

# 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**

### RELAZIONE TECNICA - INTERGRAZIONE 1-

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

## **Indice**

1. Individuazione dell'area
2. Riferimenti normativi e previsioni progettuali del PUA
3. Opere previste dal POC e contributo di sostenibilità
4. Impostazione urbanistica, lotto privato e futuri interventi edilizi
5. Vincoli e fasce di rispetto

### **1 Individuazione dell'area**

L'area APC.N.2.3 (b) è situata in località SAN BARTOLO del Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA fra le vie A. Costa, Morigi e San Bartolo catastalmente è individuata al foglio n. 9 del Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo, particelle n. 45 (Ex Area AUC 6A convertita in ambito APC.N.2.3(b) - Art. 53 L.R. 24/2017 D.C.C. n.46 del 29.06.2022), 47 (parte), 875, 885 di proprietà EDIL IMPIANTI 2 SRL.

Le particelle n. 882, 884 e 886 del foglio 9 sono già state cedute da EDIL IMPIANTI 2 SRL al COMUNE DI SANTARCANGELO.

Al loro interno è stata realizzata una pista ciclabile di collegamento tra Via San Bartolo e Via Morigi, quale opera per il contributo di sostenibilità, corredata da aree a verde pubblico (conteggiate a standard).

All'interno del perimetro di PUA sono presenti una piccola porzione della via MORIGI ed una piccola fascia della via Andrea costa per circa 420 mq. complessivi.

Sul lato prospiciente la via A. Costa, esiste una piccola discrepanza fra il limite della particella catastale n.47 (in prossimità della particella n. 184) e la recinzione rilevata, per una superficie di circa 11 mq.

Tale situazione andrà regolarizzata nell'ambito del PUA.

Sulla via San Bartolo è infine presente un'area di circa 26 mq. che sarà ceduta al Comune di Santarcangelo per la realizzazione di una pista ciclabile.

Urbanisticamente l'area è identificata come APC.N.2.3 (b) ed è individuata nella scheda 18 (proposta 2) delle Schede d'ambito del POC 1.

A livello cartografico l'area è individuata nelle tavole 1B del RUE, 1B, 2B e 3B del PSC del Comune di Santarcangelo.

Per tale area è stata 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.

### **2. Riferimenti normativi e previsioni progettuali del PUA**

Come specificato al punto precedente, l'area di intervento è individuata nella scheda 18 (proposta 2) delle Schede d'ambito del POC 1 che fissa gli obiettivi di qualità e norma le modalità di attuazione.

Per quanto riguarda gli obiettivi di qualità del PSC, l'intento è quello di consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Particolare attenzione è stata posta nella progettazione, data la localizzazione dell'area di intervento che di fatto si configura come "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

La scheda d'ambito attribuisce all'area di intervento una Superficie Territoriale (ST) pari a mq. 26.482, la Superficie Territoriale reale derivante dal rilievo topografico dell'area risulta pari a mq. 26.409.

La Superficie territoriale della scheda d'ambito coincide con la sommatoria delle superfici delle particelle all'interno del PUA, non considerando che una parte della particella 47 è esclusa dal perimetro.

Tale ST è così suddivisa:

- mq. 25.963 lotto Superficie Fondiaria di progetto, al cui interno si trova la sede di EDIL IMPIANTI 2 SRL.;
- mq. 420 che comprende una porzione delle vie A. Morigi e A. Costa;
- mq 26 che andranno ceduti per la realizzazione della pista ciclabile sulla via S. Bartolo;

Esternamente al perimetro di PUA è presente l'area di 3.031 mq. catastali, già ceduta al Comune di Santarcangelo, al cui interno è stata realizzata la pista ciclabile che collega la via San. Bartolo alla via Morigi.

Quest'area comprende anche 2.191 mq. di verde pubblico conteggiati negli standard.

Come indicato al punto 1 "individuazione dell'area" è infine presente una piccola porzione del lotto di circa 11 mq. che risulta all'interno della recinzione, ma esterno al perimetro della particella catastale (n.47 del foglio 9).

Tale superficie, che catastalmente ricade all'interno della sede stradale, andrà trasformata in Superficie Fondiaria.

Il lotto, verrà utilizzato per l'ampliamento della ditta proprietaria, con una razionalizzazione delle lavorazioni e dell'utilizzo degli spazi, nel rispetto di quanto richiesto dalla scheda d'ambito, ossia di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

La scheda d'ambito disciplina che l'area APC.N.2.3 sia destinata alla realizzazione di piazzali ad usi produttivi per deposito materiali, nonché alla realizzare della potenzialità edificatoria ampliando la funzione esistente o accogliendone altre.

