

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini



ALLEGATO B ALLE N.T.A.

Variante generale approvata con Delibera di G.P. n° 81 del 26/03/2002
in vigore dal 15.05.2002

Stesura vigente a seguito della Variante Parziale
approvata con Delibera di C.C. n° 50 del 27.07.2007
pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna n°138 del 12.09.2007

Stesura coordinata
a seguito delle Varianti Parziali di cui all'elenco allegato

Progettisti:
Prof. Arch. Carlo Aymonino - Urb. Gabriella Barbini - Arch. Sandro Volta
Collaboratori architetti:
Alessandra Stradella - Mario Tassoni

Elaborazione stesura coordinata a cura del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale
del Comune di Santarcangelo di Romagna

Stesura coordinata in recepimento delle seguenti Varianti Parziali al P.R.G.

1. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Capoluogo in via XXIV Maggio, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 16.11.2006
2. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località San Vito in via Bargellona, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 16.11.2006
3. Ratifica all'accordo di programma Art.40 c.3 L.R.20/2000 "Messa in sicurezza del tratto abitato Case Gnoli in Santarcangelo di Romagna con via Montese nel Comune di Rimini, con Deliberazione di C.C. n.80 del 30.11.2006
4. Piano Urbanistico Attuativo per la zona D3 n.2 in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.15 del 5.03.2007 1
5. Piano Urbanistico Attuativo per la zona C2 e C3 n.4 in Variante al P.R.G. sito in località Canonica, via Fabbriere, approvato con Deliberazione di C.C. n.34 del 24.05.2007
6. Variante parziale al P.R.G. per la modifica della perimetrazione delle aree C3 n.17, 18 e 19, approvata con Deliberazione di C.C. n.65 del 25.10.2007
7. Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione degli ambiti all'interno dei quali collocare gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 30.11.2007
8. Variante parziale al P.R.G. per la messa in sicurezza degli incroci fra Via F.Ili Cervi, via Europa e Via Alessandrini, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 30.11.2007
9. Variante parziale al P.R.G. per la razionalizzazione dell'incrocio S.P.49 Trasversale Marecchia, approvata con Deliberazione di C.C. n.78 del 19.12.2007
10. Piano Urbanistico Attuativo in zona C2 via Piadina in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.57 del 28.11.2008
11. Piano Urbanistico Attuativo per la zona B0 e B5/a in Variante al P.R.G. sito in via Scalone, approvato con Deliberazione di C.C. n.59 del 28.11.2008
12. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e D3 n.1 in Località Casale di Santa Giustina" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.4 del 27.02.2009
13. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree ex-Corderia, Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.3 del 27.02.2009
14. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di riqualificazione produttiva in Località Stradone" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.5 del 27.02.2009
15. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Recepimento accordo con privati Art.18 L.R.20/2000, area di espansione residenziale C3 n.15-27 in località Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.31 del 2.04.2009
16. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e residenziale in località San Bartolo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.32 del 2.04.2009
17. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Ciola, approvata con Deliberazione di C.C. n.30 del 2.04.2009
18. "Catasto delle aree percorse dal fuoco" in adempimento alle disposizioni previste dalla L.353/2000 – Legge quadro in materia di incendi boschivi" approvato con Deliberazione di C.C. n.33 del 2.04.2009

¹ Nella presente stesura, sono state apportate modifiche alla numerazione delle sottozone B4 rispetto a quella attribuita al momento dell'approvazione in Consiglio Comunale, per coordinarla sull'intero territorio comunale.

¹ La norma riportata nella presente stesura è stata aggiornata rispetto a quella sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, in recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini.

SCHEDE URBANISTICHE DELLE AREE DI ESPANSIONE D3 A PREVALENZA DI USI PRODUTTIVI E/O TERZIARI

Premessa

Nelle seguenti schede sono perimetrare le nuove aree di espansione a prevalenza di usi produttivi e/o terziari e sono indicate le quantità di edificazione massime consentite. Per gli edifici esistenti inclusi entro i perimetri di zone D3, vedere art.9.5 punto 5 delle N.T.A. .

Per alcune destinazioni commerciali il presente allegato è da intendersi integrato dall'allegato "C".

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°1
- Localizzata tra Santa Giustina, Casale S. Vito e la linea ferroviaria -

Procedura attuativa:

L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 fra la Provincia e i Comuni di Santarcangelo e Rimini ed ai conseguenti atti assunti dai due enti; è inoltre subordinata al rispetto delle normative relative alla classificazione dell'area come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" ed ai conseguenti atti emessi dagli organi competenti, tra i quali il Comitato di Indirizzi. L'intervento si attua previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi relativi ai sub-comparti definiti dalla presente Variante. Il comparto D3.1 è suddiviso in tre sub-comparti: A, B, C. Il sub-comparto B non può essere attuato autonomamente. I PUA hanno i contenuti e generano gli effetti previsti dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 art. 13 e seguenti (Piano Particolareggiato). I PUA potranno modificare le perimetrazioni delle aree indicate nelle tavole della Variante ai sensi dell'art. 3, comma 5, della LR n. 46/1988 e s.m. e per rispondere ad esigenze di funzionalità e organizzazione urbanistica interne al comparto e potranno stabilire la realizzazione per stralci temporali delle previsioni di assetto urbanistico.

