



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 – artt. 30 – 34

poe 1

Sindaco

Alice Parma

Assessore pianificazione urbanistica

Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott. Luca Uguccioni

Dirigente

Dott. Luca Uguccioni

Responsabile di P.O. del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari del Servizio Attuazione Urbanistica, SIT

TESTO COMPARATO

Giugno 2022

ELABORATO N. 4.1	SCHEMA AMBITO N. 6-6bis
VARIANTE SPECIFICA AL POC 1 AMBITO AN.C.16 DENOMINATO "EX-CORDERIE"	

Adozione	del. C.C. n. 76	del 30 / 11 / 2021
Approvazione	del. C.C. n. ____	del __ / __ / ____



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio



proposta 34 - Società CIC snc (proprietà 1)
proposta 55 - Antoniacci, Archema, Baroni, Canducci, Lombardi, Teodorani
(proprietà 2)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.16 (a,b), COLL.C (b) - SANTARCANGELO DI R. Via Togliatti, Via Piave, Via della Resistenza (ex corderia)

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato del centro e migliorare la viabilità locale. Obiettivi specifici: l'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'ambito è particolarmente strategico per la città. L'intervento deve perseguire l'obiettivo di riqualificare e completare un'area a immediato ridosso del centro, creare un collegamento diretto attraverso il verde con il polo sportivo, rafforzare la dotazione di servizi commerciali nella città, consolidare la presenza di un parcheggio immediatamente vicino al centro. L'ambito viene attivato con la possibilità di attuazione per sub-ambiti come indicati nel Masterplan. Consistente parte dell'area identificata con COLL.C (b) viene ceduta a verde e viabilità per una superficie pari a circa mq. 12.000,00. L'area attorno è edificata con usi prevalentemente residenziali.

Particolare attenzione deve essere prestata al rapporto fra l'intervento e la prospettiva dietro rappresentata dallo skyline del centro storico, con il mantenimento di tutti i punti di massima visibilità esistenti da accertare con apposito elaborato come indicato ai successivi paragrafi.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito A)

Foglio nr. 20

47, 48, 49, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 921, 922, 987, 988, 2090, 2620 parte

(sub-ambito B)

Foglio nr. 20

49, 921, 2620 parte

(sub-ambito B C)

Foglio nr. 20

86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva catastale)
sub-ambito a) e b)
COLL.C (b)

52.612 53.500 mq
33.000 mq
20.500 mq

Superficie territoriale (ST) proprietà-1 sub-ambito A
Superficie territoriale (ST) proprietà-2 sub-ambito B
Superficie territoriale (ST) sub-ambito C

15.667 30.489 mq
6.756 22.573 mq
30.189 mq

Superficie utile (SU) proprietà-1 sub-ambito A
residenza mq 2.200 SU (valore indicativo)
ricettivo mq 2.840 SU (valore indicativo)

4.060,50 5.040 mq

Superficie utile (SU) proprietà-2 sub-ambito B
residenza mq 680 SU (valore indicativo)
terziario/commerciale mq 5.093 SU (valore indicativo)
esistente mq 640 SU (valore indicativo)

2.638,50 6.699 mq

Superficie utile (SU) sub-ambito C

Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA)

Hmax 3 piani;

Hmax = 9 mt per il fabbricato di medio-piccola struttura di vendita, comprensiva di impianti tecnologici ed eventuali schermature e/o barriere acustiche degli stessi;

Per entrambe, fatto salvo il rispetto del cono di visuale libera come riportato nello schema allegato "Individuazione cono visuale libera centro storico", all'interno di tale area le altezze non dovranno limitare l'attuale visibilità del centro storico.

Sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti posti fuori dal cono individuato.

Centro urbano

La risposta alla domanda residenziale

scheda 6-6 bis

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU)

6.699 44.739 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue. Dovranno essere realizzate nei pressi dell'area da destinarsi a parco.

