN LOCALITA' FURLO, ALL'INTERNO DELLA
"ZONA DI RECUPERO URBANO SOGGETTA A P.R. PRIVATO CONVENZIONATO A2" MEDIANTE
LA DEMOLIZIONE DELL'ALBERGO ESISTENTE E RICOSTRUZIONE DI UN RESORT
ECOCOMPATIBILE E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX DISTRIBUTORE "TOTAL"**

Ditta proprietaria: NAME s.r.l.
Via Flaminia n. 154, frazione Furlo
61041 Acqualagna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

28 Maggio 2016

Progettisti

Arch. Leone Podrini, Arch. Luca Podrini

INDICE

TITOLO I° – **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Area oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata*
- Art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione*
- Art. 3 Elementi costitutivi del Piano di Recupero di iniziativa privata*
- Art. 4 Linguaggio*

TITOLO II° – **REGOLE EDIFICATORIE**

- Art. 5 Applicazione delle regole edificatorie*
- Art. 6 Interventi edilizi ammessi*
- Art. 7 Destinazioni d'uso*
- Art. 8 Parametri urbanistico – edilizi di progetto*
- Art. 9 Prescrizioni*
- Art.10 Valore normativo del Piano di Recupero di iniziativa privata*
- Art.11 Dati quantitativi del Piano di Recupero di iniziativa privata*
- Art.12 Aree Pubbliche e di uso pubblico*
- Art.13 Prescrizioni particolari*

TITOLO III° – **ATTUAZIONE**

- Art.14 Modalità di intervento*
- Art.15 Sistemi funzionali*
- Art.16 Qualità architettonica*
- Art.17 Contenuti della Convenzione*

TITOLO IV° - **OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO MODALITA' DI ESECUZIONE**

- Art.18 Generalità*
- Art.19 Opere interne ed esterne al perimetro dell' area oggetto di P.R.*
- Art.20 Opere fognarie, impianto idrico, allacci Telecom*
- Art.21 Pubblica illuminazione*
- Art.22 Cessione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione*
- Art.23 Progettazione per uno sviluppo sostenibile*
- Art.24 Osservanza alle disposizioni di cui alla L. 122/89; L. 13/89; Norme Sanitarie; D.P.R. 303/56; prevenzione incendi; inquinamento atmosferico, acustico e luminoso; smaltimento sostanze contenenti amianto.*

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Area oggetto di Piano di Recupero di iniziativa Privata

L'area interessata dal presente Piano di Recupero comprende la zona loc. Furlo, in Comune di Acqualagna, che l'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G. individua come "Zona di Recupero Urbano soggetta a P.P. di iniziativa pubblica o a P.R. privato convenzionato A2".

In tale zona, sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi simili purchè individuati, come ambito e perimetro di applicazione, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale.

Le presenti norme si applicano dunque all'interno dell'area individuata e perimetrata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29/09/08 in località Furlo, Zona di Recupero Urbano soggetta a P.P. di iniziativa pubblica o a P.R. privato convenzionato A2, individuata nelle **tavv. 12 e 13** degli elaborati grafici allegati.

La presente normativa è riferita agli aspetti urbanistici ed alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

Art. 2 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme, con gli elaborati grafici, le planimetrie illustrative, gli abachi e le simulazioni, fissano le categorie degli interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso consentite e il progetto di suolo degli spazi aperti che costituiscono vincolo progettuale per l'attuazione del Piano.

Le presenti norme, come gli elaborati grafici allegati, prevalgono su qualsiasi disposizione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio; diversamente, per quanto non espressamente disposto, valgono le norme e i regolamenti comunali, provinciali, regionali e nazionali vigenti in materia al momento dell'adozione del presente Piano di Recupero

