

# COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AN.C.16 SUB COMPARTO "A" , DENOMINATO "EX CORDERIE " SITO IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, LOCALITA' CAPOLUOGO , VIA PIAVE, VIA DELLA RESISTENZA ( SCHEDA D'AMBITO N.6-6BIS DELLA VARIANTE SPECIFICA AL POC.1).

Proprietà:

ARCA S.p.a  
Bezzi Antonella  
Baroni Roberto

Firma

Progettisti e D.L. del P.U.A.:

Arch. Claudio Lazzarini

Firma

STUDIO DI ARCHITETTURA

**LAPIS**

Arch. Mauro Ioli

Firma

Studio di architettura - urbanistica - tecnologia  
Dott. Arch. Mauro Ioli  
[E-mail : info@studioarchioli.it]  
[E-mail : mauro.ioli@archiworldpcc.it]  
via Ugo Braschi n. 67 - 47822 Santarcangelo di R.  
telefono 0541/625166 (2 linee) - 0541/622612  
c.f. LIO MRA 55C061304B - Partita IVA 01268260401

Tavola: N. R1

Oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala: 1:500

N.°	DATA	MOTIVAZIONE / DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	ARCHIVIAZIONE FILE:
0	29.03.2019	Avvio presentazione P.U.A.	Ing./Arch./Geom.	
1				
2				

Questo lavoro è stato sviluppato con AutoCAD® L1/2006 concesso in licenza all'Arch. Mauro Ioli Autodesk® - NUMERO DI SERIE: 343-0394812

Su questo disegno grava il nostro diritto di proprietà per cui ne è vietata la riproduzione, nonché, tra l'altro, la comunicazione a terzi o l'uso comunque da parte di questi. Ciò ai sensi di legge, salvo nostra autorizzazione concordata e scritta.

## **A) Lo stato di fatto**

Il sub-ambito A, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, è sito in località Capoluogo a Santarcangelo di Romagna in una zona limitrofa al Centro Storico.

Attualmente l'area è in parte occupata da capannoni connessi all'attività produttiva, artigianale, ad uffici, a parcheggio ed in ampia parte è ineditata.

Trattasi di una di quelle attività produttive collocate in ambiente non idoneo data la particolare posizione nelle immediate vicinanze del Centro Storico.

Vi è la necessità di un intervento di dismissione degli edifici esistenti attraverso la loro demolizione in quanto l'area di particolarmente strategica per la città.

Coerentemente con quanto previsto dal Piano Operativo Comunale il Piano Urbanistico Attuativo che le proprietà presentano contempla la totale demolizione di tutti i manufatti esistenti con la ricostruzione al loro posto di edifici a destinazione supermercato, un edificio con destinazione mista terziario e residenziale ed un edificio a destinazione esclusivamente residenziale.

## **B) I contenuti del Piano Urbanistico Attuativo**

L'obiettivo di questa proposta progettuale è in primo luogo quello di un "recupero ambientale" basato sulla demolizione dei volumi incongrui non solo per la destinazione ma anche per la mole e l'impatto visivo e ambientale che questi hanno.

Il progetto tiene conto innanzi tutto di un migliore inserimento nel paesaggio del nuovo costruito: il supermercato avrà una altezza pari a circa ml. 8,00, la palazzina con destinazione mista e quella con destinazione residenziale saranno composti da tre piani fuori terre oltre al piano interrato che bene si legano alle caratteristiche ambientali del sito.

Dal punto di vista morfologico si è considerato questo intervento come un ampliamento del centro abitato e si è proposta una distribuzione dell'edificato all'interno dei lotti dei vari proprietari.

Il progetto prevede la realizzazione di un asse stradale interno che mette in collegamento via Piave con via della Resistenza, con una rotonda su quest'ultima, e la realizzazione di un ampio parcheggio con affaccio su via Piave ed un parcheggio con affaccio su via della Resistenza.

L'intervento è in grado di 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'intervento complessivo costituisce inoltre la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del Centro Storico, oltre a concorrere alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano e i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave.