USI

Funzioni residenziali, terziarie, commerciali, pubblici esercizi, direzionali, ricettive ed usi urbani compatibili ammessi dal RUE per gli ambiti AUC. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola, per trasferimento di autorizzazione dall'area esterna al comparto. Le attività commerciali non alimentari possono essere ricomprese entro una dimensione medio-piccola struttura. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali di vicinato debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la frazione in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Sono escluse le funzioni b5.

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

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

Sub-ambito A

Funzioni residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:

- una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare o misto, per trasferimento di autorizzazione dall'area esterna al comparto, come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n.45 de 30/06/2000, di attuazione delle previsioni di attività commerciali e ai sensi della scheda d'ambito AN.C.16 di PSC vigente. Dovrà essere trasferita attività attualmente localizzata in area limitrofa non idonea per l'insediamento di medio-piccole strutture commerciali ai sensi dell'art. 85 delle Norme di PSC.

- attività commerciali di vicinato;

- pubblici esercizi.

Sub-ambito B

Residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:

- esercizi di vicinato

Sub-ambito C

Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento complessivo costituisce la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del centro storico.

Il progetto tende alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) ed i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. La potenzialità edificatoria deve essere espressa ai lati opposti dell'ambito e strettamente connessi al parco e agli spazi pubblici.

La parte residenziale posta in particolare verso via Togliatti dovrà integrarsi con il contesto urbano limitrofo per tipologie edilizie e materiali costruttivi, e mantenere un canale di verde alberato, verso il parco, da progettare quale elemento fondamentale di arredo urbano; la parte terziaria/commerciale è posta a nord dell'ambito a confine con i tessuti edificati esistenti e non dovrà limitare il cono di visuale libera verso il centro storico. La eventuale parte con funzioni ricettive verso dovrà essere collocata su Via della Resistenza. Viene inoltre rifunzionalizzata la porzione comprendente i fabbricati esistenti.

L'intervento prevede la cessione l'acquisizione di buona parte dell'area verde incidente sulla proprietà-4 del sub-ambito C e le aree su cui sono collocati i parcheggi (fra cui la porzione già in uso di circa mq 4.500) incidente sulla proprietà del sub-ambito A e le fasce di verde e arredo urbano relative ai percorsi ciclopedonali e viari. Gli spazi dedicati alle funzioni pubbliche vanno messi in relazione con il polo sportivo. Dal punto di vista paesaggistico, il progetto dovrà essere realizzato con la massima qualità formale e costruttiva e dovrà definire gli elementi per un corretto inserimento, dal momento che percettivamente restituisce un'immagine come se fosse ai piedi del centro storico.

Le scelte progettuali e di inserimento planimetrico dovranno garantire la più corretta integrazione con il contesto limitrofo. I fabbricati, ed in particolar modo quello destinato alla medio-piccola struttura di vendita, dovranno garantire la mitigazione dell'impatto visivo con l'utilizzo sia nei fronti sia nelle coperture di tecniche costruttive, materiali e colori idonei al contesto urbano limitrofo e storico sullo sfondo, con inserimento di elementi di mitigazione degli impianti, qualora si rendano necessari.

Tutto ciò costituirà punto di riferimento per l'espressione del parere obbligatorio della CQAP sui PUA, ai sensi dell'art. 6 comma 2 L.R. 15/2013 e art. 74 di RUE vigente.

L'accesso al complesso terziario deve avvenire da Via della Resistenza, mediante realizzazione di rotatoria, o, in alternativa attraverso la messa in sicurezza dell'incrocio tra la nuova strada di lottizzazione, Via della Resistenza e l'accesso al centro sportivo comunale, con obbligo di svolta a destra per tutti sensi di marcia.