Fino alla definitiva approvazione dei PUA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di S.U. e modifica di destinazione d'uso.

Prima dell'adozione dei PUA, in riferimento all'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico" approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 118 del 13/06/2007, è possibile stipulare accordi preliminari con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000.

Soggetti attuatori Il comparto si attua attraverso:

- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica

oppure

- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dai soggetti attuatori (proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che hanno la disponibilità dei terreni oggetto d'intervento previsti dal PUA, o comunque i soggetti aventi titolo ai sensi delle vigenti norme di legge).

Il PUA ha il compito di perimetrare l'ambito che costituisce area produttiva di rilievo sovracomunale (facente parte dell' *Ambito Valmarecchia* di cui agli artt. 8.1 e 8.3 del PTCP) ed è destinato ad assumere il ruolo e le caratteristiche di APEA (Area produttiva ecologicamente attrezzata), ai sensi della normativa regionale in materia (L.R. 20/2000, art. A-14) e delle prescrizioni del PTCP vigente (ari. 8.5). Il PUA recepisce le linee di indirizzo approvate con Del.C.C. n.41 del 30/07/2008, e attraverso successive varianti, le modifiche e integrazioni che saranno formulate dal Comitato di indirizzo in base ai contenuti dell'Accordo Territoriale vigente.

Parametri urbanistici

- Superficie fondiaria massima = 45% della St
- Indice fondiaria $I_f = 0,50$ mq/mq
- Superficie permeabile non inferiore al 30% della Sf
- Rapporto di copertura: non superiore al 50% della Sf
- H max = 10,00 escluso il Centro Servizi; il PUA può comunque contenere disposizioni applicative e specifiche che facciano eccezione per i manufatti necessari per impianti indispensabili alle attività produttive e per documentate esigenze di particolari tipologie di attività produttive.

Usi ammessi

Gli usi ammessi in generale sono (gruppo d, art. 4.2 delle NTA del PRG vigente (Funzione secondaria produttiva/Funzione terziaria di media-grande dimensione):

- 0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni; accessori e volumi tecnici relativi
- 1 - Medio-piccole strutture di vendita. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel DLGS 31.03.98 n°114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq.
- 3 - Produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali (escluse c.3) -Autorimesse ed autofficine (superiori a mq. 400 S.U.)
- 4 - Commercio all'ingrosso (superficie complessiva superiore a mq. 400)
- 5 - Distributori carburanti per autotrazione (stazioni di rifornimento -stazioni di servizio)
- 6 - Strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio e delle produzioni agricole, non ad esclusivo uso di aziende (singola od associata): cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse macchine agricole in conto terzi, magazzini per derrate alimentari.
- 7 - Serre fisse industriali (non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo)
- 9 - Depositi di materiale all'aperto, discarica, trattamento, riciclaggio o smaltimento materiali e rifiuti (solo per conformità urbanistica)
- 10 - Aziende di autotrasporti
- 11 - Medio-grandi strutture di vendita. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali

Sono inoltre ammesse strutture di vendita Medio-Grandi Non Alimentari, così come definite dal DLGS 3103/98 n°114 aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq. fino al limite complessivo di mq. 7.500 di SU e nei limiti fissati dalle NTA del PRG, purché non costituiscano CCAS e CCAI.

E' possibile destinare fino al 10% della capacità insediativa complessiva sopra indicata alle funzioni di servizio, per gli addetti e le imprese, organizzate nel Centro Servizi.

Gli usi ammessi nel Centro.Servizi sono (gruppo c, art.4.2 delle NTA del PRG vigente):

- 0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni; accessori e volumi tecnici relativi
- 1 - Esercizi di vicinato aventi superficie di vendita fino a mq. 250, Artigianato di servizio (fino a mq: 400)
- 2 - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
- 3 - Produzioni artigianali di tipo manifatturiero/laboratoriale (massimo mq. 400)
- 4- Commercio all'ingrosso (fino a mq. 400 complessivi)
- 5 - Distributori carburante per autotrazione (punti-chioschi)
- 6 - Studi professionali - uffici finanziari, assicurativi, commerciali (senza servizio di sportello)
- 7 - Uffici finanziari, assicurativi, commerciali (con servizio di sportello) — sportelli bancari; discoteche.
- 8 - Servizi privati: circoli di attività culturali, ricreative, politiche, sindacali; pubblici esercizi gestiti all'interno come attività secondaria di ristoro.
- 9 - Servizi privati: attività sanitarie, sportive, estetica del corpo.
- 10- Lavaggio - autofficine - autorimesse di uso pubblico (massimo mq. 400).