Le tipologie misto terziario e residenziale e quella solamente residenziale previste, sono derivate dalle tipologie caratterizzate da volumi semplici, massimo di tre piani, con ampi portici a complemento delle stesse.

Per raggiungere questo effetto particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali di finitura il più possibile uniformi e naturali: per i posti auto all'interno dei parcheggi e per le zone pubbliche si può far riferimento all'uso di betonelle e per gli edifici all'uso di parti intonacate e parte in pietra e cotto con le coperture con coppi in cotto.

In relazione alla particolarità del sito nella realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e degli edifici sarà necessario prevedere delle verifiche archeologiche alla presenza di personale competente e approvato dalla Soprintendenza Archeologica.

### **C) Le opere di urbanizzazione oggetto di contributo di sostenibilità**

Occorre mettere in evidenza come la realizzazione di questo intervento imponga adeguamenti di alcune opere infrastrutturali quali:

- a) La realizzazione della strada interna all'ambito, che collega via della Resistenza con via Piave;
- b) La sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda;
- c) La sistemazione di parte dell'area verde (COLL-C) a parco.

All'uopo è stato sottoscritto accordo ex art. 18, Legge Regionale Emilia Romagna n. 20/2000 da approvare e sottoscrivere da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche planimetriche, tecniche, e l'analisi dei relativi costi di realizzazione risultano evidenziati nelle tavole facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo.

### **D) Le opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio**

Le opere di urbanizzazione interne al perimetro di Piano Particolareggiato oltre a soddisfare tutti i requisiti tecnici richiesti dai vari enti sovraordinati (Enel, Telecom, Hera, Hera Luce, Ufficio Tecnico Comunale), dovranno altresì, soprattutto per quanto riguarda le opere di arredo, coniugarsi con l'immagine che complessivamente si vuole raggiungere.

Tutte le pavimentazioni relative ai posti auto nei parcheggi pubblici e privati saranno eseguite in betonelle carrabili in masselli bisellati tipo betonella, finitura che elimina in ampia parte la presenza di asfalto all'interno del Piano Urbanistico Attuativo, e quindi di alto valore estetico, ha anche la caratteristica di notevole permeabilità di tutta la superficie pavimentata.

Per quanto concerne le piantumazioni si è prevista l'installazione di essenze arboree autoctone tipo Quercia, Ulivo, Cipresso e Pino, nell'ottica della miglior integrazione possibile del nuovo intervento nel contesto esistente.

### **E) La ricerca di qualità ed eco-compatibilità delle strutture edilizie**

La ricerca della qualità ambientale è uno degli obiettivi principali che il Piano Urbanistico Attuativo si pone; le tipologie edilizie e le Norme Tecniche di Attuazione nella loro componente prescrittiva tendono a salvaguardare tale obiettivo garantendo al contempo una omogeneità di intervento che è la condizione di base per raggiungere tale obiettivo.

L'eco-compatibilità delle strutture edilizie è essa stessa un obiettivo di qualità estremamente importante: a tal fine verranno utilizzate nelle strutture edilizie materiali e sistemi tecnico-impiantistici, così come meglio descritto nell'articolo 10) delle Norme tecniche di Attuazione, tali da garantire il rispetto dei principali criteri di architettura eco-compatibile.

# STRALCIO POC

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



---

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 ) – Disciplina del Piano**

Le presenti Norme Tecniche di attuazione ed i grafici costituiscono parte integrante della convenzione da stipularsi tra il Comune di Santarcangelo di Romagna ed i proprietari delle aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Ogni intervento è subordinato alle prescrizioni delle presenti norme.

Il rispetto della presenti norme è condizione necessaria per ogni intervento edilizio ed urbanistico oltre a quanto disposto dalla legislazione in materia.

Si precisa inoltre:

- che i parametri di misura degli interventi edilizi sono quelli riportati nelle NTA del RUE vigenti, nonché gli usi urbani e le destinazioni d'uso.