Il parco urbano dovrà prevedere un sistema di connessioni ciclopedonali con le aree limitrofe destinate a dotazioni pubbliche in progetto, oltre ad un asse pedonale di collegamento diretto tra parco e centro sportivo attrezzato, con forte caratterizzazione stilistica e formale. L'amministrazione si riserva la facoltà di proporre concorsi di idee per la progettazione del parco.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Proprietà 4

~~1) Cessione gratuita dell'area verde di circa 17.000 mq; entro tale dimensione sono comprese le aree di standard di legge da cedere attrezzate. La parte eccedente gli standard viene ceduta a compensazione del contributo economico. Importo euro 639.576,00 (euro 126,90/mq SU).~~

Proprietà 2

~~1) Contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro. Importo euro 1.030.976,10 (euro 153,90/mq SU).~~

Sub-ambito A

A fronte del riconoscimento dei diritti edificatori assegnati dal POC gli Attuatori si impegnano a:

- Cedere gratuitamente parte dell'area individuata dal mappale n. 2620 del F. 20 contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione attuativa;
- corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 624.910,95 (euro 153,90/mq SU), che verrà assolto integralmente attraverso:
 - la realizzazione della strada extra sub-ambito A che collega Via della Resistenza con Via Piave.
 - la Sistemazione della viabilità lungo Via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda o, in alternativa attraverso la messa in sicurezza dell'incrocio tra la nuova strada di lottizzazione, Via della Resistenza e l'accesso al centro sportivo comunale, con obbligo di svolta a destra per tutti sensi di marcia.
 - parte dell'indennità di esproprio delle aree per tali opere, nei limiti dell'importo di € 26.040,00 (10,00 €/mq)

Le opere e gli obblighi elencate ai punti precedenti dovranno essere realizzate per intero e completate nella loro totalità anche in caso di importo complessivo superiore al contributo sopra quantificato (€ 624.910,95) con l'eccezione dei costi di esproprio delle aree per cui vale il limite di cui al precedente punto 3); qualora sia rendicontato un costo inferiore delle opere da realizzarsi, per qualunque ragione e/o causa, l'eventuale importo residuo del contributo potrà essere versato o convertito in ulteriori opere concordate preventivamente con l'A.C..

Il contributo di sostenibilità è corrisposto a titolo di concorso alle dotazioni territoriali, nel caso in cui gli importi di cui ai punti 1), 2) e 3) precedenti eccedano l'importo di cui sopra, l'eccedenza verrà scomputata dagli oneri U1 e U2.

Sub-ambito B

A fronte del riconoscimento dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli Attuatori si impegnano a:

- cedere gratuitamente parte dell'area individuata dal mappale n. 2620 del F. 20 contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione attuativa;
- corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 406.065,15 (euro 153,90/mq SU), da assolvere con il versamento del contributo economico da utilizzare per le opere ed attrezzature per il parco urbano, opere viarie e opere connesse all'Ambito, anche esterne al sub-ambito.

Il contributo potrà essere utilizzato anche per le indennità d'esproprio, ove necessario.

Sub-ambito C

Non più attuabile dal privato per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. **NORMATIVA ATTUATIVA**). Sull'area di 12.000 mq da destinare a Parco Urbano e a superficie di sedime della nuova strada di collegamento tra Via della Resistenza e Via Piave e della nuova rotonda su Via della Resistenza, è impresso il vincolo preordinato all'esproprio, secondo gli elaborati redatti ai sensi della L.R. 37/2002.

~~Per i sub-ambiti A e B le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione di ogni singolo sub-ambito e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza con la rotonda da cui avrà accesso il complesso terziario/commerciale potrà essere scomputata per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomputato dagli oneri U1 in sede di PUA. Il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.~~

Il verde di standards complessivo per i sub-ambiti è ricompreso nell'area destinata a parco urbano, facente parte del sub-ambito C, da acquisire al patrimonio comunale; gli Attuatori dei singoli sub-ambiti A e B dovranno monetizzare la relativa quota parte in funzione della SU da realizzare. In sede di monetizzazione si procederà a considerare la maggiore superficie dei parcheggi realizzati in esubero rispetto agli standard dovuti.