L'obiettivo è chiaramente quello di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

La Superficie Utile (SU) massima consentita è pari a mq. 6.318,84 comprensiva delle superfici già utilizzate per gli edifici esistenti e che quindi in caso di demolizione potranno essere riutilizzate, alla quale si sommano 3.159,42 mq. di Superficie Accessoria (SA) per l'Art. 3.1, Comma 3.1.1 delle Norme di POC 1 che disciplina:

*"Per i nuovi insediamento alla Superficie utile/Superficie utile lorda (Su)/(Sul) come definita nelle schede d'ambito, si può aggiungere la Superficie accessoria entro una dimensione massima del 50% della Su/Sul. Ciò vale anche per gli interventi minori."*

L'altezza massima degli edifici da scheda d'ambito è pari a m.8.

Tale altezza verrà rispettata per quanto riguarda la futura palazzina uffici (edificio n. 2), la porzione dell'edificio produttivo destinata ad officina e servizi degli operai (edificio n.3) e per l'edificio produttivo n. 4.

La rimanente porzione dell'edificio produttivo n.3 e l'edificio produttivo n.1 avranno invece un'altezza pari a m.12 in deroga a quanto previsto dalla scheda d'ambito.

L'art. 26 comma 4 del RUE, relativamente alle Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC – APS. Stabilisce una  $H_{max} = 10,00$  m – con esclusione delle parti interrato - o  $H = H$  esistente, incrementabili fino a 12 per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Data la particolare tipologia delle lavorazioni di EDIL IMPIANTI, che si occupa di manufatti in cemento di grandi dimensioni (vasche, cabine, ecc...) gli edifici necessiteranno di un'altezza utile "importante" sia per il processo produttivo che per la movimentazione degli stessi.

Per spostare questi manufatti, di fatto, sarà richiesto l'impiego di carroponti che per operare, necessiteranno di un'altezza utile adeguata al loro sollevamento.

Dato che tali lavorazioni e movimentazioni vengono attualmente svolte all'aperto, la creazione di nuovi edifici di dimensioni congrue, permetterà il trasferimento di queste operazioni al chiuso a tutto vantaggio sia delle condizioni lavorative del personale addetto (minore esposizione a condizioni climatiche avverse), che di quelle ambientali (riduzione del rumore, maggiore pulizia e ordine dell'area, ecc...).

Per permettere il sollevamento e la movimentazione di queste vasche monoblocco in c.a. di grandi dimensioni (indicativamente fino a 13,20 ml. di lunghezza e mt. 4,00 d'altezza), considerando anche l'ingombro del carroponte e del bilancino, occorrerà un'altezza dei capannoni all'interno dei quali verranno svolte queste operazioni pari a 12,00 ml. (vedere sezioni riportate nelle TAV. 7 e 9 "TIPOLOGIE EDILIZIE")

A titolo esemplificativo segue la fotografia del manufatto e del suo ingombro nella fase di spostamento:



Il nuovo stabilimento produttivo sarà dotato di una nuova centrale di betonaggio (corpo tecnico), con un'altezza indicativamente pari a quella dell'esistente, che sarà sicuramente più performante di quella attuale, sia dal punto di vista produttivo che da quello dell'impatto ambientale, relativamente alla rumorosità.

I dati precisi di tale miglioramento saranno esplicitati nella richiesta specifica di Permesso di Costruire dei nuovi edifici produttivi.

Per quanto riguarda il reperimento degli standard di verde e parcheggio pubblici da reperire all'interno di Piani Urbanistici Attuativi per aree produttive (Art. 59 punto 5.2 c) delle NTA di RUE) si avrebbe:

Parcheggio =  $P2 = 5\%$  della ST. =  $5\% \times 26.409 = 1.321$  mq.  
Verde =  $V = 10\%$  della ST. =  $10\% \times 26.409 = 2.641$  mq.

Per il verde pubblico, nell'ambito della realizzazione della pista ciclabile sono già stati reperiti (esternamente all'attuale perimetro di PUA) e ceduti al Comune di Santarcangelo 2.191 mq. di verde.

Rimangono da reperire 450 mq. di verde ( 2.641 mq – 2.191 mq) che saranno monetizzati.

Il parcheggio pubblico sarà invece interamente monetizzato (1.321 mq.).