Non contribuisce al calcolo della SU realizzabile la quota minima di servizi da prevedere nel Centro Servizi (mensa, sportello bancario, asilo nido, ...) fissata in 5.000 mq. di Su.

Non contribuiscono al calcolo della SU realizzabile le opere e gli impianti costituenti opere di urbanizzazione secondaria secondo le vigenti disposizioni in materia e quelle necessarie all'equipaggiamento ecologico ed ambientale dell'area. Il Piano Attuativo preciserà le funzioni di servizio e le differenti tipologie di attività produttive insediabili, stabilendone le differenti localizzazioni e calibrando, in relazione a queste, l'indice di utilizzo fondiario, le altezze massime consentite e le tipologie edilizie ammesse o prescritte. Il Piano Attuativo stabilirà il livello di compatibilità dell'edificato esistente con la caratterizzazione generale dell'area produttiva; stabilirà di conseguenza quali manufatti potranno rimanere insediati nell'area e le modalità della loro eventuale trasformazione (indice fondiario, lotto di competenza, destinazioni specifiche, ecc.).

Aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi

Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:

— Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza della zona D3 n.1;

— Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza della zona D3 n.1; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.

L'insieme delle dotazioni territoriali di cui ai due punti precedenti dovrà pertanto raggiungere in sede di PUA un valore minimo pari al 20% dell'intero insediamento. L'ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali costituite dalle "aree verdi", deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze: di creare adeguate fasce di ambientazione della viabilità, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l'intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali

conflittualità con le aree residenziali esistenti esterne ed interne all'APEA.

La realizzazione delle dotazioni territoriali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.

Il PUA deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati. Deve essere realizzato un ingresso-uscita nella strada già prevista che collega la via Emilia con la via antica Emilia utilizzabile solo da mezzi leggeri al fine di tutelare i residenti della zona.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Il PUA stabilirà i criteri per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione dell'area produttiva, secondo quanto indicato all'art. A - 23 LR n. 20/2000, che dovranno corrispondere alle caratteristiche indicate alle lettere B, C, D, E, F e G dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" approvato con la D.C.R. n. 118 del 13.06.07, anche secondo quanto disposto con gli artt. 10.2 e 10.7 PTCP 2007 della Provincia di Rimini. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento. Il PUA dovrà applicare altresì le disposizioni dell'art. 3.4 delle Norme di attuazione del PTCP 2007.

Dotazioni ecologiche ed ambientali e sostenibilità dell'insediamento

Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi in coerenza con le finalità di cui all'art. 10.1 comma 4 delle norme del PTCP 2007 applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché degli artt. 2.5, 3.3, comma 6, del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" della regione in precedenza richiamato.

La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'ad. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.

Prescrizioni particolari:

I fabbricati compresi nella porzione di comparto interessata da una ex cava tombata dovranno essere realizzati tramite fondazioni profonde.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere sottoposti a procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del DLgs 152/06 e smi. In particolare andranno indagati e valutati i possibili impatti significativi sulla salute umana, sul suolo, sull'acqua, l'aria, il paesaggio, senza trascurare gli impatti cumulativi dovuti all'elevato sfruttamento antropico dell'area di intervento ed alla generazione di spostamenti veicolari che andranno ad interessare la rete stradale, prevedendo le misure atte ad impedire, ridurre e compensare tali impatti ambientali. La procedura di VAS dovrà raccordarsi con quella derivante dal fatto

che l'area rientra tra le opere soggette a verifica di screening ambientale di cui alla L.R.18 maggio 1999 n.9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" (vedasi allegato B3 punti B.3.5 e B.3.6).

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere il raccordo tra gli Enti deputati alla difesa idraulica territoriale per concertare idoneo scenario impiantistico, finalizzato alla definizione dei necessari presidi di attenuazione dei picchi di piena generati dai nuovi insediamenti, da attuarsi in concomitanza con la pianificazione urbanistica in ottica compartimentale, ovvero prevedendo l'accorpamento delle opere a tal fine dedicate. Si dovranno tutelare le risorse idriche (ad. 3.3. NTA del PTCP 2007).