ULTERIORI IMPEGNI

Sub-ambito A e B

La convenzione urbanistica per l'attuazione dei sub-ambiti disciplinerà le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del contributo di sostenibilità nonché la loro cessione.

Gli Attuatori si impegnano a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune da depositare al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, per il rispetto e l'assolvimento degli obblighi previsti in convenzione fino a concorrenza dell'importo complessivo delle opere da realizzare in base al quadro economico e/o contributo economico da versare, nonché a garanzia delle monetizzazioni.

NORMATIVA ATTUATIVA

~~L'intervento si attua: con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, anche suddiviso per sub-ambiti coincidenti con gli assetti proprietari dei due proponenti. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.~~

~~1) per il sub-ambito A con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata;~~

~~2) per il sub-ambito B con Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).~~

~~**3) Per il sub-ambito C la proprietà non ha depositato istanza di approvazione del PUA entro la data del 01/01/2022; l'art. 4 L.R. n. 24/2017 stabilisce che alla scadenza della prima fase del periodo transitorio stabilito dall'art. 3 comma 1 della stessa L.R. (01/01/2022) tutte le previsioni di espansione degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) da realizzarsi con piano urbanistico attuativo perdano efficacia e non siano più attuabili.**~~

La presente scheda recepisce i contenuti, anche parziali, dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto tra i privati in data 29/03/2019 e approvato con D.G.C. n. 64 del 30/04/2019. Gli obblighi e le disposizioni contenute nella presente scheda dovranno essere recepite direttamente nelle convenzioni di PUA e PdC per l'attuazione dei sub-ambiti senza la necessità di sottoscrivere in via definitiva accordi tra le parti come invece indicato all'art. 1.3 comma 4 delle n.t.a. di POC1. Le disposizioni contenute nella presente scheda sostituiscono integralmente gli schemi di accordo di cui all'elaborato 9 di POC1 in riferimento alle schede in oggetto.

Nel perseguimento dell'interesse pubblico di preservare la visibilità del centro storico, la progettazione degli interventi dovrà essere accompagnata da apposito elaborato grafico prospettico che dimostri il mantenimento di tutti i punti di massima visibilità attuali del centro storico, per il tratto di Via della Resistenza indicato in planimetria.

Su parte del parcheggio pubblico è ammesso inserire il parcheggio pertinenziale, purchè il P pubblico risponda ai requisiti dimensionali minimi richiesti dalle nta del Rue.

~~La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.~~

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

~~Qualora i sub-ambiti non saranno attuati contestualmente e/o in forma coordinata, la proprietà 2 potrà monetizzare gli standard di verde necessari, da riutilizzare per acquisire l'area verde all'interno dell'ambito complessivo ex corderie e/o all'esterno, al fine di realizzare il sistema delle dotazioni territoriali, come previsto dalla L.R. 20/00.~~

~~All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.~~

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC1.

MODALITA' ATTUATIVE RELATIVE ALLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

Per la fase attuativa degli interventi, che saranno divisi in tre sub-ambiti, si deve produrre un elaborato complessivo di tutto l'ambito oggetto di Variante al POC 1 al fine di evidenziare le aree che dovranno mantenersi permeabili per una percentuale pari al doppio delle aree di nuova impermeabilizzazione, in attuazione all'art. 3.4 delle NTA del PTCP e dell'art. 14.3 delle NTA del PSC, o in alternativa, se più cautelativo, pari al 30% della S.T. oggetto dell'intervento nel rispetto dell'art. 2.5 comma 3 delle NTA del PTCP e dell'art. 10 comma 3 delle NTA del PSC.