Il calcolo degli standard, delle superfici da monetizzare e la quantificazione economica delle monetizzazioni è riportato nella tabella 1 della TAV. 6 "SUPERFICI DA CEDERE".

### **3. Opere previste dal POC e contributo di sostenibilità**

La scheda normativa prescrive quale contributo di sostenibilità la realizzazione della pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale e l'asfaltatura della Via Morigi nel tratto extra-comparto fino al centro parrocchiale.

La pista ciclabile, come evidenziato ai punti precedenti, è già stata realizzata e ceduta al Comune di Santarcangelo, con un tracciato esterno all'attuale perimetro di PUA; le spese sostenute verranno documentate e sottratte al contributo di sostenibilità dovuto di euro 193.356,50.

L'asfaltatura della via Via Morigi nel tratto extra-comparto, sarà realizzata anch'essa entro il limite dovuto per il contributo di sostenibilità.

Le opere di urbanizzazione comprendono invece la sistemazione di via Morigi, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze.

Anche la sistemazione della via Morigi e le mitigazioni con barriere antirumore sono già state realizzate e rimarranno invariate.

### **4. Impostazione urbanistica, lotti privato e futuri interventi edilizi**

L'accessibilità dell'area ad oggi è garantita dalla via A.Costa e dalla via A. Morigi.

Il progetto, come sopra evidenziato, prevede la riqualificazione dell'area e del suo immediato contesto, mediante la realizzazione di fasce di mitigazione attorno all'abitato residenziale limitrofo, come da prescrizioni del PSC.

Il progetto, attraverso diverse fasi di sviluppo, considera la demolizione dei fabbricati esistenti (palazzina uffici e capannone produttivo) e la creazione di nuovi edifici produttivi e di una nuova palazzina uffici.

Il posizionamento ed il dimensionamento di tali edifici è indicato nella planimetria di progetto (vedere TAV. 04) e nelle tavole relative alle tipologie edilizie (TAV. 7,8,9 e 10).

Riguardo agli accessi verranno mantenuti gli attuali passi carrai già esistenti sulle vie A. Morigi, A. Costa e San Bartolo.

Relativamente agli standard di parcheggio pertinenziale (Art. 58 delle NTA di RUE) per Attività manifatturiere industriali, uso c28, è richiesto:

“1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.”

Si ottiene  $Su / 65 = 6.318,84 / 65 = 98$  posti auto  
 $SF / 200 = 19.148^* / 200 = 96$  posti auto

\* Come Superficie Fondiaria è stata utilizzata quella calcolata in base alla St che esprime indice:

$Ut = 0,33 \text{ mq/mq} = 19.148 \times 0,33 = 56.318,84 \text{ mq (Su)}$ .

Dovendo utilizzare la peggiorativa delle due, si utilizzano i posti auto derivanti dalla Su e quindi 98 e dovendo essere la metà di uso comune (Pc), il numero minimo da reperire è 49.

Il progetto prevede 98 posti auto di cui 46 privati e 52 privati di uso comune, suddivisi come rappresentato nella planimetria di progetto (vedere TAV 4).

I fabbricati di progetto n.1 (produttivo), n.2 (palazzina uffici) e n. 3 (produttivo + officina e servizi operai) sono stati posizionati entro l'area edificabile delimitata dalla linea che fissa il limite di edificabilità, così come individuato dalla variante al PSC D.C.C. n. 41 del 9.5.2012.

L'edificio n.4 (produttivo) di circa 546 mq. è stato posizionato nella porzione residua dell'area (al di fuori del limite di edificabilità di cui sopra), in quanto la scheda d'ambito stabilisce che: *“Il trasferimento della SU aggiuntiva pari a mq 554,00 derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito”*.

Tutti gli edifici rispettano comunque il limite di edificabilità dai confini (min. 5 m.) e sono posti al di fuori della fascia di rispetto della condotta di Romagna Acque che attraversa l'area in prossimità della via A. Costa (m. 3,50 per lato da asse condotta).

Per quanto riguarda la permeabilità del suolo, escludendo la porzione di area oggetto di Art. 53 L.R. 24/2017, si ottiene un'area di intervento pari a mq. 24.690 (SF Lotto [24.244 mq] + Porzione via Morigi entro perimetro di PUA [420 mq] + Porzione per pista ciclabile su via San Bartolo [26 mq]).

La superficie permeabile attuale è pari a mq. 5.203.