- che la durata e la efficacia del Piano è di anni dieci dalla esecutività della deliberazione di approvazione.

La realizzazione completa (anche a stralci) delle opere di urbanizzazione è in capo ai proprietari.

### **Art. 2) - Il progetto per l'utilizzazione dell'area**

Il progetto per l'utilizzazione dell'area individua:

- a) il perimetro dell'area pianificata;
- b) le aree suddivise in unità d'intervento”;
- c) le strade ed i parcheggi pubblici;
- d) i percorsi pedonali e ciclabili.

Nell'ambito di ciascuna unità d'intervento sono individuati:

- il verde privato;
- la superficie utile dei fabbricati;
- il limite di pertinenza dei rispettivi edifici e di loro uso esclusivo.

### **Art. 3) - I progetti esecutivi delle opere pubbliche**

Nell'ambito dell'area pianificata si procederà mediante progetti esecutivi di opere e servizi redatti dai proprietari con il coordinamento degli Enti preposti e degli Uffici Tecnici Comunali competenti.

I progetti esecutivi, in conformità al P.U.A., al progetto per l'utilizzazione dell'area ed alle presenti norme, riguarderanno le opere pubbliche al servizio dell'area pianificata.

Avranno attenzione a:

- strade veicolari, pedonali e parcheggi;
- attrezzature delle aree pubbliche mediante alberature, attrezzature per il gioco e sosta e arredo urbano;
- rete delle fognature;
- rete telefonica;
- rete di alimentazione per l'energia elettrica;
- rete acquedotto;
- rete gas;
- rete illuminazione pubblica.

I progetti esecutivi, compresi i relativi oneri finanziari, le spese di progettazione dei medesimi, come pure la loro realizzazione, sono posti a carico dei proprietari proponenti il Piano.

#### **Art. 4) - Prescrizioni generali urbanistico-edilizie**

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare, per quanto non esplicitamente espresso dalle prescrizioni delle presenti norme e dagli elaborati esecutivi, ogni specifica del Regolamento Urbanistico Edilizio e delle altre Leggi Vigenti in materia.

In caso di difformità fra i grafici e le presenti norme prevalgono gli elaborati grafici.

#### **Art. 5) - Unità d'intervento**

Le unità minime d'intervento, per la edificabilità dei lotti, sono individuate nella Planimetria di progetto dell'allegato progetto di Piano e corrispondono con le varie tipologie individuate.

Per ogni unità di intervento sono indicate le Superfici Utili massime edificabili e la Superficie Fondiaria massima fruibile.

La Superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 52.612 mq., di cui:

- sub-ambito A: 15.484 mq.
- sub-ambito B: 6.939 mq.
- sub-ambito C: 30.189 mq. di cui mq. 12.000 quale COLL C

La Superficie utile (SU) complessiva è pari a 12.739 mq. di cui:

- sub-ambito A: 4.060,50 mq.
- sub-ambito B: 2.638,50 mq.
- sub-ambito C: 6.040 mq.

L'altezza massima – Hmax è pari a 3 piani. Sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti e per il sub-ambito C, in relazione al quale potrà essere ammessa un'altezza fino a 4 piani, a condizione che sia garantita la visuale libera in direzione del Centro Storico.

#### **Art. 6) Tipologie Edilizie e Progettazione Planivolumetrica**

Gli elaborati grafici danno un'immagine di progettazione architettonica dell'area e degli edifici e debbono considerarsi come riferimento per la progettazione delle singole unità di intervento.

Eventuali lievi spostamenti nelle dimensioni planivolumetriche sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi generali fissati dal piano.

Sono fatti salvi tutti gli adeguamenti necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'altezza degli edifici misurata dal marciapiede all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano non deve superare quella massima indicata nella Tavola delle Tipologie e sezioni.

Eventuali modifiche dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e i progettisti del Piano.



## **Art. 7) - Modalità di valutazione delle quantità edificatorie in relazione alle norme del POC**

Il calcolo delle quantità edificatorie si uniforma al disposto della Scheda Ambito AN.C.16 del POC.