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero di iniziativa privata

La Variante al Piano di Recupero dell'area ex Fornace è costituito dai seguenti elaborati:

testi

- TAV. 01 - DELIBERA di C.C. N° 45 DEL 29-09-08
- TAV. 02 - RELAZIONE TECNICA
- TAV. 03 - NORME TECNICHE
- TAV. 04 - SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV. 05a- RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV. 05b- VERIFICA COMPATIBILITA' IDRAULICA
- TAV. 06 - RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO
- TAV. 07a- RAPPORTO AMBIENTALE
- TAV. 07b- SINTESI RAPPORTO AMBIENTALE
- TAV. 07c- PARERE SULLA VALUTAZIONE D'INCIDENZA

elaborati grafici

- TAV. 08 - INQUADRAMENTO GENERALE
- TAV. 09 - DOC. FOTOGRAFICA
- TAV. 10 - ESTRATTO CATASTALE
- TAV. 11 - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
- TAV. 12 - AMBITO E PERIMETRO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
- TAV. 13 - AREA INTERESSATA DAL PIANO DI RECUPERO
- TAV. 14 - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE CON SOVRAPPOSIZIONE DEI VINCOLI

- TAV. 15 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - STATO ATTUALE
- TAV. 16 - EDIFICI ESISTENTI
- TAV. 17- IL SISTEMA DELLA VIABILITA' - STATO ATTUALE
- TAV. 18 - IL SISTEMA DEL VERDE – STATO ATTUALE
- TAV. 18a - IL SISTEMA DEL VERDE-STATO ATTUALE
- TAV. 19a - MITIGAZIONE DEI PUNTI VULNERABILI: PLANIMETRIA GENERALE - STATO ATTUALE E PROGETTO
- TAV. 19b - MITIGAZIONE DEI PUNTI VULNERABILI: PIANTE DI PROGETTO
- TAV. 19c - MITIGAZIONE DEI PUNTI VULNERABILI: PROSPETTO E SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 19d - SEZIONI DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO PER LA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DA OPERARE E CON INDICAZIONE DEGLI SCAVI E DEI RIPORTI NELL'AMBITO DEL PERIMETRO P.A.I.: PROSPETTO E SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 19e - RD N.523/1904 : DISTACCHI DELLE PIANTAGIONI, DEI MOVIMENTI DI TERRENO E DELL'EDIFICIO DI PROGETTO DAI SISTEMI ARGINALI ATTUALI E DI PROGETTO O DALLA PROPRIETA' DEMANIALE: PLANIMETRIA GENERALE
- TAV. 19f - RD N.523/1904 : DISTACCHI DELLE PIANTAGIONI, DEI MOVIMENTI DI TERRENO E DELL'EDIFICIO DI PROGETTO DAI SISTEMI ARGINALI ATTUALI E DI PROGETTO O DALLA PROPRIETA' DEMANIALE. SEZIONI TRASVERSALI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO: RAFFRONTO FRA RIPORTI E STERRI.
- TAV. 19g - L'ASSETTO DISTRIBUTIVO GENERALE
- TAV. 20- IL SISTEMA DELLA VIABILITA' – PROGETTO
- TAV. 21 - IL SISTEMA DEL VERDE-PROGETTO
- TAV. 22a- PUBBLICA ILLUMINAZIONE FINALE
- TAV. 22b- FOGNATURA BIANCA
- TAV. 23 - FOTOSIMULAZIONI
- TAV. 24 - SISTEMAZIONE ESTERNA

Art. 4 - Linguaggio

Nelle presenti Norme, come negli elaborati grafici di progetto, sono utilizzati i sottoelencati termini specifici che definiscono ed esplicitano il linguaggio del Piano e il campo di applicazione dello stesso.

- **Destinazioni d'uso:** individuano il complesso delle funzioni previste ed ammesse negli immobili e negli spazi aperti.
- **Superficie Fondiaria (SF):** è l'area complessiva interessata dall'intervento urbanistico attuativo (Piano di Recupero).
- **Superficie Utile Lorda (SUL):** è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio.
- **Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF):** è il rapporto tra la Superficie Utile Lorda (SUL) e la Superficie Fondiaria (SF).
- **Numero dei Piani:** indica il numero di piani realizzabili fuori terra,
- **Distacco tra i fabbricati (DF):** è la distanza minima tra le pareti finestrate degli edifici.
- **Distacco dai confini di proprietà:** indica la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine delle diverse proprietà esistenti misurata nel punto di massima sporgenza.
- **Distacco dai confini di zona:** indica la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine dei diversi lotti o comparti dei Piani Attuativi nonché la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici, misurata nel punto di massima sporgenza.
- **Distacco dai confini demaniali:** indica la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine delle proprietà demaniali misurata nel punto di massima sporgenza.