In sede di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere verificate le ricadute ambientali negative che possono derivare dagli insediamenti produttivi e viabilità sugli edifici residenziali presenti nell'area o nelle adiacenze; qualora occorra dovranno prevedersi opere di mitigazione e/o di limitazione delle attività che le aziende produttive possono svolgere nell'area.
2. dovranno essere previste ampie fasce a verde con alberi d'alto fusto per la separazione delle zone produttive da quelle residenziali
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
4. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Disciplina urbanistica degli insediamenti esistenti

Potenzialità edificatoria e parametri di intervento

In relazione agli edifici esistenti che ricadono nelle aree oggetto della presente variante, compete al PUA stabilire parametri e modalità d'intervento nel rispetto delle norme di legge e delle disposizioni del PTCP-2007.

Il PUA disciplinerà i nuclei edilizi esistenti per i quali è previsto il mantenimento dell'uso residenziale.

Mantenimento in loco degli usi in essere

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione edilizia.

Può essere assegnata una Su aggiuntiva per adeguamento funzionale degli edifici esistenti, in misura non superiore al 20% della Su esistente.

Tale ampliamento relativo all'adeguamento delle strutture esistenti è finalizzato al miglioramento della loro fruibilità.

Trasferimento dell'attività commerciale

Le società insediate ante 16.04.2004 potranno realizzare uno o più edifici a destinazione commerciale, trasferendo l'autorizzazione commerciale e realizzando una pari superficie utile e superficie di vendita rispetto a quella attuale.

Norme edilizie

- L'altezza massima interna degli edifici produttivi è di m. 9,00, senza applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 2 comma 2 punto 81 del REC vigente. E' fatta salva l'esigenza di eventuali volumi tecnici di altezza superiore.
- Le parti di superfici fondiari dei lotti ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto potranno essere utilizzate come piazzali per lo stoccaggio delle merci o per la realizzazione di locali ad uso deposito, fermo restando il rispetto dei limiti e delle condizioni fissati dalla L.R. n.30 del 31.10.2000 ("Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"), come adeguata dalla Del.G.R. n.1138 del 21 luglio 2008 a seguito del DD.MM.29.05.2008.
- Le aree ed i locali posti entro al fascia di rispetto dell'elettrodotto non devono prevedere la presenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°2/a
Localizzata nel capoluogo tra la linea ferroviaria, la zona produttiva già esistente e il nuovo Polo scolastico

Descrizione del tipo di intervento:

Si tratta della riconversione di un'area già presente nel PRG vigente, dove era destinata ad usi produttivi non realizzata per la quale viene in parte modificata la perimetrazione, come riportata nell'allegata planimetria e l'assetto viario.
E' prescrittivo lo schema distributivo allegato.

Prescrizioni:

La realizzazione dell'intervento è subordinata a:

1. collegamento all'interno del comparto delle piste ciclabili previste dal P.R.G. al contorno;
2. realizzazione della rotatoria prevista sulla Via Dell'Acero;
3. collegamento tra la suddetta rotatoria e la Via Tosi in nuovo tracciato;
4. realizzazione della distribuzione interna secondo lo schema di massima individuato nella scheda allegata;
5. realizzazione delle condotte di scarico delle acque bianche mediante vasche di laminazione o costruzione in quota parte dello "Scolmatore Budriolo";

Procedura: L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Dati dimensionali:

Superficie territoriale complessiva	St	mq 57.808
Superficie fondiaria massima	Sf	mq 37.260
Superficie utile edificabile complessiva	S.U.e.	mq 17.876
di cui per la funzione c.6:	S.U.e.	mq 2.392
per le funzioni d: .	S.U.e.	mq 15.484

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°2/b

Localizzata nel capoluogo tra la iriea ferroviaria, la zona produttiva già esistente e il nuovo Polo scolastico

Descrizione del tipo di intervento:

Si tratta della riconversione di un'area già presente nel PRG vigente, dove era destinata ad usi produttivi non realizzata per la quale viene in parte modificata la perimetrazione come riportata nell'allegata planimetria e l'assetto viario.

Sono prescrittive le localizzazioni delle zone destinate a verde, di protezione degli assi viari, come riportate nel Piano dei servizi.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano - Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Viabilità:

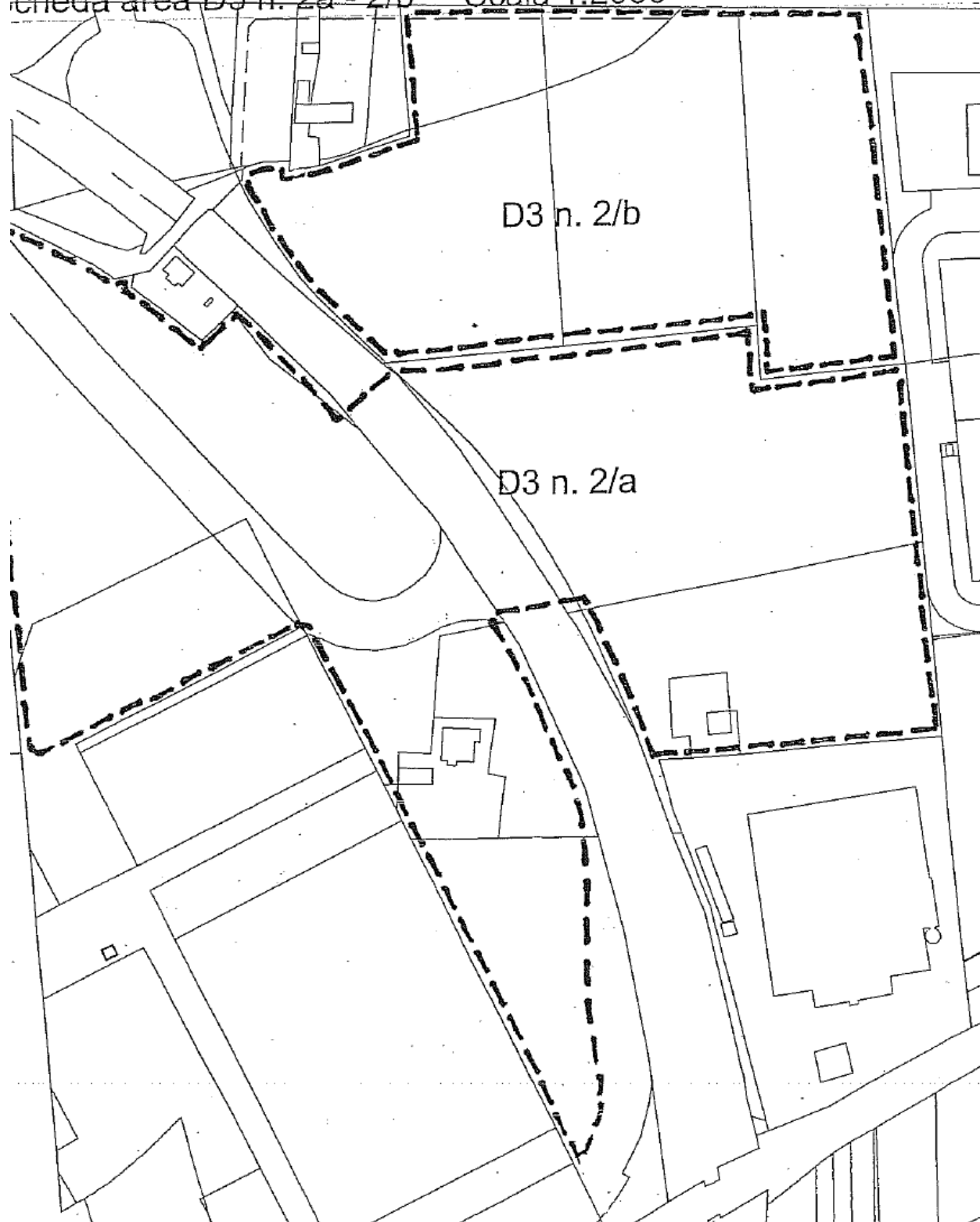
All'interno del comparto dovranno essere previsti nuovi assi viabilistici.