L'impermeabilizzazione totale dell'area Art. 53 L.R. 24/2017 comporta l'obbligo di compensazione all'interno del lotto produttivo di mq. 939 di superficie permeabile, come da indicazione della scheda d'ambito:

*“Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa; le aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione per l'intervento di cui al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 potranno essere individuate all'interno del perimetro dell'ambito APC.N.2.3 che non è stato sfruttato a tal fine con la precedente variante urbanistica (A14bis LR 20/2000 approvata con D.C.C. n. 37 del 21/06/2017) sarà puntualmente individuata negli elaborati di PUA e non dovrà essere inferiore a mq 939,00”.*

Allo stato attuale equivarrebbe ad una superficie permeabile pari a mq.  $5.203 + 939 = 6.142$  mq.

Il progetto prevede una superficie permeabile pari a mq. 6.148 andando quindi a migliorare la situazione attuale, prevedendo anche di impermeabilizzare totalmente l'area Art. 53 L.R. 24/2017.

Tale risultato è stato possibile grazie alla riduzione delle superfici attualmente piazzate / asfaltate e ad un aumento delle superfici a verde, oltre alla creazione di parcheggi pertinenziali con pavimentazione in betonella permeabile o calcestruzzo drenante..  
Alla luce di quanto sopra esposto, non occorrerà predisporre calcoli relativamente all'invarianza idraulica.

Le aree a verde di progetto, che vanno a sommarsi a quelle già esistenti, sono state poste principalmente sul fronte della via A. Costa, in modo da rispondere alle fasce di rispetto della condotta di proprietà di Romagna Acque (3,5 m per lato da asse tubazione).  
Entro tali aree verdi è stata individuata la fascia utile a garantire i 939 mq. per il ripascimento della falda di cui sopra.

La presente soluzione progettuale è stata inviata in via preliminare (tramite e-mail) a Romagna Acque.

Il rispetto della permeabilità è dettagliatamente dimostrato nella TAV. 5 di progetto.

Come meglio illustrato ai punti precedenti i nuovi edifici industriali, permetteranno di portare “al chiuso” le lavorazioni attualmente eseguite all'aperto, con notevole miglioramento delle condizioni ambientali (basti pensare al rumore).

A tale proposito si segnala anche la sostituzione della barriera acustica fronte scuola elementare, attualmente costituita da vasche impilate, con una barriera h 4,5 m. in corten, in modo da garantire un'ulteriore tutela alla scuola stessa ed agli edifici residenziali confinanti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla valutazione previsionale di impatto acustico redatta da Monitora.

## **5. Vincoli – fasce di rispetto.**

L'area di intervento è interessata dai seguenti vincoli:

1.L'area è attraversata da una linea che fissa il limite della porzione edificabile, così come individuata dalla variante al PSC D.C.C. n. 41 del 9.5.2012.

Il progetto è stato impostato nel rispetto di tale limite, prevedendo la quasi totalità dell'edificabilità nella porzione dell'area edificabile; fanno eccezione i 554,00 mq derivanti dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 che possono essere realizzati nell'intero ambito.

2. E' presente un limite del centro abitato sulla via A. Costa in prossimità della rotatoria di intersezione con la S.S. via Emilia N.9 (vedere Art. 33, comma 2 (P) del PSC).

3. Nelle tavole 1B del RUE e del PSC ai sensi dell'Art. 14.4 del PSC sono individuate le aree permeabili ai fini del rinascimento della falda.

Tali aree permeabili sono state rispettate dal progetto rimanendo invariate.

4. La cartografia individua una fascia di potenzialità archeologica media in corrispondenza della via A. Costa (riportata nelle Tavole di progetto), la parte residua dell'area è interessata da una potenzialità archeologica bassa (vedere Art.30 commi.5 (P) e 6 (P) del PSC).

Data la natura dell'intervento, essendo l'area produttiva già edificata da tempo, non si ritiene necessario l'approfondimento mediante indagine archeologica.

5. Sul fronte della via A. Costa è presente una tubazione di Romagna Acque che comporta una fascia di rispetto di 3,5 m. per parte da asse tubo.

Il progetto è stato sviluppato in modo rispettoso di tali fasce di rispetto, prevedendo in corrispondenza delle stesse, aree prevalentemente a verde privato.

Forlì, Maggio 2023

La Proprietà  
**Edil Impianti 2 srl**  
Amm. Unico **Patrizia Campidelli**

Progettista incaricato  
**Arch. Giovanni Gavelli**