- ***Distanza dalle strade (DS)***: indica la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e il ciglio della sede stradale.

Per quanto concerne i criteri di applicazione dei singoli parametri nella progettazione degli edifici, nella definizione degli elementi particolari, oltre che nelle prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni e dei parcheggi, va fatto esplicito riferimento alle NTA del PRG vigente e al Regolamento Edilizio Regionale in sede di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire.

TITOLO II° – REGOLE EDIFICATORIE

Art. 5 – Applicazione delle regole edificatorie

Le regole edificatorie successivamente descritte agli artt. 6, 7 e 8, si applicano all'interno dell'area interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata.

Art. 6 - Interventi edilizi ammessi

Nell'area oggetto di Piano di Recupero, con le modalità e le tipologie edilizie indicate nelle presenti N.T.A. e negli elaborati grafici allegati, sono ammessi interventi di :

- ***Manutenzione straordinaria;***
- ***Ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e senza cambi di destinazione d'uso che possano comportare aumento del carico urbanistico;***
- ***Restauro;***
- ***Risanamento conservativo;***
- ***Demolizione con ricostruzione;***
- ***Nuova edificazione.***

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle sottoindicate:

- ***strutture turistico ricettive realizzate in base alle L.R. n. 42/94 e 31/94;***
- ***residenza per il gestore della struttura turistico ricettiva;***
- ***sedi per istituti e attività culturali, musei, sale per conferenza ed esposizioni, spazi legati alle manifestazioni storiche, gastronomiche, culturali e commerciali del territorio;***
- ***locali per spettacoli, ristoranti, negozi, manifestazioni gastronomiche.***

Per gli eventuali servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico non menzionati nel presente capitolo, valgono le destinazioni previste dal P.R.G. vigente, fatte salve disposizioni particolari previste in sede di stipula della Convenzione.

Art. 8 - Parametri urbanistico- edilizi di progetto

Nell'ambito dell'area interessata dal Piano di Recupero, si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Superficie d'intervento: **(corrispondente all'area interessata dal Piano di Recupero indicata nella tav.13)**..... mq. 10.479,61

Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,40 mq/mq

Altezza massima degli edifici..... mt 10,50

Numero Totale dei Piani:..... **3 (tre) con la sottoindicata prescrizione "A"**

A) In caso di attuazione della tipologia progettuale indicata nelle tavv. 19b, 19c, 19g e 23 del Piano di Recupero, l'altezza massima degli edifici da realizzare fuori terra sul piazzale lungo la via Flaminia non potrà essere maggiore di mt. 4,00 come da prescrizione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Marche del 12.12.2013.

Ai suddetti edifici a un piano fuori terra ubicati sul piazzale lungo la via Flaminia, possono essere aggiunti ulteriori due piani al di sotto del suddetto piazzale con affaccio verso il fiume.

Distacco tra gli edifici..... ml 10,00

Distacco dai confini di zona lungo il lato di via Flaminia..... ml. 3,00

Distacco dai confini di zona sugli altri lati..... ml. 5,00

Distacco dai confini di proprietà ml. 5,00

Distacco dai confini demaniali come da R.D. n.523/1904ml. 10,00

Distanza dalla strada (via Flaminia)ml. 8,00

Il perimetro di massimo ingombro degli edifici o del singolo edificio indicato nella **tav. 19 g** degli elaborati grafici, potrà subire lievi variazioni in fase di stesura del progetto architettonico, fatto salvo il rispetto dei distacchi dagli edifici esistenti e dai confini di zona e demaniali.