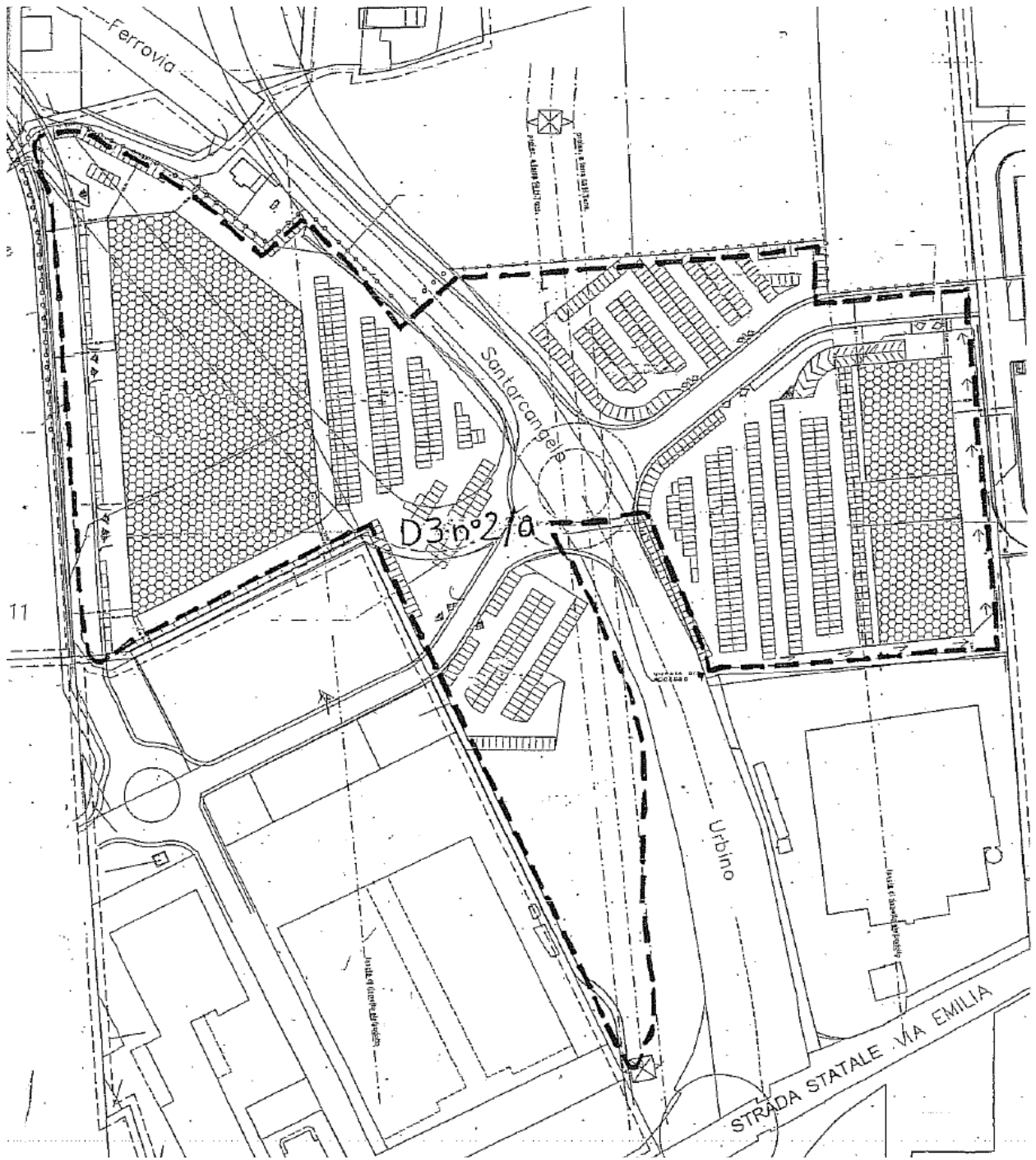
Dati dimensionali:

Superficie territoriale complessiva	St	mq 30.625
Superficie fondiaria massima (St x 0,65)	Sf	mq 19.906
Indice fondiario	If	0,50 mq/mq
Superficie utile edificabile	S.U.e.	mq 9.953

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Arch. scheda area D3 n. 2a - 2/b - Scala 1:2000





SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°3

- Localizzata nel capoluogo tra la via Emilia e la via A. Costa, sotto il cimitero comunale -

Descrizione del tipo di intervento:

Si tratta di un'area già destinata a verde pubblico (vincolo scaduto) per la quale viene in parte modificata la perimetrazione, come riportata nell'allegata planimetria.

Sono prescrittive le localizzazioni delle zone destinate a verde e parcheggi, come riportate nel Piano dei servizi.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Viabilità:

Non sono ammessi nuovi accessi veicolari dalla statale.

Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq	19.959
Superficie fondiaria massima (St x 0,50) *	Sf	mq	9.979
Indice fondiario	If	0,50 mq/mq	
Superficie utile edificabile	S.U.e.	mq	4.989

* date le particolari caratteristiche e sito dell'area, la Sf massima non potrà essere superiore al 50% della St

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°4

- Localizzata nel capoluogo a ridosso del nuovo Polo Scolastico e in adiacenza a un'area D2 di espansione in atto a destinazione produttiva commerciale -

Descrizione del tipo di intervento:

Sono prescrittive le localizzazioni delle zone destinate a verde, come riportate nel Piano dei servizi.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq	24.461
Superficie fondiaria massima (St x 0,65)	Sf	mq	15.900
Indice fondiario	If	0,50	mq/mq
Superficie utile edificabile	S.U.e.	mq	7.950

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°5

- Localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino) -

Descrizione del tipo di intervento:

Sono prescrittive le localizzazioni delle zone destinate a verde, come riportate nel Piano dei servizi.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Viabilità:

all'interno del comparto è previsto un nuovo asse viabilistico (tratto della "Strada di Gronda").

Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq	14.177
Superficie fondiaria massima (St x 0,65)	Sf	mq	9.215
Indice fondiario	If	0,50 mq/mq	
Superficie utile edificabile	S.U.e.	mq	4.607

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°6

- Localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino) -

Descrizione del tipo di intervento:

Si tratta della riconversione di aree in parte già presenti nel PRG Vigente, destinate a zone D3, non realizzate, in parte a destinazione agricola ed in parte a verde pubblico per vasche di laminazione. La nuova perimetrazione e destinazione tiene conto della presenza del nuovo elettrodotto che collega la Fiera di Rimini e della Viabilità che consente di passare fuori dell'abitato di Santa Giustina. La superficie fondiaria è contenuta entro al 55% per tenere conto delle limitazioni all'uso derivanti dai vincoli di elettrodotto.

