

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

VARIANTE AL POC1 CON EFFETTO DI PUA PER L'AMBITO AN.C.16 "EX CORDERIE" SUB AMBITO A), SECONDO ACCORDO EX L.R. 20/2000, CON FUNZIONI RESIDENZIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI, PUBBLICI ESERCIZI E COMMERCIALI, COMPRENSIVE DI UNA STRUTTURA DI VENDITA MEDIO-PICCOLA DEL SETTORE ALIMENTARE O MISTO, NEL CAPOLUOGO DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA.

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RETE FOGNATURE E RETE ACQUEDOTTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L' intervento generale previsto per l' Ambito AN. C.16.

L'ambito AN. C. 16 del Comune di Santarcangelo di Romagna occupa una Superficie Territoriale (St) di 52.762 mq catastali. In tale Ambito si prevede l'edificazione di una superficie utile (SU – netta pavimentata) pari a complessivi 12.739 mq, con possibili funzioni residenziali, commerciali, terziarie e turistico ricettive. A seguito dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, stipulato tra la Pubblica Amministrazione e i privati proprietari dei terreni, l'ambito AN.C.16 individuato nel PSC verrà suddiviso in tre sub ambiti anziché nei due previsti originariamente. L'accordo determina i contenuti della scheda di POC in variante riguardante l'Ambito AN.C.16, con valore di P.U.A. per il Sub -ambito A, presentato su iniziativa dei Proprietari dello stesso. I nuovi sub ambiti, con riferimento alle particelle catastali, saranno così individuati:

SUB AMBITO	SOGGETTI ATTUATORI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
sub-ambito A	ARCA Spa Bezi Baroni Immobiliare Corderia s.n.c.	Foglio n. 20 Mapp. 47, 48, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 987, 988, 2090
sub-ambito B	Teodorani Baroni	Foglio n. 20 Mapp. 49, 921, 922
sub-ambito C	CIC S.n.c.	Foglio nr. 20 Mapp. 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954

L'accordo prevede per i tre sub ambiti i seguenti parametri urbanistico - edilizi ed usi:

SUB AMBITO	St	SU	FUNZIONI AMMESSE
SUB (a)	15.634 mq	4.060,50 mq	residenziali, terziarie, direzionali , pubblici esercizi, commerciali comprensivi di: - una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio piccola; - attività commerciali non alimentari e pubblici esercizi.
SUB (b)	6.939 mq	2.638,50 mq	residenziali, terziarie, direzionali , commerciali comprensivi di: - esercizi di vicinato
SUB (c)	30.189 mq	6.040,40 mq	residenziali, terziarie, direzionali e turistico ricettive. N.B. : 12.000 mq di St saranno destinati a parco viabilità

L'attuazione dell'ambito AN.C. 16 avverrà quindi per stralci funzionali corrispondenti ai sub-ambiti descritti.

Più precisamente:

- il SUB (a) sarà attuato mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata;
- il SUB (b) sarà attuato tramite Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato;
- il SUB (c) sarà attuato mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata.

Per il PUA inerente il SUB (a) sono pronte le progettazioni specifiche delle singole tipologie edilizie e delle relative opere di urbanizzazione, mentre per i restanti SUB (b) e SUB (c), sono al momento disponibili soltanto i dati generali della pianificazione sopra riportati e le prescrizioni relative alle opere pubbliche richieste dalla Amm.ne Com. le.

L'accordo, inoltre, prevede che il progetto delle opere pubbliche previste per l'ambito AN.C.16, costituite dalla strada di collegamento tra via piave e via della resistenza, dalla l'intersezione a rotatoria su via della resistenza e dalla sistemazione a parco prevista sul fronte di via della resistenza, pur ricadendo in parte in area del SUB (c) occupandone circa 12000 mq, potranno essere realizzate con Permesso di Costruire autonomo rispetto ai titoli abilitativi delle parti private Sub (b) e Sub (c).

Il Piano Urbanistico Attuativo del sub ambito A

Il P.U.A. del SUB (a) prevede la realizzazione di tre fabbricati in tre lotti edificabili come di seguito specificato :

LOTTO	SU max	SU di progetto e funzioni
Lotto n. 1 Proprietà: ARCA Spa	2.269,87 mq	SU progetto =2.269,87 di cui: <ul style="list-style-type: none">- Supermercato : SU = 2.163,87 mq, di cui 1.500 mq dedicati alla vendita e circa 663 mq per magazzino, servizi, etc. ;- Bar: SU = 106 mq
Lotto n. 2 Proprietà: Bezi	955.18 mq	SU progetto =840.36 di cui: Residenziale : SU =491.67 mq (cinque appartamenti, 20 posti letto) Uffici : SU = 84.31mq (un ufficio) Negozi : SU = 264.38 mq (tre negozi)
Lotto n. 3 Proprietà: Baroni	835.48 mq	SU progetto =805,17 di cui: Residenziale : SU =805,17 mq (nove appartamenti , 36 posti letto)

Nota: Si evidenzia che le superfici SU di progetto potranno subire modifiche nei limiti massimi assentiti dal piano

A riguardo delle tipologie edilizie e del numero di abitanti equivalenti si precisa che :

- per il lotto 1 sarà realizzato un fabbricato con tipologia a piastra, con un solo piano fuori terra di altezza circa 6m, privo di interrato, che ospiterà un supermercato ed un bar. La proprietà comunica che, considerata una stima con fabbricati simili, si può prevedere un consumo idrico di circa 5 mc/giorno. Per tale fabbricato possono considerarsi una trentina di dipendenti per il supermercato, tre per il bar. Considerata per il bar la disponibilità massima di circa 100 posti senza servizio di alimentazione, si ottiene un numero di $10+1+10 = 21$ Abitanti Equivalenti (A.E.) ;

- per il lotto 2 sarà realizzato un fabbricato con tipologia a blocco, con tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa, a prevalente uso residenziale. Al piano terra saranno collocati 3 piccoli negozi di vicinato ed un ufficio, ai piani superiori saranno realizzati cinque appartamenti. Si prevede l'insediamento di 20 residenti e la presenza massima di 12 persone impiegate nelle attività commerciali-direzionali, per un totale di $20+4 = 24$ A.E.;
- per il lotto 3 sarà realizzato un fabbricato residenziale con tipologia a blocco, con tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa. Si prevede la realizzazione di nove appartamenti e l'insediamento di 36 residenti, per un totale di 36 A.E. .

Si precisa, inoltre, che per le autorimesse del SUB (a), date le caratteristiche, non è previsto impianto idrico antincendio in quanto sarà sufficiente la collocazione di un adeguato numero di estintori.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sono invece previsti idranti soprasuolo collocati nei parcheggi pubblici all'aperto di più grandi dimensioni; tali idranti saranno del tipo idoneo al rifornimento della autopompa dei Vigili del Fuoco (idranti DN80 con due uscite DN 70 e attacco autopompa DN 100).

Santarcangelo di R. 29.08.2019