Per il computo degli indici, in caso di differenza fra confini reali, limiti catastali e limiti di zona, le superfici di riferimento saranno quelle reali misurate sul terreno così come indicato all'Art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il progetto architettonico di dettaglio, definirà compiutamente la posizione, la dimensione, l'aspetto formale dei fabbricati o del singolo fabbricato da realizzare e le destinazioni d'uso previste nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli altri parametri urbanistici relativi alle opere da cedere all'Amministrazione Comunale, (parcheggi pubblici), valgono i dati riportati nelle **tavv. 22a e 22b** degli elaborati grafici e le disposizioni previste in sede di stipula della Convenzione.

Art. 9 - Prescrizioni

Contenute nel parere dell'Autorità di Bacino Regionale Regione Marche del 12.11.2015:

- **Affinchè venga garantita la minima interferenza con l'area nella quale è previsto il fenomeno del deflusso delle acque in caso di esondazione, la parte di edificio che si trova al piede del muro che regge il piazzale sulla via Flaminia dovrà essere progettato posizionando la superficie di calpestio del piano terra (piano al livello -2), ad una quota non inferiore a 180,50 mt s.l.m.**

- *Le aperture del piano a livello -2 andranno posizionate in modo che le soglie delle stesse risultino a quota non inferiore a 181.22 mt s.l.m. garantendo altresì la tenuta stagna dei relativi infissi quando chiusi.*
- *Va evitata la realizzazione di piani/vani interrati e/o seminterrati rispetto alla quota di 180,20 mt. s.l.m..*
- *La realizzazione delle nuove volumetrie in progetto all'esterno della perimetrazione dell'area inondabile mappata nel P.A.I., dovrà essere contestuale alla demolizione dell'attuale edificio ad uso ricettivo (albergo La Ginestra).*
- *Va evitata la realizzazione di qualsiasi riporto nelle aree demaniali entro 4 mt. dal ciglio di sponda, salvo quelli necessari per il ritombamento del seminterrato dell'edificio/albergo esistente e dell'attuale piscina.*
- *Eventuali strutture/accessori presenti in area demaniale, dovranno essere rimossi.*
- *Il soggetto attuatore del Piano dovrà predisporre un piano di gestione dell'emergenza che contenga le procedure per l'allertamento, integrate con il piano di protezione civile comunale, oltre alle conseguenti misure di gestione dell'emergenza a carico del gestore della struttura ricettiva.*
- *Le aree a parcheggio ubicate entro l'area inondabile, da realizzare su superficie permeabile, saranno limitate a complessivi mq 1000 (mille).*
- *Le porzioni di terreno e le strutte esistenti comprese entro il comparto individuato nella Delibera di C.C. n. 45 del 29.09.08 ma esterne all'area A1 (individuate nelle tavv. 17, 18, 18a, 19a, 19g, 20 e 21), sono escluse dalla edificazione e non sono considerate nel calcolo degli indici urbanistico-edilizi di progetto.*
In queste porzioni di terreno, che sono da utilizzare esclusivamente per la realizzazione di aree verdi o parcheggi a servizio del resort e del ristorante "La Ginestra", per gli edifici esistenti sono previste solo misure conservative dell'esistente nonché interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e senza cambi di destinazioni d'uso che possano comportare aumento del carico urbanistico; la superficie complessiva delle attuali aree a verde non potrà essere ridotta.
- *Al fine di proteggere le aree esterne inondabili (adibite ad aree verdi e parcheggi), nonché le restanti strutture rimanenti entro il comparto individuato nella Delibera di C.C. n. 45/2008, va prevista la realizzazione di un argine che, salvo motivata impossibilità, dovrà posizionarsi a confine dell'area demaniale o entro la proprietà privata; tale argine garantirà la tenuta delle piene con tempo di ritorno di almeno 50 anni purchè compatibile con la quota delle strutture edificate presenti sulla sponda opposta.*
Il progetto dell'argine contenente l'esatta sua posizione, conformazione, quota e modalità realizzative, sarà soggetto al parere dell'Autorità idraulica e sarà trasmesso, per opportuna conoscenza, all'Autorità di bacino regionale.
- *Dovrà essere predisposto un piano di periodica manutenzione della vegetazione sulla sponda e in alveo nel tratto antistante il comparto individuato con Delibera di C.C. n. 45/2008, specificando i soggetti responsabili e i relativi obblighi.*

Le suddette prescrizioni devono ritenersi integrative degli interventi consentiti dagli artt. 7 e 9 delle N.A. del PAI e dovranno essere formalmente recepite dal Comune.