Prescrizioni:

L'area compresa tra la nuova viabilità di progetto a collegamento con Santa Giustina ed il canale Budriolo dovrà essere prevalentemente destinata a verde; potranno essere previste aree di completamento degli insediamenti esistenti; potranno essere previsti incrementi delle superfici esistenti per residenza, non collegata ad attività produttive, fino al 20% dell'esistente.

La realizzazione dell'intervento è subordinata a:

1. realizzazione dell'asse viabilistico a collegamento tra la rotonda collocata sulla via di gronda in corrispondenza di Via Bornaccino, e la Via Emilia a Sud dell'abitato di Santa Giustina, per la parte in territorio comunale; la strada sarà a una corsia per senso di marcia e sarà collocata a ridosso della linea ENEL, in modo da non introdurre nuove limitazioni alla edificazione; su tale strada potranno avere accesso solo le due strade individuate dal PRG e nessun edificio privato.
2. razionalizzazione degli accessi lato monte sulla Via Emilia nel tratto tra la via Montalaccio e la rotonda in corrispondenza della strada di gronda; per razionalizzazione si intende la chiusura del fosso a lato della Via Emilia, la chiusura dei passi di collegamento tra la Via Emilia e la strada interna, fatta eccezione per un accesso ed una uscita, la regolarizzazione dell'accesso e dell'uscita così risultanti; la asfaltatura della strada interna parallela alla Via Emilia e la conseguente sistemazione della segnaletica e delle cordolature
3. realizzazione della viabilità interna secondo lo schema di massima individuato nella scheda allegata.
4. realizzazione della condotta di scarico delle acque bianche dall'attuale vasca di laminazione fino al Fiume Marecchia, per la quota parte competente al territorio di Santarcangelo, in accordo con il Comune di Rimini ed il Consorzio di Bonifica. Dovranno essere progettate e realizzate soluzioni idonee al contenimento ed al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche che convoglieranno al reticolo idrografico ed alla rete fognaria (mantenimento delle superfici permeabili, vasche di laminazione e di prima pioggia, ecc.), tenendo presente, nello stesso tempo, l'obiettivo di salvaguardare la qualità delle acque di falda essendo l'area caratterizzata da elevata vulnerabilità dell'acquifero. Rimane fermo, infine, il divieto alla tombinatura dello Scolo Consorziale Budriolo, in attuazione all'art 41, primo comma, del D.Lgs 152/1999 così come integrato dal D.Lgs 285/2000.
5. eventuali aree esterne al comparto e necessarie per le finalità di cui ai punti 2 e 3 saranno messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.
6. le aree comprese tra la nuova viabilità di progetto e il Canale Budriolo possono essere destinate, oltre che agli interventi di completamento degli insediamenti esistenti, esclusivamente a verde e ad altre funzioni di servizio che non prevedano interventi di nuova edificazione (vasche di laminazione, impianti tecnologici e relativi manufatti quali cabine, ecc.) con esclusione dei parcheggi pubblici e/o privati al

servizio degli insediamenti produttivi; il completamento degli insediamenti esistenti e gli interventi di incremento delle superfici esistenti per residenza collocati all'interno del perimetro delle aree esondabili del fosso Budriolo di cui alla Tav. 5 "Idrografia superficiale" allegata alla relazione geologica datata agosto 1997, sono subordinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dal rischio idraulico.

7. gli interventi di completamento degli insediamenti esistenti e di incremento delle superfici esistenti a residenza, dovranno essere realizzati a distanze dagli insediamenti produttivi ritenute adeguate dall'A.U.S.L.-ARPA in sede di formulazione del parere sul Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.41 della L.R. n° 31/2002 e ss.mm.ii.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso a tutto il perimetro interessato, eventualmente suddiviso in stralci attuativi anche parziali.