## **Art. 8) - Garage e posti auto**

Per gli edifici residenziali è prevista la costruzione di garage interrati ed eventualmente delle cantine (anche fuori dall'area di sedime), così come indicato nelle Tavole delle Tipologie.

Per ciascuna unità d'intervento è prevista la costruzione di garage o di posti auto interrati secondo le quote riportate nelle sezioni allegate e serviti da rampe di accesso, che dovranno avere un tratto pianeggiante area privata prima di immettersi nelle via pubblica.

## **Art. 9) - Viabilità e parcheggi**

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con relativi marciapiedi ad uso pedonale e pista ciclabile.

Tali aree, con le relative reti di servizio, sono opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti auto delle misura minima di ml 2,5 x 5.

Si dovranno prevedere posti auto per handicappati almeno nel numero minimo indicato dalla norma (DPR 503/91).

I percorsi pedonali saranno realizzati secondo quanto indicato nelle Tavole e dal progetto delle opere di urbanizzazione.

## **Art. 10) - Materiali e finiture: eco-compatibilità delle strutture edilizie**

L'immagine globale dell'intervento dovrà caratterizzarsi come segnalato in relazione per la uniformità e coerenza di linguaggio architettonico.

A tale scopo, come indicato nel precedente art. 7, valgono le indicazioni e prescrizioni relative alla finitura esterna degli edifici che sono indicate nei prospetti delle tavole relative alle tipologie edilizie.

Le murature esterne saranno intonacate, tinteggiate e con porzioni rivestite in pietra. La tinteggiatura dovrà essere coordinata per i fabbricati tra loro in continuità. La superficie di risulta, a tinteggiatura eseguita, dovrà essere a finitura liscia e non corrugata.

Gli infissi sterna saranno in legno o in alluminio verniciato, il colore dovrà essere coordinato per gli edifici in continuità tra di loro.

La tipologia degli infissi, dei portoni dei garage e dei vani scala dovrà ricercare uniformità formale e cromatica.

Vista la particolarità del sito e le tipologie edilizie proposte, si dovranno preferire soluzioni e materiali conformi ai principali criteri di bioedilizia così come all'uso di fonte energetiche rinnovabili, ed in particolare gli edifici:

Dovranno avere delle murature esterne dello spessore minimo di 30 cm. tali da garantire una buona inerzia termica;

Dovranno avere isolamenti termo-acustici del tipo possibilmente naturale;

Avranno tinteggiature sia interne che esterne di tipo non plastico ;

Dovranno essere provvisti di impianto a pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici tali da garantire un notevole risparmio energetico.

### **Art. 11) - Recinzioni e sistemazioni esterne**

I muri di recinzione fronte strada dovranno obbligatoriamente essere risolti in soluzioni unitarie così come i cancelli e le ringhiere, come indicato nelle Tavole delle tipologie edilizie.

La sistemazione dell'area esterna del fabbricato sarà prevalentemente a prato con essenze arboree autoctone (preferibilmente Ulivo, Quercia e Pino).

Le recinzioni saranno consone al contesto ambientale.

### **Art. 12) - Modalità costruttive**

Nel realizzare le costruzioni dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le tutele che impediscono danni, anche futuri, agli edifici vicini.

Le fondazioni a confine saranno realizzate in maniera da non impedire a chi edifica successivamente di fare a sua volta fondazioni a confine.

Particolare cura dovrà essere posta nella scelta e nel dimensionamento delle fondazioni con particolare riferimento al tipo (superficiali o profonde), al coefficiente sismico di fondazione e a modalità ed accorgimenti tecnici necessari per il sostegno della pareti di scavo nelle esecuzione degli scantinati per i quali si dovranno valutare attentamente gli effetti delle sotto spinte idrostatiche.

### **Art. 13) – Stralci funzionali**

I soggetti attuatori potranno procedere alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo per stralci funzionali.

Tali stralci dovranno essere organicamente dotati di tutte le opere di urbanizzazione collegate alle reti comunali.