La Tabella seguente riporta la ripartizione delle superfici "non libere" dello stato di fatto e di nuova impermeabilizzazione massima realizzabile per ciascun sub-ambito:

Sub-ambito	ST	Sup. "non libera" stato di fatto	Nuova impermeabilizzazione max
A	15.667 mq	6.408,60 mq	3.000 mq
B	6.756 mq	4.840,00 mq	500 mq
C	12.227 mq (strada, rotonda e parco)	0,00 mq	2.000 mq (strada e rotonda) 963 mq (parco)
Totale	34.650 mq	11.248,60 mq.	6.463 mq

Le superfici permeabili minime da garantire per ciascun sub-ambito dovranno pertanto essere non inferiori a:

Sub-ambito A	Sub-ambito B	Sub-ambito C	Totale	Verifica rispetto delle norme	
				30% ST	art. 14.3 PSC
mq. 6.000	mq. 1.000	mq 604 + mq 8.660 (SP parco)	mq. 16.264	mq 10.395	mq 12.926

Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

MODALITA' E TEMPI

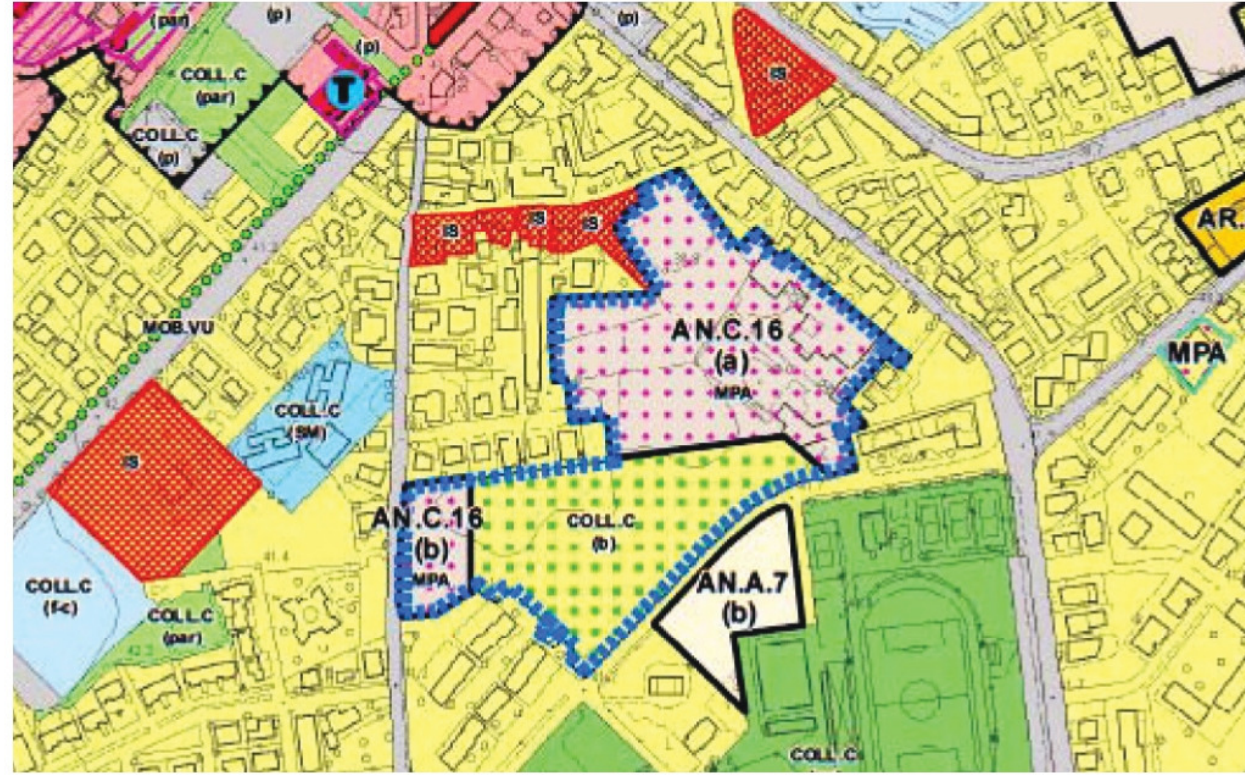
~~Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.~~