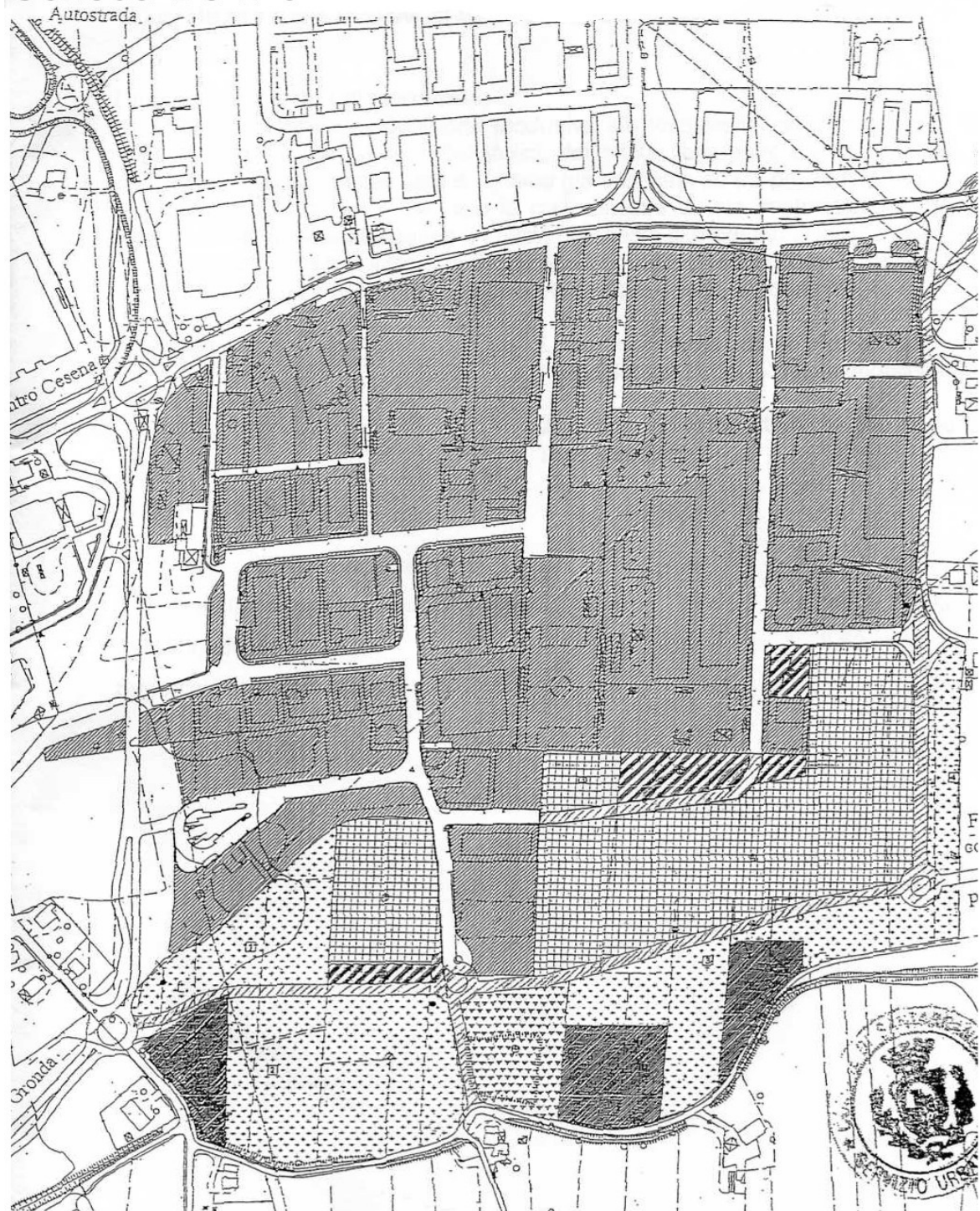
Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq 183.425
Superficie fondiaria massima (Stx0,65)	Sf	mq 100.000
Indice Fondiario	If	0,50 mq/mq
Superficie Utile edificabile	SU	mq 50.000

(di cui al massimo mq 1000 per le funzioni c.1 e c.2 e mq 1000 per le funzioni c.6 e c.7)

La superficie utile edificabile è realizzabile indipendentemente dalla possibilità di collocare la superficie fondiaria.

Scheda D3 n°6



- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------------------|
|  | AREE A VERDE PUBBLICO |  | ASSI PRINCIPALI DI COLLEGAMENTO |
|  | VASCA DI LAMINAZIONE |  | VIABILITA' A CARICO DEL COMPARTO |
|  | PARCHEGGI |  | SUPERFICIE FONDIARIA |
| | |  | COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI |

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°8
- Localizzata nella frazione di San Martino dei Molini -

Descrizione del tipo di intervento:

Si tratta di un'area a destinazione produttiva e/o terziaria di nuova previsione ubicata nella frazione di San Martino dei Molini, delimitata nella parte a sud della S.S. n.258 Marechiese, a completamento di un'area già destinata ad usi produttivi.

All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una controstrada parallela alla Marechiese, dove si attesteranno i nuovi parcheggi di progetto.

Sono prescrittive le localizzazioni delle zone destinate a verde, come riportate nel Piano dei servizi, a protezione della zona adiacente di previsione residenziale.

Procedura:

L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

Viabilità:

all'interno del comparto è previsto un nuovo asse viabilistico.

Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq	14.000
Superficie fondiaria massima (St x 0,65)	Sf	mq	9.100
Indice fondiario	If	0,50	mq/mq
Superficie utile edificabile	S.U.e.	mq	4.550