Ulteriori prescrizioni

- ***Ai fini della realizzazione di vie di fuga e uscite di emergenza a servizio del Resort, potranno essere realizzati dei soli corpi scala esterni a ridosso del muro di contenimento che regge il piazzale superiore lungo la via Flaminia.***
- ***Le opere di deflusso delle acque bianche andranno dimensionate considerando tempi di ritorno di circa 20 anni, tenendo conto dei livelli di piena e utilizzando appropriate valvole per evitare fenomeni di rigurgito.***

Art. 10 - Valore normativo del Piano di Recupero di iniziativa privata

Hanno carattere prescrittivo:

- le indicazioni relative alla dimensione della superficie di intervento del Piano di Recupero individuato graficamente nella **tav.13** degli elaborati grafici;
- l'Indice di Utilizzazione Fondiaria realizzabile all'interno del perimetro di massimo ingombro dell'edificio graficamente individuato nella **tav. 19 g**;
- il numero massimo di piani realizzabili;
- le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto che definiscono gli ambiti destinati alla viabilità e ai parcheggi pubblici per i quali viene conseguentemente indicato il relativo dimensionamento negli specifici elaborati grafici esecutivi che saranno allegati alla Convenzione;

Hanno carattere indicativo:

- le indicazioni grafiche del Piano riguardanti le ipotesi progettuali dei corpi di fabbrica, le destinazioni d'uso e le relative sezioni e profili rappresentati nella **tav. 19 g**;
- i progetti di suolo degli spazi esterni agli edifici;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche.

Art. 11 - Dati quantitativi del Piano di Recupero di iniziativa privata

I dati quantitativi del presente Piano di Recupero riguardano:

- *la Superficie Territoriale dell'ambito e perimetro di applicazione del piano di recupero convenzionato come da deliberazione del C.C. n. 45 del 29.09.08 pari a mq. 15.140,78;*
- *la Superficie Territoriale dell'area interessata dal Piano di Recupero convenzionato di iniziativa privata all'interno dell'ambito e perimetro individuato dalla deliberazione del C.C. n. 45 del 29.09.08 pari a mq 10.479,61;*
- *il Volume esistente nell'area relativo all'attuale albergo "La Ginestra" (da demolire) e all'ex distributore di carburante (da demolire), pari a mc. 1986,94;*
- *le Superfici Permeabili dell'area allo stato attuale pari a mq. 4.449,60;*
- *le Superfici Non Permeabili dell'area allo stato attuale pari a mq. 5.248,99;*
- *la Superficie del massimo ingombro del nuovo fabbricato pari a mq. 1.373,28;*
- *le Superfici Permeabili dell'area allo stato di progetto pari a mq. 7.380,70;*
- *le Superfici Non Permeabili dell'area allo stato di progetto pari a mq. 1.467,06;*
- *i parcheggi privati esterni ubicati entro l'area inondabile pari a mq. 978,10;*
- *i parcheggi privati esterni ubicati al di fuori dall'area inondabile pari a mq. 315,14;*
- *i parcheggi pubblici pari a mq. 120,46;*

Art. 12 - Aree pubbliche e di uso pubblico

Le Aree Pubbliche corrispondono alle superfici che devono essere cedute al Comune con le destinazioni d'uso, le caratteristiche costruttive e quelle dimensionali fissate ed esplicitate graficamente negli elaborati esecutivi di riferimento che saranno allegati alla Convenzione.

Art. 13- Prescrizioni particolari

Eventuali prescrizioni e patti di tipo particolare potranno essere previsti nella Convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune e i privati promotori dell'iniziativa per regolare l'intervento.

