

COMUNE DI SANTARCANGELO

PROGETTO DI P.U.A.

**AREA APC.N.2.3 (b) - Frazione di San Bartolo,
Comune di Santarcangelo di Romagna,
Via A. Costa, via San Bartolo**

NTA (NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE) - INTERGRAZIONE 1-

Proprietà:	EDIL IMPIANTI 2 SRL con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via A. Costa n. 139 - P. IVA - Cod. Fiscale: 04 097 670 402 PATRIZIA CAMPIDELLI C.F. CMPPRZ60D54I304Y, nella sua qualità di Amministratore Unico
Progettista incaricato:	Arch. GIOVANNI GAVELLI c.so A. Diaz n°64 - Forlì C.F. GVL GNN 52B15 D704H
Rilievo topografico:	TOPOCAD – Studio associato Geometri Nevio Semprini, Davide Filipucci, Alan Bertozzi
Relazione geologica:	Dott. Geol. FRANCO BATTISTINI
Progettista collaboratore verde pubblico:	Paesaggista FILIPPO PIVA
Progettista collaboratore invarianza idraulica, reti fognature:	Ing. MASSIMO PLAZZI
Progettista collaboratore reti acqua, gas, antincendio: Progettista collaboratore reti E-distribuzione , Pubblica Illuminazione, Telecom e Fibra ottica:	Ing. MICHELANGELO COSTA P.I. ANDREA PADOVANI
Documentazione impatto acustico:	MONITORA – Dott. Andrea Nisi
Valutazione di sostenibilità ambientale:	Ing. DANTE NERI

1. PIANI ESECUTIVI

Le opere d'urbanizzazione inerenti il Piano Attuativo si effettuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante specifici progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguarderanno in particolare la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, i parcheggi, le reti Telecom, Enel, fibre ottiche, Gas, Hera acquedotto, illuminazione pubblica e fognature bianche e nere.

Tali infrastrutture da realizzare a cura del Soggetto Attuatore su progetti redatti a firma di Tecnici abilitati, saranno da sottoporre, dopo l'approvazione del PUA, all'approvazione degli organi competenti e subordinate al rilascio di Permesso di Costruire.

In alternativa tali opere di urbanizzazione potranno essere monetizzate in toto o in parte.

2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE.

Per quel che riguarda le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato o attuativo in esame, si fa riferimento alle norme contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo consistente in PSC, RUE e POC1 e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistica-edilizia, ad eccezione delle eventuali deroghe richiamate nelle richieste di approvazione del piano particolareggiato e negli elaborati ed allegati del progetto comunque consentite dall'articolato del RUE stesso.

3. PRINCIPALI DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto del piano particolareggiato, riferiti all'intero comparto, sono illustrati nelle tabelle riportate nella Tavola 3 "PUA TIPO";

3.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali (Pr) possono essere realizzati negli spazi interni ai lotti di proprietà, nelle modalità indicate dagli art. 57 e 58 delle NTA del RUE vigente.

4. QUANTITA' EDIFICATORIE, ALTEZZA DEGLI EDIFICI E ALTRI PARAMETRI.

Per quel che riguarda i dati d'edificabilità dei singoli lotti (SU+SA) si fa riferimento alle tabelle specifiche inserite nella Tavola 3 "PUA TIPO".

4.1 EDIFICI PRODUTTIVI

Superficie utile (SU) edificabile **mq. 6.318,84** (comprensiva degli edifici esistenti) a destinazione produttiva, industriale o artigianale.

E' previsto poter utilizzare, se necessario, in base all'Articolo 3.1 delle NTA del POC1 e come indicato nella Tabella di progetto di PUA, le relative superfici a **SA** (superficie accessoria) entro la dimensione massima del **50% della SU**.

Nel progetto sono previsti vari edifici che potranno ospitare tutte le funzioni necessarie allo sviluppo e alla nuova razionalizzazione produttiva dell'Azienda.

In particolare sono previsti:

- **N°2 EDIFICI PRODUTTIVI** = h.12,00 mt (fase 1 e fase 2);

saranno edifici (o loro parti) predisposti con l'alloggiamento di carri ponte, per la fase più importante del processo produttivo, quale il getto delle casseformi e la formazione delle vasche, oggetto principale della produzione Aziendale;

- **tali edifici potranno avere altezza di mt. 12,00, avvalendosi di quanto disciplinato dall'Art. 26 comma 4, del RUE Vigente;**

- la loro dimensione planimetrica è indicata (di massima) nel progetto di PUA; saranno possibili leggere modifiche funzionali al momento delle richieste specifiche dei Permessi di Costruire così come indicato nella TAV.4 "SISTEMAZIONE LOTTO";

- Gli **ALTRI EDIFICI PREVISTI dal PUA**, destinati ad uffici, officina e servizi degli operai potranno avere altezza pari a mt. 8,00.