Il PUA dovrà essere convenzionato entro il termine perentorio del 01/01/2024, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

LOCALITA'

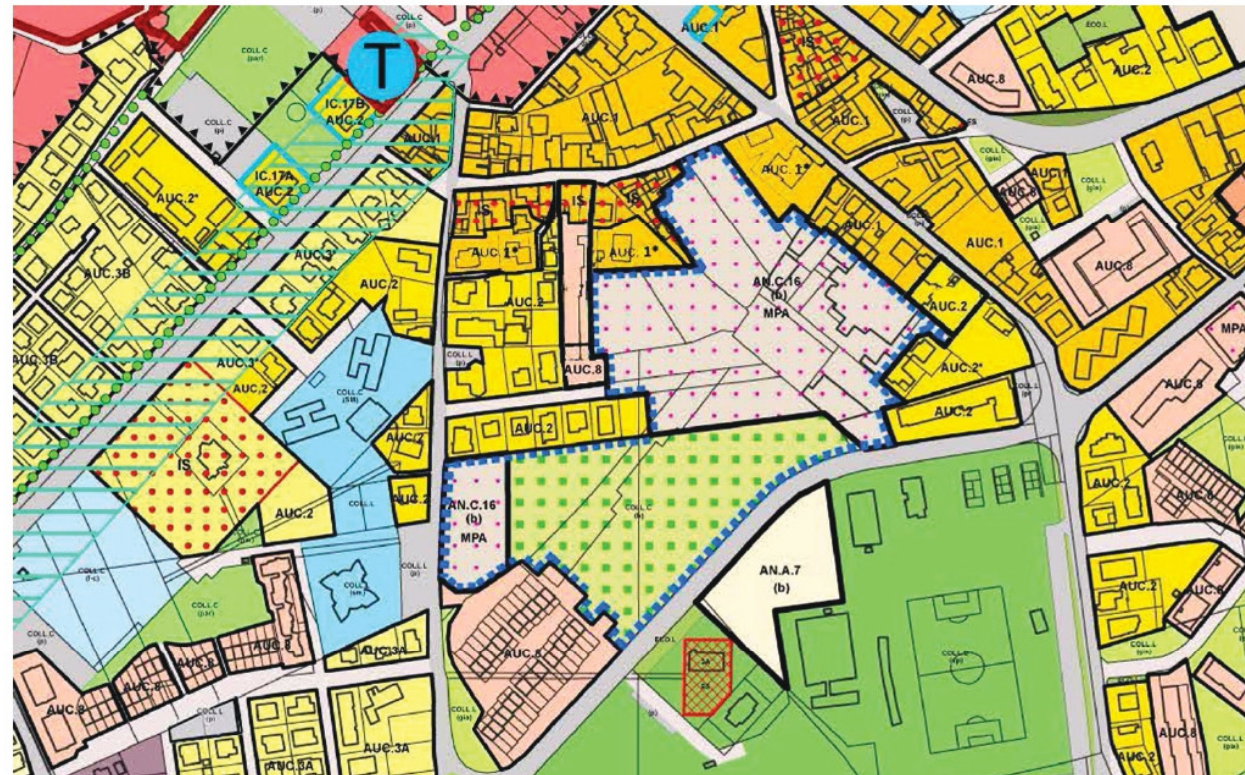
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