TITOLO III° – ATTUAZIONE

Art. 14 - Modalità di intervento

Tutti gli interventi di trasformazione e nuova edificazione ricadenti all'interno dell'area interessata dal presente Piano di Recupero di iniziativa privata ricadente all'interno dell'ambito e perimetro individuato dal C.C. con deliberazione n. 45 del 29.09.08, dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici allegati.

Il Piano di Recupero si attua per Intervento Diretto.

E' ammessa l'attuazione del Piano di Recupero in più stralci funzionali al solo scopo di ottimizzarne la realizzazione.

Le Regole Edificatorie e i Parametri urbanistico-edilizi di progetto relativi al Piano di Recupero d'iniziativa privata, sono quelli contenuti nel precedente TITOLO II° *REGOLE EDIFICATORIE*.

Art. 15 - Sistemi funzionali

Le tavole di progetto relative alla fase esecutiva, dovranno riguardare sia gli edifici privati che gli spazi pubblici o di uso pubblico riconducibili ai sottoelencati Sistemi Funzionali:

- 1- *Sistema dello spazio pubblico*, che riguarda la realizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico (Parcheggi lungo la via Flaminia)
- 2- *Sistema della viabilità e dei parcheggi*, che riguarda la realizzazione della viabilità interna all'area oggetto di Piano di Recupero e dei parcheggi privati esterni a servizio della struttura ricettiva.
- 3- *Sistema del verde* che riguarda la realizzazione del verde di pertinenza degli edifici nonché la conservazione e la valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale eventualmente presente nell'area di intervento.
- 4- *Sistema delle reti tecnologiche*, che riguarda la realizzazione delle reti tecnologiche.

Art. 16 - Qualità architettonica

- *Caratteristiche progettuali:*

le tavole di progetto relative alla fase esecutiva, dovranno riguardare sia gli edifici privati che gli spazi pubblici o di uso pubblico e dovranno contenere tutte le specificazioni utili alla

realizzazione degli interventi relativamente alle caratteristiche formali, ai materiali impiegati e alle finiture esterne, compresi gli spazi di pertinenza.

In caso di attuazione della tipologia progettuale indicata nelle tavv. 19b, 19c, 19g e 23 del Piano di Recupero, le caratteristiche progettuali dovranno essere conformi a quelle indicate nelle suddette tavole grafiche in quanto derivanti dalle indicazioni della Soprintendenza che, su dette caratteristiche, ha rilasciato il parere positivo del 12.12.2013.

- ***Bilancio idrico e impermeabilizzazione dei suoli:***

le pavimentazioni esterne dovranno rispondere, per una percentuale almeno pari al 50% del totale, al requisito di permeabilità alle acque meteoriche.

Raccolta delle acque meteoriche:

le acque meteoriche potranno preferibilmente essere raccolte in serbatoi d'acqua utilizzabili ad integrazione del sistema antincendio degli edifici, per l'irrigazione delle aree verdi e per i servizi igienici.

- ***Sistema della Mobilità:***

le strade interne all'area di intervento, dovranno essere contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni al fine di contenere il carico sulle infrastrutture di mobilità principali.

- ***Impatto visivo:***

i caratteri delle trasformazioni da introdurre, dovranno essere esaltati o mitigati dalla morfologia del terreno e dall'uso di elementi come alberature e siepi, al fine di creare interferenze significative con l'intervento.

- ***Percorsi pedonali:***

per quanto possibile, dovrà essere verificata la presenza di percorsi pedonali funzionali al collegamento dell'area con il contesto circostante.

- ***Risparmio Energetico e Contenimento dell'Inquinamento Luminoso:***

dovranno essere osservate le disposizioni della legge n.10/02 finalizzata al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

Art. 17 - Contenuti della Convenzione

L'attuazione del Presente Piano di Recupero può aver luogo solo a seguito della sottoscrizione di apposita Convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore ed il Comune di Acqualagna.