- Saranno presenti nuovi corpi tecnici, come ad esempio la centrale di betonaggio, che non avranno particolari prescrizioni d'altezza, fatta eccezione per la Visuale Libera;

tale centrale di betonaggio avrà un'altezza circa pari a quella dell'esistente e sarà collocata nella stessa posizione, a distanza dalle zone residenziali.

5. OPPORTUNITA' URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DI:

- P.U.A. "APC.N.2.3 (sub b)" per Nuovo Stabilimento Edilimpianti.

Procedimento promosso dalla Ditta "EDILIMPIANTI 2 Srl".

In seguito all'approvazione della

- VARIANTE Art. 53 LR 24/2017

Relativamente alla part. 45 del foglio 9 di mq. 1.679 (catstali) è stato effettuata una richiesta di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53, comma 1, lettera b della L.R. 24/2017, pervenuta allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni della Valmarecchia con Pec del 07/10/2021 prot. n. 16144, per l'ampliamento del piazzale produttivo dell'azienda, il quale è stato approvato con determinazione prot. n. 16144 del 02/09/2022 e preventivamente dal Consiglio Comunale del Comune di Santarcangelo di Romagna con delibera n.46 del 29/06/2022.

- l'approvazione della Variante Urbanistica Art.53 - LR 24/2017

ha reso possibile:

- che la **quota edificabile di mq. 554**, derivante da tale **Variante Art. 53 LR 24/2017**, possa essere edificata nell'intero ambito del PUA APC.N.2.3b senza le limitazioni derivanti dalla variante al PSC D.C.C. n. 41 del 9.5.2012.
- che la **quota di permeabile dell'area pari a mq. 939**, necessaria perché la part. 45 di mq.1.679,00 catastali (mq. 1.719 da rilievo topografico) possa essere interamente adibita a piazzale impermeabile, **possa essere totalmente reperita nell'ambito della superficie fondiaria del PUA** a miglioramento dello stato attuale esistente (vedere scheda d'ambito e TAV.5 "PERMEABILITA");

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NEL PUA

In merito alle opere d'urbanizzazione che normalmente sono da prevedere per Legge in qualsiasi PUA da presentare, si conferma la volontà del Soggetto Attuatore di voler **monetizzare**, nei termini che la Legge consente, tutte le opere che ad oggi sono ancora da eseguire, come - parte del Verde Pubblico e la totalità dei Parcheggi Pubblici.

Più precisamente rimangono da reperire:

- **Verde Pubblico** = **mq. 450** (mq. 2.641 da reperire come standard – mq. 2.191 reperiti e già ceduti al Comune per verde pubblico di arredo e complemento alla pista ciclabile);
- **Parcheggi Pubblici** = **mq. 1.321** tutti da realizzare e quindi da monetizzare.

7. OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.

RAZIONALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLA VIABILITA' DI VIA A. COSTA

Essendo già previsto a carico del Soggetto Attuatore nella Proposta 18 - **APC.N2.3 (sub b)**, un contributo economico **pari ad € 193.356,50** - indicato nella scheda d'ambito di POC1 con €. 30,60/mq a SU produttiva, si introducono alcune riflessioni, idonee a verificare e condividere con l'Amministrazione Comunale il contributo finale esatto che il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere:

- non risulta corretta la considerazione di **€/mq 30,60** per tutta l'edificabilità di scheda, pari a **mq. 6.318,84**, perché non tiene conto dell'edificato già esistente di circa **mq. 1.800**;

- il Soggetto Attuatore produrrà idonea documentazione fiscale comprovante tutte le **spese sostenute per la realizzazione della pista ciclabile** già ceduta al Comune; queste spese andranno in riduzione del contributo di sostenibilità sopra indicato, la quota eventualmente residua sarà destinata all'asfaltatura della Via Morigi, nel tratto extra-comparto fino al centro Parrocchiale, fino ad esaurimento dello stesso.

7. TEMPI DI ATTUAZIONE

Il piano, viste le sue dimensioni, sarà attuato in un unico stralcio, senza realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione, ma solo concordando le monetizzazioni richieste.

Il periodo di validità della Convenzione sarà 10 anni dalla data di firma della stessa, con ipotesi, se necessario di eventuali proroghe negli interventi edilizi.

I singoli Permessi di Costruire potranno essere presentati anche in maniera anticipatoria all'approvazione del Piano; i Permessi edificatori potranno quindi essere esaminati anche prima, ma saranno rilasciati solo dopo l'approvazione del PUA e la sua pubblicazione al BURER.

Forlì, Maggio 2023

Progettista
Arch. Giovanni Gavelli