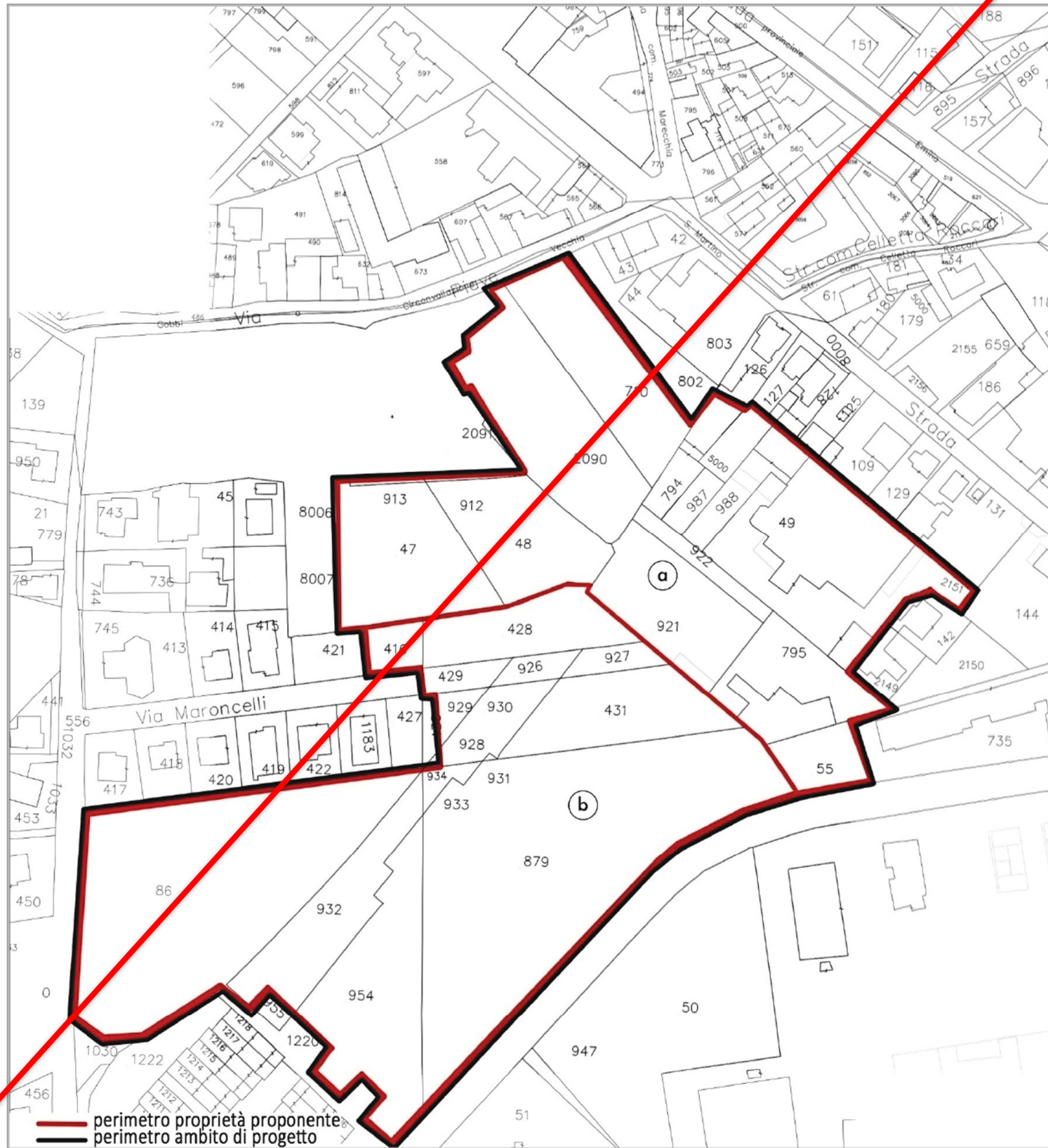
Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale ANC.16 ambiti (a), (b)

Scala 1:2.000



PROGETTO - Corderie
Schema di assetto generale indicativo

Scala 1:2.000

-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  percorsi ciclabili di progetto
-  interventi di adeguamento
-  usi residenziali
-  usi terziari/commerciali
-  usi ricettivi
-  fronti principali
-  verde
-  area da cedere
-  connessioni verdi
-  Pe parcheggi pubblici esistenti
-  P parcheggi pubblici

-  (a) ambito ANC.16 (a)
-  (b) ambito ANC.16 (b) - COLL.C (b)