La Convenzione stabilisce, per le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle eventualmente da vincolare ad uso pubblico e sulla base delle indicazioni progettuali contenute nel Piano di Recupero:

- 1) La realizzazione diretta, da parte del soggetto attuatore, di tali opere.
- 2) Le specifiche caratteristiche di tali opere .
- 3) Il valore di tali opere.
- 4) Le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere collaudate da parte dei competenti uffici comunali.
- 5) Le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni in caso di inadempienza.
- 6) Per quanto riguarda la realizzazione delle opere e degli spazi aperti di pertinenza delle parti private, dovranno essere rispettate le indicazioni relative ai principi di risparmio energetico, urbanizzazioni innovative ed ecocompatibili descritte all'**art. 22** delle presenti norme.

TITOLO IV° - OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO MODALITA' DI ESECUZIONE

Art. 18 - Generalità

Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, i percorsi pedonali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le piazze, le fognature, la rete idrica, la rete gas, la rete elettrica, la rete telefonica, la pubblica illuminazione, il verde attrezzato, il verde a parco.

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della Convenzione e comunque entro la data di richiesta di agibilità del nuovo edificio .

Art.19 - Opere interne ed esterne al perimetro dell'area oggetto di P.R.

Se a servizio di tutta l'area interessata dal Piano di Recupero, e per alcune parti anche all'esterno dell'ambito definito, dovesse rendersi necessaria la realizzazione di parcheggi pubblici con relativi sottoservizi quali fognature, rete idrica e rete della pubblica illuminazione di pertinenza ubicati lungo la strada provinciale o in altro luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale (ad esempio all'interno del parco della Golena), questi saranno realizzati con le modalità e le caratteristiche che saranno indicate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigere all'uopo e nella Convenzione.

Art. 20 - Opere fognarie, impianto idrico, allacci Telecom

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie di acque bianche e nere sono demandate al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quanto disposto dall'ente gestore.

Per il collegamento alla rete idrica e rete gas metano, si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigere secondo le modalità indicate dall'ente gestore.

L'esecuzione degli allacci alla rete elettrica e telefonica dovranno rispettare le prescrizioni degli enti gestori, ENEL e Telecom che, oltre a stabilire il tipo di tubazioni, prescriveranno le modalità di posa delle stesse e la creazione di pozzetti di lavoro.

Art. 21 - Pubblica illuminazione

E' prevista la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione a servizio dei parcheggi pubblici e lungo il bordo piazzale antistante il resort, lungo la via Flaminia, da realizzare secondo quanto disposto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acqualagna.

Art. 22 - Cessione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione

L'individuazione delle opere da scomputare e da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà stabilita in sede di stipula della Convenzione.

Art. 23 - Progettazione per uno sviluppo sostenibile

Considerate le finalità di sviluppo e di ricerca della migliore qualità architettonica del nuovo edificio a destinazione turistico-ricettiva da realizzare all'interno dell'area interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata, si stabilisce che l'edificio stesso e gli spazi aperti, dovranno essere ispirati ai principi dell'architettura bioclimatica, del risparmio energetico, della riduzione dei consumi del "ciclo delle acque", del contenimento dei costi di costruzione e di gestione e dello sviluppo sostenibile.

L'edificio, o gli edifici, dovranno rispondere ai requisiti previsti dal presente articolo non solo nel loro complesso, ma anche nelle loro singole parti, attraverso un'attenta scelta dei materiali e delle tecniche costruttive sia tradizionali che innovative.

Nel rispetto delle indicazioni della Soprintendenza relativamente alle caratteristiche formali ed estetiche degli edifici, indicate nelle tavv. 19b, 19c, 19g e 23 del Piano di Recupero, saranno da prediligere materiali locali, a basso impatto ambientale in tutte le fasi della loro vita – produzione, messa in opera, esercizio, smaltimento – sicuramente non nocivi per le manovalanze (cantiere) e per i fruitori dell'edificio (esercizio).

Art. 24 - Osservanza alle disposizioni di cui alla L.122/89; L.13/89; Norme Sanitarie; D.P.R. 303/56; Prevenzione incendi; Inquinamento atmosferico, acustico e luminoso; Smaltimento di sostanze contenenti amianto.

Tutte le norme nazionali, regionali e specifiche in materia, dovranno trovare applicazione nella attuazione delle previsioni contenute nel presente Piano di Recupero.